Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1984-1985

17 MEI 1985

WETSVOORSTEL
tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving

WETSVOORSTEL
tot wijziging 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

WETSVOORSTEL
tot wijziging van Afdeling III «Regels betreffende de pacht in het bijzonder» van hoofdstuk II van Boek III, Titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek, en van artikel 628 van het Gerechtelijk Wetboek

WETSVOORSTEL
tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving

WETSVOORSTEL
tot aanvulling van de pachtwetgeving met fiscale voordelen

WETSVOORSTEL
tot wijziging van Afdeling III, «Regels betreffende de pacht in het bijzonder» van hoofdstuk II van Boek III, Titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek

WETSVOORSTEL
tot aanmoediging van pachtovereenkomsten van lange duur

WETSVOORSTEL
tot wijziging van de belasting op de inkomsten uit de verhuring van gronden die aan landbouwers worden verhuurd

WETSVOORSTEL
tot aanpassing van de pachtprijzen

WETSVOORSTEL
tot wijziging en actualisering 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

(1) Samenstelling van de Commissie:

Voorzitter: de heer M. Remacle.

A. — Leden: de heren Beerden, Bourgeois, Franck, le Hardy de Beaulieu, Moors, Peeters, Remacle. — Baldewijns, Bogaerts, Coëme, Collignon, Féaux, Y. Harmegnies, Van den Bossche. — Barzin, Cornet d'Elzius, Daems, D'hondt, Van Belle, Verberckmoes. — Belmans, Vervaet.

B. — Plaatsvervangers: de heer *Ansoms*, Mevr. *Boeraeve-Derycke, Demeester-De Meyer*, Mej. Devos, de heren *Lernoux, Verhaegen, Wauthy, Willems. — Bossuyt*, Mevr. *Brenez*, de heren *Leclercq, Mottard, Perdieu, Vanvelthoven, Willockx, N. — Denys, Huylebrouck, Mundeleer, Sprockeels, Van de Velde, Van Renterghem, N. — Declercq. N.N.*

Zie:

171 (1981-1982):
— Nr 1: Wetsvoorstel.
— Nrs 2 tot 39: Amendementen.

156 (1981-1982):
— Nr 1: Wetsvoorstel.

170 (1981-1982):
— Nr 1: Wetsvoorstel.

226 (1981-1982):
— Nr 1: Wetsvoorstel.

227 (1981-1982):
— Nr 1: Wetsvoorstel.

256 (1981-1982):
— Nr 1: Wetsvoorstel.

279 (1981-1982):
— Nr 1: Wetsvoorstel.

343 (1981-1982):
— Nr 1: Wetsvoorstel.

509 (1982-1983):
— Nr 1: Wetsvoorstel.

557 (1982-1983):
— Nr 1: Wetsvoorstel.

Chambre des Représentants

SESSION 1984-1985

17 MAI 1985

PROPOSITION DE LOI
complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme

PROPOSITION DE LOI
modifiant l'article 1er 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

PROPOSITION DE LOI
modifiant la Section III «Des règles particulières aux baux à ferme» du chapitre II du Livre III, Titre VIII, du Code civil et l'article 628 du Code judiciaire

PROPOSITION DE LOI
complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme

PROPOSITION DE LOI
complétant la législation sur le bail à ferme par des avantages fiscaux

PROPOSITION DE LOI
modifiant la Section III, «Des règles particulières aux baux à ferme», du chapitre II du Livre III, Titre VIII, du Code civil

PROPOSITION DE LOI
destinée à promouvoir des baux à long terme

PROPOSITION DE LOI
tendant à modifier la taxation des revenus des terrains donnés en location à des agriculteurs

PROPOSITION DE LOI
adaptant les fermages en matière de baux à ferme

PROPOSITION DE LOI
modifiant et actualisant 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

(1) Composition de la Commission:

Président: M. Remacle.

A. — Membres: MM. Beerden, Bourgeois, Franck, le Hardy de Beaulieu, Moors, Peeters, Remacle. — Baldewijns, Bogaerts, Coëme, Collignon, Féaux, Y. Harmegnies, Van den Bossche. — Barzin, Cornet d'Elzius, Daems, D'hondt, Van Belle, Verberckmoes. — Belmans, Vervaet.

B. — Suppléants: MM. *Ansoms*, Mmes *Boeraeve-Derycke, Demeester-De Meyer*, Mlle Devos, MM. *Lernoux, Verhaegen, Wauthy, Willems. — Bossuyt*, Mme *Brenez*, MM. *Leclercq, Mottard, Perdieu, Vanvelthoven, Willockx, N. — Denys, Huylebrouck, Mundeleer, Sprockeels, Van de Velde, Van Renterghem, N. — Declercq. N.N.*

Voir:

171 (1981-1982):
— N° 1: Proposition de loi.
— N°s 2 à 39: Amendements.

156 (1981-1982):
— N° 1: Proposition de loi.

170 (1981-1982):
— N° 1: Proposition de loi.

226 (1981-1982):
— N° 1: Proposition de loi.

227 (1981-1982):
— N° 1: Proposition de loi.

256 (1981-1982):
— N° 1: Proposition de loi.

279 (1981-1982):
— N° 1: Proposition de loi.

343 (1981-1982):
— N° 1: Proposition de loi.

509 (1982-1983):
— N° 1: Proposition de loi.

557 (1982-1983):
— N° 1: Proposition de loi.

INHOUD

I. — Inleiding ... 4
II. — Uiteenzetting van de Staatssecretaris voor Europese Zaken en Landbouw ... 8
III. — Toelichting van de auteurs ... 8
IV. — Algemene bespreking.
1. Algemeen ... 10
2. Wijziging van de belasting op de inkomsten uit verhuurde gronden ... 11
V. — Artikelsgewijze bespreking en stemmingen.
Artikel 1 ... 13
Artikel 2:
Artikel 2, 1° ... 17
Artikel 2, 2°:
a) Amendementen die gericht zijn op een betere redactie. 17
b) Amendementen die een andere oplossing voorstellen ... 19
c) Toepassingsgebied van de bepaling ... 21
d) Wisseloplossing ... 24
e) Besluit ... 24
f) Stemmingen ... 25
Artikel 2, 3° ... 25
Artikel 2, 4° ... 25
Artikel 2, 5° ... 26
Artikel 2, 6° ... 26
Artikel 2, 7° ... 30
Artikel 3:
Artikel 3, 1° ... 32
Artikel 3, 2° ... 36
Artikel 4 ... 36
Artikel 5 ... 41
Artikel 6:
1° Amendementen van de heer le Hardy de Beaulieu ... 42
2° Wetsvoorstellen.
A. Toelichting van de auteurs:
a) Wetsvoorstel van de heer Remacle ... 44
b) Wetsvoorstellen van de heer Moors ... 44
B. Bespreking ... 45
3° Amendementen van de Regering
A. De loopbaanpacht.
Artikel 8, § 1 ... 49
Artikel 8, § 2, eerste en tweede lid ... 49
Artikel 8, § 2, derde lid ... 51
Artikel 8, § 2, vierde lid ... 51
Artikel 8, § 2, vijfde lid ... 52
Artikel 8, § 2, zesde lid ... 52
B. Verhoging van de pachtpijzen.
1° Verhoging van de pachtprijzen voor de loopbaanpacht ... 53
2° Aanpassing van de pachtprijzen ... 53
3° Bespreking ... 55
4° Stemmingen ... 56
C. Overgangsbepalingen ... 56
D. De fiscale stimuli ... 57
Artikel 7 ... 57
Artikel 8:
Artikel 9, eerste lid ... 58
Artikel 9, tweede lid ... 59
Artikel 9, derde lid ... 59
Artikel 9, vierde lid ... 60
Artikel 9, laatste lid:
1° Voorgeschiedenis van de bepaling.
a) Door de werkgroep voorgestelde tekst ... 60
b) Bespreking in de Commissie voor het Bedrijfsleven 60
1) Probleem van het hoofdberoep ... 60

SOMMAIRE

I. — Introduction ... 4
II. — Exposé du Secrétaire d'Etat aux Affaires européennes et à l'Agriculture ... 8
III. — Exposés des auteurs ... 8
IV. — Discussion générale.
1. Généralités ... 10
2. Modification de la taxation des revenus de terrains donnés en location ... 11
V. — Discussion et votes des articles.
Article 1 ... 13
Article 2:
Article 2, 1° ... 17
Article 2, 2°:
a) Amendements tendant à améliorer la formulation ... 17
b) Amendements présentant d'autres solutions ... 19
c) Champ d'application de la disposition ... 21
d) Solution alternative ... 24
e) Conclusion ... 24
f) Vote ... 25
Article 2, 3° ... 25
Article 2, 4° ... 25
Article 2, 5° ... 26
Article 2, 6° ... 26
Article 2, 7° ... 30
Article 3:
Article 3, 1° ... 32
Article 3, 2° ... 36
Article 4 ... 36
Article 5 ... 41
Article 6:
1° Amendements de M. le Hardy de Beaulieu ... 42
2° Propositions de loi.
A. Exposés des auteurs:
a) Proposition de loi de M. Remacle ... 44
b) Propositions de loi de M. Moors ... 44
B. Discussion ... 45
3° Amendements du Gouvernement
A. Le bail de carrière.
Article 8, § 1 ... 49
Article 8, § 2, premier et deuxième alinéas ... 49
Article 8, § 2, troisième alinéa ... 51
Article 8, § 2, quatrième alinéa ... 51
Article 8, § 2, cinquième alinéa ... 52
Article 8, § 2, sixième alinéa ... 52
B. L'augmentation des fermages.
1° l'augmentation des fermages des baux de carrière 53
2° L'adaptation des fermages ... 53
3° Discussion ... 55
4° Votes ... 56
C. Les dispositions transitoires ... 56
D. Les incitants fiscaux ... 57
Article 7 ... 57
Article 8:
Article 9, premier alinéa ... 58
Article 9, deuxième alinéa ... 59
Article 9, troisième alinéa ... 59
Article 9, quatrième alinéa ... 60
Article 9, dernier alinéa:
1° Historique de la disposition.
a) Texte proposé par le groupe de travail ... 60
b) Discussion de la Commission de l'Economie ... 60
1) Problème de l'activité principale ... 60

2) Probleem van de rechtspersonen 62
2° Werkzaamheden van de bijzondere commissie 63
Artikel 9:
Artikel 10, eerste lid 66
Artikel 10, eerste en tweede lid 66
Artikel 10, derde lid 72
1° Weglating 72
2° Het in bewaring nemen van dieren 73
3° Titularis van het goed 74
4° Amendement van de Regering 74
5° Stemmingen 74
Artikel 10 75
Artikel 11 75
Artikel 12, 1° 76
Artikel 12, 2° 76
Artikel 12, 3° 76
Artikel 12, 4° 76
Artikel 12, 5° 76
Artikel 12, 6° 76
Artikel 12, 6°*bis (nieuw)* 80
Artikel 12, 7° 83
Artikel 12, 8° 84
Artikel 12 84
Artikel 13 86
Artikel 14 (art. 13, *nieuw*) 86
Artikel 15 (art. 14, *nieuw*) 87
Artikel 16 (art. 15, *nieuw*) 89
Artikel 17 (art. 16, *nieuw*) 90
Artikel 18 (art. 17, *nieuw*) 92
Artikel 19 (art. 18, *nieuw*) 92
Artikel 30, eerste lid 92
Artikel 30, derde lid 94
Artikel 20 (art. 19, *nieuw*) 95
Artikel 21 96
Artikel 22 (art. 20, *nieuw*) 97
Artikel 33, eerste lid 97
Artikel 33, tweede lid 97
Artikel 23 (art. 21, *nieuw*) 98
Artikel 24 (art. 22, *nieuw*) 99
Artikel 25 (art. 23, *nieuw*) 99
Artikel 26 (art. 24, *nieuw*) 100
Artikel 27 (art. 25, *nieuw*) 100
Artikel 28 (art. 26, *nieuw*) 100
Artikel 29 (art. 27, *nieuw*) 101
Artikel 30 (art. 28, *nieuw*) 102
Artikel 31 (art. 29, *nieuw*) 103
Artikel 48, 1°, eerste lid 103
Artikel 48, 2°, tweede lid 107
Artikel 32 (art. 30, *nieuw*) 110
Artikel 33 113
Artikel 34 113
Artikel 35 (art. 31, *nieuw*) 114
Artikel 36 (art. 32, *nieuw*) 114
Artikel 37 (art. 33, *nieuw*) 115
Artikel 38 (art. 34, *nieuw*) 115
Artikel 39 (art. 35, *nieuw*) 115
Artikel 40 (art. 36, *nieuw*) 115
VI. — Stemming 115
Tekst aangenomen door de commissie 117
Bijlage 132

2) Problème de personnes morales 62
2° Travaux de la commission spéciale 63
Article 9:
Article 10, premier alinéa 66
Article 10, premier et deuxième alinéas 66
Article 10, troisième alinéa 72
1° Suppression 72
2° Prise en pension du bétail 73
3° Titulaire du bien 74
4° Amendement du Gouvernement 74
5° Votes 74
Article 10 75
Article 11 75
Article 12, 1° 76
Article 12, 2° 76
Article 12, 3° 76
Article 12, 4° 76
Article 12, 5° 76
Article 12, 6° 76
Article 12, 6°*bis (nouveau)* 80
Article 12, 7° 83
Article 12, 8° 84
Article 12 84
Article 13 86
Article 14 (art. 13, *nouveau*) 86
Article 15 (art. 14, *nouveau*) 87
Article 16 (art. 15, *nouveau*) 89
Article 17 (art. 16, *nouveau*) 90
Article 18 (art. 17, *nouveau*) 92
Article 19 (art. 18 *(nouveau)* 92
Article 30, premier alinéa 92
Article 30, troisième alinéa 94
Article 20 (art. 19, *nouveau*) 95
Article 21 96
Article 22 (art. 20, *nouveau*) 97
Article 33, premier alinéa 97
Article 33, deuxième alinéa 97
Article 23 (art. 21, *nouveau*) 98
Article 24 (art. 22, *nouveau*) 99
Article 25 (art. 23, *nouveau*) 99
Article 26 (art. 24, *nouveau*) 100
Article 27 (art. 25, *nouveau*) 100
Article 28 (art. 26, *nouveau*) 100
Article 29 (art. 27, *nouveau*) 101
Article 30 (art. 28, *nouveau*) 102
Article 31 (art. 29, *nouveau*) 103
Article 48, 1°, premier alinéa 103
Article 48, 2°, deuxième alinéa 107
Article 32 (art. 30, *nouveau*) 110
Article 33 113
Article 34 113
Article 35 (art. 31, *nouveau*) 114
Article 36 (art. 32, *nouveau*) 114
Article 37 (art. 33, *nouveau*) 115
Article 38 (art. 34, *nouveau*) 115
Article 39 (art. 35, *nouveau*) 115
Article 40 (art. 36, *nouveau*) 115
VI. — Vote ... ...
Texte adopté par la commission 117
Annexe 132

VERSLAG

NAMENS DE BIJZONDERE COMMISSIE BELAST MET HET ONDERZOEK VAN DE WETSVOORSTELLEN INZAKE DE LANDPACHT UITGEBRACHT DOOR DE HEER BEERDEN

DAMES EN HEREN,

I. — Inleiding

De u voorgelegde tekst is het resultaat van vijf jaar werkzaamheden in twee parlementaire commissies : de Commissie voor het Bedrijfsleven en de Bijzondere Commissie belast met het onderzoek van de wetsvoorstellen inzake de landpacht.

A) *Commissie voor het Bedrijfsleven*

Tijdens de voorgaande legislatuur heeft de Commissie voor het Bedrijfsleven een aantal wetsvoorstellen besproken die ertoe strekten de pachtwetgeving te herzien.

Deze voorstellen waren :

— Wetsvoorstel (de heer Baldewijns) tot wijziging 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 (*Stuk*. nrs. 302/1 tot 4, 1979-1980). Amendementen van de heren Van Belle en Vreven en van Mevr. Tyberghien-Vandenbussche.

— Wetsvoorstel (de heer Gheysen) tot wijziging van afdeling III « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » van Hoofdstuk II, Boek III, Titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek, en van artikel 628 van het Gerechtelijk Wetboek (*Stuk*. nrs. 331/1 tot 3, 1979-1980). Amendementen van de heren Pierret en Gheysen.

— Wetsvoorstel (de heer Pierret) tot wijziging van artikel 7 van afdeling III « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek (*Stuk* nr. 544/1, 1979-1980).

— Wetsvoorstel (de heer L. Remacle) tot invoering in het Burgerlijk Wetboek van regels betreffende de loopbaanpacht in het bijzonder (*Stuk* nr. 434/1, 1979-1980).

— Wetsvoorstel (de heer Verberckmoes) tot wijziging van afdeling III « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » van Hoofdstuk II, Boek III, Titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek (*Stuk* nr. 597/1, 1979-1980).

— Wetsvoorstel (de heer Moors) tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving (*Stuk* nr. 679/1, 1979-1980).

De commissie stelde vast dat diverse voorstellen waren geformuleerd en was van oordeel dat een werkgroep moest worden opgericht om een gemeenschappelijke ontwerp-tekst op te stellen (vergadering van 18 juni 1980).

Deze werkgroep, die belast was met de bespreking en de vergelijking van de wetsvoorstellen met betrekking tot de herziening van de pachtwetgeving, bestond uit de voorzitter van de Commissie voor het Bedrijfsleven, de auteurs van wetsvoorstellen en amendementen en uw verslaggever. De werkgroep kwam tussen juli 1980 en januari 1981 elfmaal bijeen en kon rekenen op de medewerking van de Minister van Landbouw.

De opdracht van de werkgroep bestond er aanvankelijk in de wetsvoorstellen te bespreken van de heren Baldewijns (*Stuk* Kamer nr. 302/1, 1979-1980), Gheysen (*Stuk* Kamer nr. 331/1, 1979-1980), Remacle (*Stuk* Kamer nr. 434/1, 1979-1980) en

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION SPECIALE CHARGEE DE L'EXAMEN DES PROPOSITIONS DE LOI SUR LE BAIL A FERME PAR M. BEERDEN

MESDAMES, MESSIEURS,

I. — Introduction

Le texte qui vous est soumis est le résultat de cinq ans de travail de deux commissions parlementaires : la Commission de l'Economie et la Commission spéciale chargée de l'examen des propositions de loi sur le bail à ferme.

A) *Commission de l'Economie*

Au cours de la législature précédente, la Commission de l'Economie fut saisie d'une série de propositions de loi tendant à revoir la législation sur le bail à ferme.

Il s'agissait des propositions suivantes :

— Proposition de loi (M. Baldewijns) modifiant l'article 1er 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 (*Doc.* nos 302/1 à 4, 1979-1980). Amendements présentés par MM. Van Belle et Vreven et par Mme Tyberghien-Vandenbussche.

— Proposition de loi (M. Gheysen) modifiant la section III « Des règles particulières aux baux à ferme » du chapitre II du Livre III, Titre VIII, du Code civil et l'article 628 du Code judiciaire (*Doc.* nos 331/1 à 3, 1979-1980). Amendements présentés par MM. Pierret et Gheysen.

— Proposition de loi (M. Pierret) modifiant l'article 7 de la section III « Des règles particulières aux baux à ferme » du Livre III, Titre VIII, chapitre II, du Code civil (*Doc.* no 544/1, 1979-1980).

— Proposition de loi (M. L. Remacle) insérant dans le Code civil des règles particulières aux baux à ferme de carrière (*Doc.* no 434/1, 1979-1980).

— Proposition de loi (M. Verberckmoes) modifiant la section III « Des règles particulières aux baux à ferme » du chapitre II du Livre III, Titre VIII du Code civil (*Doc.* no 597/1, 1979-1980).

— Proposition de loi (M. Moors) complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme (*Doc.* no 679/1, 1979-1980).

Constatant que différents textes avaient été déposés, cette commission a jugé nécessaire de charger un groupe de travail d'élaborer un projet de texte commun (réunion du 18 juin 1980).

Ce groupe de travail chargé d'examiner et de comparer les propositions de loi tendant à réviser la loi sur les baux à ferme était composé du président de la Commission de l'Economie, des auteurs des propositions et amendements, et de votre rapporteur. Le groupe de travail a tenu onze réunions entre juillet 1980 et janvier 1981 et a bénéficié de la collaboration du Ministre de l'Agriculture.

La mission initiale du groupe de travail consistait à examiner les propositions de M. Baldewijns (*Doc.* Chambre no 302/1, 1979-1980) et de M. Gheysen (*Doc.* Chambre no 331/1, 1979-1980), de M. Remacle (*Doc.* Chambre no 434/1, 1979-1980) et

Pierret (*Stuk* Kamer nr. 544/1, 1979-1980). Op 1 juli 1980 heeft de commissie daar nog de bespreking aan toegevoegd van het wetsvoorstel van de heer Verberckmoes (*Stuk* Kamer nr. 597/1, 1979-1980). Eind 1980 werd de werkgroep eveneens belast met de bespreking van het wetsvoorstel van de heer Moors (*Stuk* Kamer nr. 679/1, 1980-1981).

Dit laatste voorstel werd echter niet volledig besproken. De indiener gaf te kennen dat hij zijn voorstel zou opsplitsen in drie voorstellen, nl.:

— een voorstel betreffende de wijziging en aanvulling van afdeling I « Regels die aan de huur van huizen en die van landeigendommen gemeen zijn » van Hoofdstuk II, Titel VIII, Boek III, van het Burgerlijk Wetboek;

— een voorstel betreffende de wijziging en aanvulling van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, van het Wetboek van Successierechten en van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen;

— een voorstel tot wijziging van afdeling III « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » van Hoofdstuk II, Boek III, Titel VIII van het Burgerlijk Wetboek.

Alleen dit laatste deel werd behandeld door de werkgroep omdat deze van oordeel was dat de twee andere voorstellen dienden besproken te worden in de respectievelijk daartoe bevoegde commissies.

Ten slotte dient vermeld te worden dat het wetsvoorstel van de heer Remacle tot invoering in het Burgerlijk Wetboek van regels betreffende de loopbaanpacht in het bijzonder (*Stuk* nr. 434/1, 1979-1980), dat door de auteur was bedoeld als een afzonderlijke, naast de klassieke pachtwet staande instelling, niet werd besproken door de werkgroep.

Tijdens de vergadering van 17 februari 1981 heeft uw rapporteur aan de Commissie voor het Bedrijfsleven verslag uitgebracht over de werkzaamheden van de werkgroep.

Voor een groot aantal artikelen kon de werkgroep besluiten tot het voorleggen van een basisvoorstel ter discussie van de commissie.

Van 3 maart 1981 tot 7 juli 1981 heeft deze Commissie twaalfmaal vergaderd. Zij heeft de wijziging goedgekeurd van de artikelen 1 tot 13 van de wet van 4 november 1969; de artikelen 4, 5 en 11*bis* van de wet zouden ongewijzigd blijven.

Na de ontbinding van de wetgevende Kamers hebben de heren Peeters, Verberckmoes, Remacle en Baldewijns in de loop van de nieuwe legislatuur, op 3 maart 1982, een wetsvoorstel ingediend tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving (*Stuk* nr. 171/1). In dit voorstel zijn opgenomen:

1) voor de artikelen 1 tot 13 van de wet, de artikelen die door de Commissie voor het Bedrijfsleven waren goedgekeurd met uitzondering van artikelen 4, 5 en 11*bis* die ongewijzigd zijn gebleven;

2) voor de daaropvolgende artikelen, de teksten die door voornoemde werkgroep waren voorgesteld en waarover (al dan niet met voorbehoud) een consensus was tot stand gekomen.

De Commissie voor het Bedrijfsleven is op 30 maart 1982 bijeengekomen.

B) *Bijzondere commissie belast met het onderzoek van de wetsvoorstellen inzake de landpacht.*

Op 16 december 1982 werd de bijzondere commissie opgericht die belast is met het onderzoek van de wetsvoorstellen inzake de landpacht. Die bijzondere commissie is van 31 maart 1983 tot 28 maart 1985 ('s voormiddags of 's namiddags) 33 maal bijeengekomen (tienmaal onder het voorzitterschap van de heer d'Alcantara, tussen 31 maart 1983 en 4 oktober 1984, en 23 maal onder het voorzitterschap van de heer Remacle, tussen 30 november 1984 en 28 maart 1985).

de M. Pierret (*Doc.* Chambre n°544/1, 1979-1980). Le 1er juillet 1980, la commission y a joint la proposition de loi de M. Verberckmoes (*Doc.* Chambre n° 597/1, 1979-1980). A la fin de 1980, le groupe de travail a été chargé d'examiner également la proposition de M. Moors (*Doc.* Chambre n° 679/1, 1980-1981).

Cette dernière proposition n'a toutefois pas été examinée entièrement, l'auteur ayant annoncé qu'il la scinderait en trois propositions nouvelles, à savoir:

— une proposition modifiant et complétant la section I « Des règles communes aux baux de maison et des biens ruraux » du chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil;

— une proposition modifiant le Code des droits d'enregistrement d'hypothèque et de greffe, le Code des droits de succession et le Code des impôts sur les revenus;

— une proposition modifiant la section III « Des règles particulières aux baux à ferme » du chapitre II du Titre VIII du Livre II du Code civil.

Seule cette dernière partie de la proposition initiale a été examinée par le groupe de travail, qui a estimé que les deux autres propositions devaient être examinées par les commissions compétentes.

Il faut souligner, enfin, que la proposition de loi de M. Remacle insérant dans le Code civil des règles particulières aux baux à ferme de carrière (*Doc.* n° 434/1, 1979-1980), dont l'auteur voulait faire un texte distinct, parallèle à la loi classique sur le bail à ferme, n'a pas été examinée par le groupe de travail.

Votre rapporteur a présenté le rapport du groupe de travail à la Commission de l'Economie, réunie le 17 février 1981.

De nombreux articles ont fait l'objet d'une proposition commune que le groupe de travail a soumise à l'examen de la commission.

Celle-ci s'est réunie 12 fois, du 3 mars 1981 au 7 juillet 1981. Elle a ainsi adopté sur les modifications aux articles 1er à 13 de la loi du 4 novembre 1969, les articles 4, 5 et 11*bis* de la loi restant inchangés.

La dissolution des chambres législatives étant intervenue, MM. Peeters, Verberckmoes, Remacle et Baldewijns ont déposé, au cours de la nouvelle législature, le 3 mars 1982, une proposition de loi complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme (*Doc.* n° 171/1) reprenant:

1) pour les articles 1er à 13 de la loi, les articles qui ont été adoptés par la Commission de l'Economie, à l'exclusion des articles 4, 5 et 11*bis* qui n'ont pas été modifiés;

2) pour les articles suivants, les textes qui ont été déposés par le groupe de travail précité et au sujet desquels il existait un consensus (avec ou sans réserve).

La Commission de l'Economie s'est réunie le 30 mars 1982.

B) *Commission spéciale chargée de l'examen des propositions de loi sur le bail à ferme.*

Le 16 décembre 1982 fut constituée la commission spéciale chargée de l'examen des propositions de loi sur le bail à ferme. Cette commission spéciale s'est réunie 33 fois (matin ou après-midi) du 31 mars 1983 au 28 mars 1985 (10 fois sous la présidence de M. d'Alcantara, du 31 mars 1983 au 4 octobre 1984, et 23 fois sous la présidence de M. Remacle, du 30 novembre 1984 au 28 mars 1985).

Hoewel de aan de commissie voorgelegde teksten door parlementsleden waren voorgesteld, zij er op gewezen dat de Staatssecretaris voor Europese Zaken en Landbouw aan de totstandkoming ervan actief meegewerkt heeft.

∴

Naast het voorstel van de heren Peeters, Verberckmoes, Remacle en Baldewijns (*Stuk* nr. 171/1) werden ook volgende wetsvoorstellen naar de commissie verwezen.

— Wetsvoorstel (de heer Baldewijns) tot wijziging 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 (*Stuk* nr. 156/1).

— Wetsvoorstel (de heer Peeters) tot wijziging van afdeling III « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » van hoofdstuk II, Boek III, Titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek en van artikel 628 van het Gerechtelijk Wetboek (*Stuk* nr. 170/1).

— Wetsvoorstel (de heer Moors) tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving (*Stuk* nr. 226/1).

— Wetsvoorstel (de heer Moors) tot aanvulling van de pachtwetgeving met fiscale voordelen (*Stuk* nr. 227/1).

— Wetsvoorstel (de heer Verberckmoes) tot wijziging van afdeling III « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » van Hoofdstuk II, Boek III, Titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek (*Stuk* nr. 256/1).

— Wetsvoorstel (de heer Remacle) tot aanmoediging van pachtovereenkomsten van lange duur (*Stuk* nr. 279/1).

— Wetsvoorstel (de heer le Hardy de Beaulieu) tot wijziging van de belasting op de inkomsten uit de verhuring van gronden die aan landbouwers worden verhuurd (*Stuk* nr. 343/1).

— Wetsvoorstel (de heer le Hardy de Beaulieu) tot aanpassing van de pachtprijzen (*Stuk* nr. 509/1).

— Wetsvoorstel (de heer Cornet d'Elzius) tot wijziging en actualisering 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 (*Stuk* nr. 557/1).

Enkele van die voorstellen, met name het wetsvoorstel van de heer Baldewijns (*Stuk* nr. 156/1), het wetsvoorstel van de heer Peeters (*Stuk* nr. 170/1), het wetsvoorstel van de heer Verberckmoes (*Stuk* nr. 256/1) en het wetsvoorstel van de heer Cornet d'Elzius (*Stuk* nr. 557/1), hebben een gelijkaardig toepassingsgebied als het wetsvoorstel van de heren Peeters, Verberckmoes, Remacle en Baldewijns (*Stuk* nr. 171/1).

Overeengekomen werd dat dit laatste voorstel als basistekst voor de bespreking zou dienen en dat de auteurs van de andere wetsvoorstellen op die tekst amendementen zouden voorstellen als ze van oordeel waren dat hij niet strookte met de doelstellingen van hun eigen voorstel.

De bedoeling van andere wetsvoorstellen is verschillend. Zo wil het wetsvoorstel van de heer Moors (*Stuk* nr. 226/1) en dat van de heer Remacle (*Stuk* nr. 279/1) een landpacht van lange duur invoeren.

Het wetsvoorstel van de heer Moors (*Stuk* nr. 227/1) wil fiscale voordelen verlenen om de verpachters ertoe aan te zetten pachtovereenkomsten van lange duur te sluiten. Het wetsvoorstel van de heer le Hardy de Beaulieu (*Stuk* nr. 343/1) strekt ertoe de belasting op de inkomsten uit de verhuring van landbouwgronden te wijzigen; anderzijds wil zijn wetsvoorstel (*Stuk* nr. 509/1) de pachtprijzen aanpassen.

Nonobstant le fait que les textes dont elle a été saisie sont tous d'initiative pariementaire, il faut souligner qu'elle bénéficia de la collaboration du secrétaire d'Etat aux Affaires européennes et l'Agriculture qui y participa activement.

∴

Outre la propositon de loi de MM. Peeters, Verberckmoes, Remacle et Baldewijns, (*Doc.* n° 171/1), y furent renvoyées les propositions de loi suivantes :

— Proposition de loi (M. Baldewijns) modifiant l'article 1er 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 (*Doc.* n° 156/1).

— Proposition de loi (M. Peeters) modifiant la section III « Des règles particulières aux baux à ferme » du chapitre II du Livre III, Titre VIII, du Code civil et l'article 628 du Code judiciaire (*Doc.* n° 170/1).

— Proposition de loi (M. Moors) complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme (*Doc.* n° 226/1).

— Proposition de loi (M. Moors) complétant la législation sur le bail à ferme par des avantages fiscaux (*Doc.* n° 227/1).

— Proposition de loi (M. Verberckmoes) modifiant la section III « Des règles particulières aux baux à ferme » du chapitre II du Livre III, Titre VIII, du Code civil (*Doc.* n° 256/1).

— Proposition de loi (M. Remacle) destinée à promouvoir des baux à long terme (*Doc.* n° 279/1).

— Proposition de loi (M. le Hardy de Beaulieu) tendant à modifier la taxation des revenus des terrains donnés en location à des agriculteurs (*Doc.* n° 343/1).

— Proposition de loi (M. le Hardy de Beaulieu) adaptant les fermages en matière de baux à ferme (*Doc.* n° 509/1).

— Proposition de loi (M. Cornet d'Elzius) modifiant et actualisant 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 (*Doc.*n° 557/1).

Parmi ces propositions de loi, certaines — la proposition de loi de M. Baldewijns (*Doc.* n° 156/1), la proposition de loi de M. Peeters (*Doc.* n° 170/1), la proposition de loi de M. Verberckmoes (*Doc.* n° 256/1) et la proposition de loi de M. Cornet d'Elzius (*Doc.* n° 557/1) — ont un champ d'application analogue à celui de la proposition de loi de MM. Peeters, Verberckmoes, Remacle et Baldewijns (*Doc.* n° 171/1).

Il a été convenu que cette dernière constituerait le texte servant de base à la discussion et que les auteurs des autres propositions de loi déposeraient des amendements à ce texte s'ils estiment qu'il ne rencontre pas les objectifs de leur proposition de loi.

D'autres propositions de loi ont un objet différent. La proposition de loi de M. Moors (*Doc.* n° 226/1) et la proposition de loi de M. Remacle (*Doc.* n° 279/1) tendent à instituer le bail de longue durée.

La proposition de loi de M. Moors (*Doc.* n° 227/1) tend à prévoir des avantages fiscaux afin d'inciter les bailleurs à accorder des baux de longue durée. La proposition de loi de M. le Hardy de Beaulieu (*Doc.* n° 343/1) tend à modifier la taxation des revenus des terres agricoles, tandis que sa proposition de loi (*Doc.* n° 509/1) tend à adapter les fermages en matière de baux à ferme.

Tijdens de bespreking heeft de commissie gepoogd een evenwicht tot stand te brengen tussen enerzijds de belangen van de pachter met het oog op zijn bedrijfszekerheid en anderzijds die van de verpachter die in landeigendommen geïnvesteerd heeft. Behalve met de belangen van de partijen werd eveneens rekening gehouden met die van de gemeenschap. Rendabele landbouwbedrijven zijn immers een belangrijke economische factor.

Met dat element heeft de commissie rekening gehouden zowel bij de bespreking van het wetsvoorstel van de heren Peeters, Verberckmoes, Remacle en Baldewijns, tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving (*Stuk* nr. 171/1), dat er voornamelijk toe strekt de wet van 4 november 1969 op de landpacht te verbeteren en aan te vullen, als bij de bespreking van de wetsvoorstellen met betrekking tot de pachtovereenkomsten van lange duur, de aanpassing van de pachtprijzen en de fiscale bepalingen.

In verband met dit laatste probleem zij opgemerkt dat de bijzondere commissie bevoegd is, aangezien alle wetsvoorstellen met betrekking tot de pacht bij haar aanhangig zijn gemaakt.

De commissie heeft een evenwicht willen tot stand brengen tussen de diverse voorstellen; overeengekomen werd dat de goedkeuring van het wetsvoorstel van de heren Peeters, Verberckmoes, Remacle en Baldewijns (*Stuk* nr. 171/1) en de beslissing over de wetsvoorstellen die een ander doel nastreven, gelijktijdig zouden verlopen.

Niet alleen werd de stemming over het wetsvoorstel aangehouden, maar dat was ook het geval met sommige artikelen van het wetsvoorstel waarvan de aanneming gekoppeld werd aan de kennis van alle elementen die het evenwicht tussen de belangen van de pachter en de verpachter kunnen beïnvloeden.

Zo werden aangehouden:

— artikel 6 (art. 8 van de wet), dat verband houdt met pachtovereenkomsten van lange duur;

— artikel 11, 6*bis*, (art. 12 van de wet) met betrekking tot de opzegging;

— artikel 38 (art. 4 van artikel III van de wet van 4 november 1969), dat verband houdt met de aanpassing van de pachtprijzen.

De bespreking van die artikelen, evenals van de wetsvoorstellen met betrekking tot de pachtovereenkomsten van lange duur, de aanpassing van de pachtprijzen en de fiscale bepalingen vond plaats tijdens de laatste twee dagen die de commissie aan de bespreking van het voorstel heeft gewijd.

Met het oog op een betere samenhang van het verslag is de bespreking van die bepalingen evenwel opgenomen in het gedeelte ervan dat handelt over de desbetreffende artikelen en in het raam waarvan een oplossing gevonden werd voor de vraagstukken die in die artikelen aan bod komen.

Aldus wordt bij artikel 6 de bespreking weergegeven van het wetsvoorstel van de heer Moors tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving (*Stuk* nr. 226/1), en tot aanvulling van de pachtwetgeving met fiscale voordelen (*Stuk* nr. 227/1), het wetsvoorstel van de heer Remacle tot aanmoediging van pachtovereenkomsten van lange duur (*Stuk* nr. 279/1) en het wetsvoorstel van de heer le Hardy de Beaulieu tot aanpassing van de pachtprijzen (*Stuk* nr. 509/1).

Anderzijds is de bespreking van het wetsvoorstel van de heer le Hardy de Beaulieu tot wijziging van de belasting op de inkomsten uit de verhuring van gronden die aan landbouwers worden verhuurd (*Stuk* nr. 343/1), opgenomen in de algemene bespreking.

Het ontwerp-verslag van de werkzaamheden van de Commissie voor het Bedrijfsleven werd aan de leden bezorgd. Het is bij het onderhavige verslag gevoegd. Een werkdocument, verstrekt door de Staatssecretaris voor Europese Zaken en Land-

Au cours de ses travaux, la commission a essayé de réaliser un équilibre entre les intérêts du preneur quant à sa sécurité d'entreprise et ceux du bailleur en tant qu'investisseur en biens ruraux. Outre les intérêts des parties, il a été tenu compte de ceux de la communauté. Une exploitation agricole rentable est en effet un facteur économique important.

La commission a non seulement pris en considération cette exigence en ce qui concerne la discussion de la proposition de loi de MM. Peeters, Verberckmoes, Remacle et Baldewijns, complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme (*Doc.* n° 171/1) dont l'objectif est essentiellement d'améliorer la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme en la précisant et en la complétant, mais également en ce qui concerne l'examen des propositions de loi relatives au bail de longue durée, à l'adaptation des fermages et aux dispositions fiscales.

En ce qui concerne ce dernier problème, il y a lieu de constater que la commission spéciale est compétente, étant donné qu'elle a été saisie de l'ensemble des propositions de loi relatives au bail à ferme.

Afin d'assurer un équilibre entre ces différentes dispositions, il fut convenu d'instaurer un parallélisme entre l'adoption de la proposition de loi de MM. Peeters, Verberckmoes, Remacle et Baldewijns (*Doc.* n° 171/1) et le sort réservé aux propositions de loi ayant un objectif différent.

Non seulement le vote de la proposition de loi fut réservé mais également plusieurs articles de la proposition de loi dont l'adoption était subordonnée à la connaissance de tous les éléments pouvant influer sur l'équilibre entre les intérêts du preneur et ceux du bailleur.

Furent ainsi réservés:

— l'article 6 (art. 8 de la loi), ayant un rapport avec le bail de longue durée;

— article 11, 6*bis*, (art. 12 de la loi) relatif au congé;

— article 38 (art. 4 de l'article III de la loi du 4 novembre 1969) ayant un lien avec l'adaptation des fermages.

L'examen de ces articles et des propositions de loi relatives au bail de longue durée, à l'adaptation des fermages et aux dispositions fiscales intervint au cours des deux dernières journées que la commission consacra à ses travaux.

Afin d'assurer la cohérence du rapport, la discussion de ces dispositions est cependant reprise dans le corps du rapport au niveau des articles qu'elles concernent et dans le cadre desquels une solution aux problèmes qui les motivent a été trouvée.

Ainsi, la discussion des propositions de loi de M. Moors, complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme (*Doc.* n° 226/1), et complétant la législation sur le bail à ferme par des avantages fiscaux (*Doc.* n° 227/1), de la proposition de loi de M. Remacle destinée à promouvoir des baux à long terme (*Doc.* n° 279/1) et de la proposition de loi de M. le Hardy de Beaulieu adaptant les fermages en matière de baux à ferme, est reprise à l'article 6.

En ce qui concerne la proposition de loi de M. le Hardy de Beaulieu, tendant à modifier la taxation des revenus des terrains donnés en location à des agriculteurs (*Doc.* n° 343/1), son examen est repris dans la discussion générale.

Le projet de rapport des travaux de la Commission de l'Economie a été distribué aux membres. Il est publié en annexe du présent rapport. Un document de travail émanant du Secrétaire d'Etat aux Affaires européennes et à l'Agriculture faisant la

bouw en waarin de onderscheiden teksten naast elkaar zijn geplaatst, werd eveneens ter beschikking van de leden gesteld.

II. — Uiteenzetting van de Staatssecretaris voor Europese Zaken en Landbouw

« De talrijke voorstellen tot wijziging van de pachtwetgeving die thans ter bespreking voorliggen, vormen een goede basis voor een evenwichtige aanpassing van de pachtwetgeving.

Twaalf jaar toepassing van de pachtwet hebben een aantal lacunes in deze regeling aan het licht gebracht. Vandaar dat de regeringsverklaring de aanpassing van de pachtwet als een prioritair objectief voorzien heeft (hoofdstuk I, punt 3.5). Ook in de regeringsmededeling van 16 maart 1983 (blz. 5) wordt nogmaals beklemtoond dat de wijziging aan de pachtwetgeving wel moet worden verwezenlijkt.

Deze materie is reeds een aantal jaren in de politieke belangstelling (vanaf einde 1979 werden wetsvoorstellen ingediend). De Kamer heeft veel energie in deze voorstellen tot wijziging van de pachtwetgeving gestoken. (De Commissie voor het Bedrijfsleven en voornamelijk een bijzondere werkgroep binnen deze groep hebben hierbij belangrijk werk geleverd.)

Thans is deze nieuwe bijzondere pachtcommissie tot stand gekomen. Zulks kan zeker de snelle afhandeling alleen maar ten goede komen.

Temidden van de vele voorstellen die ter tafel liggen neemt het voorstel nr. 171/1 van de heren Peeters, Verberckmoes, Remacle en Baldewijns een bijzondere plaats in. Het bevat eigenlijk de vrucht van veel studiewerk waarover een consensus gegroeid was.

Het ware derhalve wellicht aangewezen dat de bespreking die deze nieuwe commissie heden aanvangt, de resultaten van het vroegere werk als uitgangspunt zouden nemen zodat men snel naar een concrete behandeling van de artikelen van de pachtwet kan overgaan.

In de verschillende voorstellen die ter tafel liggen kan men drie grote categorieën van problemen onderscheiden :

1) een versteviging van de positie van de pachter ten overstaan van de eigenaar die wenst op te zeggen. De opzeg 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 voorkooprecht en aan de overdracht van dit voorkooprecht, ten einde aan de behoeften van de praktijk te voldoen;

3) een verbeterd rendement van de pachtgoederen. Hieromtrent zijn voornamelijk voorstellen ingediend met een fiscale inslag, maar ook een verhoging van de pachtprijzen is voorgesteld.

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 pachtprijzen, dient derhalve te worden gesteund. »

III. — Toelichtingen van de auteurs

Wetsvoorstel van de heer Baldewijns tot wijziging van artikel 1 van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht tot voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen (Stuk *nr. 156/1*).

De auteur beklemtoont dat volgens hem drie partijen belang hebben bij een evenwichtige herziening van de pachtwetgeving. Indien het duidelijk is dat de verpachters en de pachters betrokken partijen zijn, moet ook de maatschappij zelf als belanghebcomparaison entre les différents textes en présence, a également été mis à la disposition des membres.

II. — Exposé du Secrétaire d'Etat aux Affaires européennes et à l'Agriculture

« Les nombreuses propositions de modification de la législation sur le bail à ferme actuellement à l'examen constituent une bonne base pour une adaptation équilibrée de ladite législation.

Douze années d'application de la loi sur le bail à ferme ont mis au jour un certain nombre de lacunes de cette réglementation. C'est la raison pour laquelle la déclaration gouvernementale a fait de l'adaptation de la loi sur le bail à ferme un objectif prioritaire (chapitre I, point 3.5). C'est aussi pour cette raison que la communication gouvernementale du 16 mars 1983 (p. 5) a souligné une nouvelle fois la nécessité de réaliser la modification de la législation sur le bail à ferme.

Il y a déjà plusieurs années que cette matière fait l'objet des préoccupations politiques (des propositions de loi ont été déposées depuis la fin de 1979). La Chambre a consacré beaucoup d'énergie à ces propositions de modification de la législation sur le bail à ferme. (La commission de l'Economie et surtout, un groupe de travail constitué au sein de celle-ci ont accompli un travail important).

Aujourd'hui, cette nouvelle commission spéciale chargée de l'examen des problèmes relatifs au bail à ferme a été constituée. Cela ne saurait que favoriser un examen rapide.

Parmi les nombreuses propositions déposées, la proposition n° 171/1 de MM. Peeters, Verberckmoes, Remacle et Baldewijns occupe une place particulière. Elle constitue en réalité le fruit de bien des travaux d'étude sur lesquels un consensus s'était dégagé.

Aussi serait-il sans doute indiqué que la discussion qu'entame aujourd'hui cette nouvelle commission, prennent comme point de départ les résultats des travaux antérieurs, afin de pouvoir procéder rapidement à un examen concret des articles de la loi sur le bail à ferme.

Dans les différentes propositions à l'examen, on peut distinguer trois grandes catégories de problèmes :

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) 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. »

III. — Exposés des auteurs

Proposition de loi de M. Baldewijns, modifiant 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 (Doc. *n° 156/1*).

L'auteur souligne que, selon lui, trois parties ont intérêt à une révision équilibrée de la législation sur le bail à ferme. Les bailleurs et les preneurs ne sont pas les seules parties (évidemment) concernées; la société elle-même doit également être consi-

bende beschouwd worden. De gemeenschap heeft een duidelijk belang bij de goede organisatie van de landbouw en heeft overigens met deze bedoeling regelen opgesteld in verband met de bestemming en het harmonisch gebruik van gronden. Hierbij mag de gemeenschap ook de tewerkstellingsproblematiek en de economische aspecten van de landbouw niet verwaarlozen.

Spreker verklaart vervolgens dat een totale vrijheid in dit soort van relatie niet houdbaar is. Het is duidelijk dat de partij voor wie de grond een noodzakelijk produktiemiddel is, bescherming verdient met het oog op de vrijwaring van het rendement van zijn inspanningen. Aan deze partij moet derhalve de bedrijfszekerheid gewaarborgd worden. Daarom stelt de auteur voor de betrekkingen tussen de betrokken partijen zo klaar mogelijk af te lijnen en, zo mogelijk, te regelen.

Het wetsvoorstel dat het lid heeft ingediend is overigens gebaseerd op een tiental punten van bezorgdheid, met name:

— de toepassing van de pachtwet op alle gronden die vatbaar zijn voor landbouwgebruik;
— het opleggen van beperkingen aan de seizoen- en cultuurpachten;
— het overlaten van het bewijs van de pacht aan de pachter;
— de omlijning van de opzeg voor eigen gebruik;
— de regeling van de opzeg voor ontspanningsdoeleinden;
— de verlenging van de opzegtermijnen;
— de regeling van de terugkeer van de ten onrechte uitgezette pachter en de mogelijke schadevergoeding;
— de betaalwijze waarvan de keuze toekomt aan de pachter;
— de beperking van de onderverpachting;
— de regeling van de intrestvergoeding bij opzeg voor eigen exploitatie.

Het lid verklaart evenwel dat hij zich destijds kon akkoord verklaren met de compromistekst van de in de vorige legislatuur goedgekeurde eerste dertien artikelen dank zij het feit dat een aantal belangrijke aangelegenheden zijns inziens gunstig werden geregeld:

— de precieze omschrijving van het vruchtgebruik;
— de regeling van de verhuring om niet;
— de mogelijkheid voor de pachter de exploitatie voor een periode van minder dan 1 jaar over te dragen;
— de pachtovereenkomst moet schriftelijk gebeuren;
— bij betwisting over het bestaan van de pacht worden de kosten ten laste gelegd van de verpachter;
— de economische bestemming moet gebeuren met behulp van de gewestplannen;
— de regeling van de overdracht van de pacht aan afstammelingen;
— de regeling van de overname van gronden voor ontspanningsdoeleinden;
— de omlijning van de opzeg voor eigen gebruik;
— de invoering van de 50/50 regel in geval van landbouw bedreven door de rechtspersonen;
— de billijkheidsregel.

Elk van deze elementen werd opgenomen in het consensusvoorstel nr. 171/1. Daarom pleit het lid ervoor dat snel werk zou gemaakt worden van deze nieuw geboden mogelijkheid tot herziening van de pachtwet. Ook in deze materie wordt een zeer snelle evolutie der dingen waargenomen en wachten nog een aantal problemen op een dringende regeling:

— het statuut van de braakliggende gronden;
— het statuut van de nog bestaande drempelvergoedingen;
— de verhuring van gronden door openbare besturen;

dérée comme intéressée par la question. La société a un intérêt évident à la bonne organisation de l'agriculture et elle a d'ailleurs réglementé à cet effet la destination et l'utilisation harmonieuse des terres. Ce faisant, la société ne doit pas non plus négliger la question de l'emploi et les aspects économiques de l'agriculture.

L'intervenant déclare ensuite que ce type de relations ne saurait être laissé à un régime de totale liberté. Il est évident que la partie pour laquelle la terre est un outil de production indispensable mérite protection afin de sauvegarder le rendement de ses efforts. Cette partie doit donc se voir garantir la sécurité d'exploitation. C'est pourquoi l'auteur propose de définir le plus clairement possible les relations entre les parties concernées et, dans la mesure du possible, de les réglementer.

La proposition de loi qu'il a déposée se fixe par ailleurs une dizaine de préoccupations. Ce sont:

— l'application de la loi sur le bail à ferme à toutes les terres susceptibles d'être utilisées à des fins agricoles;
— l'application de limitations aux baux saisonniers et aux baux de culture;
— l'abandon de la preuve du bail au preneur;
— la définition du congé en vue de l'exploitation personnelle;
— la définition du congé en vue de l'affectation à des fins de délassement;
— la prorogation des délais de congé;
— la réglementation de la réintégration du preneur injustement évincé et de dommages-intérêts éventuels;
— le mode de paiement dont le choix est laissé au preneur;
— la limitation de la sous-location;
— la réglementation de l'indemnisation en cas de congé donné en vue d'une exploitation personnelle.

Toutefois, l'intervenant déclare avoir pu marquer son accord à l'époque avec le texte de compromis des treize permiers articles adoptés lors de la précédente législature, étant donné qu'un certain nombre de points importants ont été réglés d'une manière qu'il juge positive; ce sont:

— la définition précise de l'usufruit;
— la réglementation de la location à titre gratuit;
— la possibilité pour le preneur de céder l'exploitation pour une période inférieure à un an;
— l'obligation de conclure le bail par écrit;
— en cas de contestation de l'existence du bail, les frais sont mis à charge du bailleur;
— l'affectation économique doit se faire à l'aide des plans de secteur;
— la réglementation de la cession du bail aux descendants;
— la réglementation de la reprise de terres à des fins de délassement;
— la définition du congé en vue de l'exploitation personnelle;
— l'introduction de la règle des 50/50 en cas d'exploitation par des personnes morales;
— la règle de l'équité.

Chacun de ces points a été repris dans la proposition de consensus n° 171/1. Aussi l'intervenant préconise-t-il que l'on tire rapidement parti de la nouvelle possibilité qui s'offre de réviser la loi sur le bail à ferme. C'est là une matière qui connaît une évolution rapide et un certain nombre de problèmes réclament une solution urgente:

— le statut des terres en friche;
— le statut des indemnités de reprise qui existent toujours;
— la location de terrains par des administrations publiques;

— de problemen in verband met structuurbederf;
— de regeling van de uitzetvergoeding.

∴

Andere indieners van wetsvoorstellen hebben die toegelicht. De uiteenzetting van de heer le Hardy de Beaulieu over zijn wetsvoorstel tot aanpassing van de pachtprijzen (*Stuk* nr. 509/1) en de uiteenzetting van de heer Remacle over zijn wetsvoorstel tot aanmoediging van pachtovereenkomsten van lange duur (*Stuk* nr. 279/1) worden bij artikel 6 opgenomen.

De uiteenzetting van de heer le Hardy de Beaulieu over zijn wetsvoorstel tot wijziging van de belasting op de inkomsten uit de verhuring van gronden die aan landbouwers worden verhuurd (*Stuk* nr. 343/1) is in de algemene bespreking opgenomen.

IV. — Algemene bespreking

1. *Algemeen.*

Een lid wenst vooraf twee opmerkingen te formuleren op het vlak van de algemene pachtwetgeving. Het is duidelijk aldus het lid, dat vooreerst de wet moet aangepast worden om de manifeste misbruiken die uit de praktijk van de pachtwet zijn gegroeid uit te roeien. Vervolgens moet gezocht worden naar een nieuw evenwicht in de betrekkingen tussen eigenaar en pachter.

Naast deze twee opmerkingen stelt het lid voor van deze herziening van de pachtwet gebruik te maken om van de innovatie van de pachtovereenkomsten van lange duur in de wet op te nemen.

Een andere spreker gaat uit van de stelling dat bij de huidige herziening van de pachtwet van 4 november 1969 de kans moet worden gegrepen om de volledige problematiek van de pacht aan te passen aan de nieuwe evoluties in de landbouwwereld. Bij deze herziening moet uitgegaan worden van de vaste bedoeling de belangen van pachters en verpachters harmonisch met elkaar te verzoenen.

Als geschikt middel tot actualisering van het ideeëngoed rond de pachtproblematiek stelt dit lid dan ook voor dat de speciale commissie afgevaardigden zou horen van de landbouworganisaties en van de eigenaarssyndicaten.

Inderdaad evolueren de jongste jaren zeer snel de klassieke beelden van de landbouwexploitant maar ook van de grondeigenaar. Daar waar de denkbeelden over arbeid in deze crisistijd sterk verschillen met deze van vroeger en op een ogenblik dat van de huidige landbouwexploitant meer beheersbekwaamheid dan van de vroegere wordt vereist, is ook de huidige grondeigenaar niet meer de kommerloze rentenier van vroeger. In tegenstelling met het aantal landbouwexploitanten stijgt het aantal eigenaars. Ook de sociologische samenstelling van de groep van de eigenaars is gewijzigd.

Bij deze groep wordt door het lid een beweging van paniek waargenomen die gepaard gaat met ontmoediging en gebrek aan vertrouwen. Deze ongezonde psychose leidt in de eigenaarskringen tot de neiging om de gronden te verkopen en veiligere en meer rendabele investeringen op te zoeken.

Deze reactie is evenwel begrijpelijker, aldus dit lid, indien men rekening houdt met de zeer lage opbrengst van een belegging in grond. Het lid herinnert eraan dat in zijn streek 1 ha landbouwgrond, bij een waarde van 175 000 tot 250 000 frank, een huuropbrengst heeft van 1 600 tot 1 800 frank, dit wil zeggen een rendement tussen 0,30 en 1%. In een dergelijke toestand is het niet verwonderlijk dat, nu zelfs de successierechten, bij overgang van de gronden, nog niet kunnen voldaan worden met de gecumuleerde huuropbrengsten van deze gronden, zeer vele eigenaars door betere beleggingsmogelijkheden worden bekoord.

— les problèmes de dégradation structurelle;
— la réglementation de l'indemnité d'éviction.

∴

D'autres auteurs ont exposé leurs propositions de loi. L'exposé de M. le Hardy de Beaulieu sur sa proposition de loi adaptant les fermages en matière de baux à ferme (*Doc.* n° 509/1) et l'exposé de M. Remacle sur sa proposition de loi destinée à promouvoir des baux à long terme (*Doc.* n° 279/1) seront repris à l'article 6.

L'exposé de M. le Hardy de Beaulieu sur sa proposition de loi tendant à modifier la taxation des revenus des terrains donnés en location à des agriculteurs (*Doc.* n° 343/1) sera repris dans la discussion générale.

IV. — Discussion générale

1. *Généralités.*

Un membre tient tout d'abord à faire deux remarques concernant la législation sur le bail à ferme en général. Il est clair, selon lui, qu'il s'agit tout d'abord d'adapter la loi afin d'éliminer les abus manifestes auxquels a donné lieu l'application de la loi sur le bail à ferme. Ensuite, il y a lieu de rechercher un nouvel équilibre des relations entre le propriétaire et le preneur.

En plus de ces deux remarques, le membre propose de profiter de cette révision de la loi sur le bail à ferme pour insérer dans la loi les baux à ferme de longue durée.

Un autre intervenant considère qu'il faut profiter de l'actuelle révision de la loi sur le bail à ferme du 4 novembre 1969 pour adapter l'ensemble de cette problématique à l'évolution récente du monde agricole. Cette révision doit reposer sur la ferme volonté de concilier harmonieusement les intérêts des bailleurs et des preneurs.

Selon l'intervenant, le moyen adéquat d'actualiser les conceptions en matière de baux à ferme consisterait à organiser une audition des représentants des organisations agricoles et des syndicats de propriétaires.

En effet, ces dernières années, les conceptions classiques de l'exploitant agricole mais aussi du propriétaire terrien ont évolué très rapidement. Alors qu'en ces temps de crise, les idées sur le travail diffèrent sensiblement de ce qu'elles étaient autrefois et à une époque où l'on exige de l'exploitant agricole une plus grande aptitude de gestionnaire, le propriétaire terrien actuel n'est plus, pour sa part, le rentier insouciant d'autrefois. Contrairement au nombre d'exploitants, le nombe des propriétaires est en augmentation. Quant à la composition sociologique du groupe des propriétaires, elle s'est modifiée elle aussi.

Le membre observe dans leurs rangs un mouvement de panique dû au découragement et au manque de confiance. Cette psychose malsaine dans les milieux de propriétaires se traduit par une tendance à vendre les terres et à rechercher des investissements plus sûrs et plus rentables.

Cette réaction se comprend cependant mieux, selon l'intervenant, si l'on tient compte de la faiblesse du rapport d'un placement foncier. Il rappelle que, dans sa région un hectare de terre agricole, représentant une valeur de 175 000 à 250 000 francs, produit un loyer de 1 600 à 1 800 francs, soit un rendement compris entre 0,30 et 1%. Devant une telle situation, il n'est pas étonnant que de très nombreux propriétaires soient tentés par de meilleurs offres de placement, d'autant plus qu'en cas de succession, le produit cumulé du loyer de ces terrains ne suffit même pas à payer les droits.

Tegenover deze rationele overwegingen echter staan de sentimentele beweegredenen die de eigenaars, door hun gehechtheid aan de grond, ervan weerhouden de gronden te verkopen.

Aangezien evenwel het voor de landbouwexploitanten niet mogelijk is alle nodige gronden aan te kopen is het noodzakelijk in de pachtwet een voor beide partijen rechtvaardige pachtrelatie in te bouwen. Het is derhalve zaak bij de eigenaars opnieuw een vertrouwensklimaat te scheppen.

Het lid waarschuwt er echter voor dat dit klimaat niet geschapen wordt door het in de eerste artikelen van de wet veelvuldig voorziene beroep op de vrederechter.

Derhalve pleit het lid voor een coherente globale wettekst die de zekerheid van pachter en verpachter realiseert en het probleem van de pachtprijs rechtvaardig regelt. Ten slotte moet het problem van de successierechten betrokken worden bij deze herziening.

Een volgende spreker die de conclusie van het vorige lid onderschrijft, onderkent vijf specifieke punten van onderzoek bij de herziening van de pachtwet:

a) de rendabiliteit van de landbouwondernemingen moet onderzocht worden enerzijds vanuit een oogpunt van de uitbatingszekerheid van de exploitant en ook anderzijds vanuit een oogpunt algemene economische rendabiliteit;

b) er moet gestreefd worden naar het behoud van de private investeringen in de landbouwsector. Deze investeringen zijn zeer belangrijk en bedragen bijna 400 miljard (600 miljard totale grondwaarde × 2/3 verhuring bij wijze van pachtovereenkomst). Zoals vorige spreker legt dit lid de nadruk op het zeer lage rendement (± 1%) van deze investeringen. Dit lid is van mening dat vanuit zuiver economisch oogpunt deze investeringen onvoldoende renderen;

c) de fiscale aspecten van de pachtwetgeving zijn zeer belangrijk. Het is duidelijk dat aanmoedigingsmaatregelen noodzakelijk zijn om een totaal ontvluchten van deze beleggingswijze te vermijden. Overigens is de kans tot realisatie van meerwaarden op landbouwgronden totaal verdwenen ten gevolge van de maatregelen genomen in het kader van de ruimtelijke ordening;

d) inzake de pachtovereenkomsten van lange duur is het lid bezorgd om de billijke regeling van de belangen van de beide betrokken partijen. Het is algemeen bekend dat het vertrouwen een zeer grôte rol vervult in de pachtovereenkomsten. Derhalve moeten in deze formule mogelijkheden voorzien worden die, bij geschokt vertrouwen, het mogelijk maken de overeenkomst te beëindigen of om te zetten in een kortere pachtperiode;

e) het recht om de gronden te hernemen met het oog op eigen exploitatie moet verbonden blijven aan de rechten van de eigenaar. De regeling hieromtrent mag niet te strak zijn en moet de tussenkomst van de vrederechter voorzien.

2. *Wijziging van de belasting op de inkomsten uit verhuurde gronden.*

Uit wat voorafgaat blijkt dat het probleem van de mogelijke verbetering van de economische toestand van de verpachter moet worden bestudeerd.

De in aanmerking komende maatregelen zijn:

1) de wijziging van de belasting op de inkomsten uit verhuurde gronden;

2) de aanpassing van de pachtprijzen;

3) de vermindering van de successierechten.

De heer le Hardy de Beaulieu herinnert eraan dat de eerste twee maatregelen behandeld worden in twee door hem ingediende wetsvoorstellen: het wetsvoorstel tot wijziging van de belasting op de inkomsten uit de verhuring van gronden die aan landbouwers worden verhuurd (*Stuk* nr. 343/1) en het wetsvoorstel tot aanpassing van de pachtprijzen (*Stuk* nr. 509/1).

Certes, face à ces considérations rationnelles, il y a les raisons sentimentales qui retiennent les propriétaires, du fait de leur attachement à la terre, de vendre les terrains.

Cependant, comme les exploitants agricoles ne sont pas en mesure d'acheter tous les terrains dont ils ont besoin, il est nécessaire de prévoir dans la loi sur le bail à ferme une relation locative qui soit équitable pour les deux parties. Il importe donc de recréer chez les propriétaires un climat de confiance.

Et l'intervenant souligne que le recours multiple au juge de paix qui est prévu dans les premiers articles de la loi n'est pas de nature à restaurer ce climat.

Aussi plaide-t-il pour un texte de loi cohérent qui réalise la sécurité à la fois pour le preneur et pour le bailleur et qui règle équitablement le problème du fermage. Enfin, cette révision doit prendre en compte le problème des droits de succession.

L'intervenant suivant, qui souscrit à la conclusion du préopinant, met l'accent sur cinq points spécifiques à examiner dans le cadre de la révision de la loi sur le bail à ferme. Ce sont:

a) la rentabilité des exploitations agricoles doit être envisagée, d'une part, du point de vue de la sécurité d'exploitation et, d'autre part, sous l'angle de la rentabilité économique générale;

b) il faut s'efforcer de préserver les investissements privés dans le secteur agricole. Ces investissements sont très importants et atteignent près de 400 milliards (600 milliards de valeur foncière totale × 2/3 de location par voie de bail à ferme). Tout comme le préopinant, l'intervenant met l'accent sur le rendement très minime (± 1%) de ces investissements. Il considère que d'un point de vue strictement économique, ces investissements ne rapportent pas suffisamment;

c) les aspects fiscaux de la législation sur le bail à ferme sont très importants. Il est évident que des mesures d'encouragement sont nécessaires si l'on veut éviter que ce mode d'investissement soit totalement déserté. Par ailleurs, la probabilité de réaliser des plus-values sur des terrains agricoles est désormais inexistante par suite des mesures prises dans le cadre de l'aménagement du territoire;

d) en ce qui concerne les baux de longue durée, le souci de l'intervenant est de régler équitablement les intérêts des deux parties concernées. Il est notoire que la confiance joue un très grand rôle dans les baux à ferme. Il faut donc prévoir dans cette formule des possibilités qui permettent, si la confiance est ébranlée, de mettre un terme au bail ou de le convertir en une période de bail plus courte;

e) le droit de reprendre les terres en vue de l'exploitation personnelle doit rester attaché aux droits du propriétaire. Les règles en la matière ne peuvent être trop rigides et doivent prévoir l'intervention du juge de paix.

2. *Modification de la taxation des revenus de terrains donnés en location.*

Il appert des interventions précédentes que des questions relatives à la possibilité d'améliorer la situation économique du bailleur doivent être étudiées.

Les mesures qui pourraient intervenir sont les suivantes:

1) la modification de la taxation des revenus des terrains donnés en location;

2) l'adaptation des fermages;

3) la diminution des droits de succession.

M. le Hardy de Beaulieu rappelle que les deux premières mesures font l'objet de deux des propositions de loi qu'il a déposées: une proposition de loi tendant à modifier la taxation des revenus des terrains donnés en location à des agriculteurs (*Doc.* n° 343/1) et une proposition de loi adaptant les fermages en matière de baux à ferme (*Doc.* n° 509/1).

De heer le Hardy de Beaulieu verklaart dat, naast de terugslag van de kadastrale perekwatie op het aan te geven kadastraal inkomen, ook rekening moet worden gehouden met de in 1981 ingevoerde wijziging betreffende de toepassing van de voorschriften in verband met de aangifte van de inkomsten die in aanmerking komen voor de personenbelasting.

Door de brochure « Toelichting bij deel 1 van de aangifte in de personenbelasting », die bij het aangifteformulier voor het aanslagjaar 1981 gevoegd was, werden de belastingplichtigen ervan in kennis gesteld dat de inkomsten met betrekking tot de aan landbouwers verhuurde gronden steeds in de rubriek A, 2, *b*, moeten worden aangegeven.

Vroeger waren de belastingdiensten van mening dat alleen het kadastraal inkomen moest worden aangegeven. Ingevolge de hierboven genoemde beslissing worden voortaan ook de inkomsten uit de verhuring van aan landbouwers verhuurde gronden belast.

Daar komt nog bij dat ingevolge de liberalisering van de gemeentelijke fiscaliteit de door de eigenaar betaalde onroerende voorheffing zal toenemen. Men mag niet voorbijgaan aan het feit dat de verhoging van het belastbaar inkomen van de eigenaars met zich kan brengen dat de opbrengst van hun gronden voor hen volledig verloren gaat.

Daarom heeft de heer le Hardy de Beaulieu een wetsvoorstel ingediend tot wijziging van de belasting op de inkomsten uit de verhuring van gronden die aan landbouwers worden verhuurd (*Stuk* nr. 343/1).

Dat wetsvoorstel bepaalt dat:

a) de netto-inkomsten uit grondeigendommen berekend worden op het kadastraal inkomen verhoogd met het gedeelte van het nettobedrag van de huurprijs en de huurlasten dat hoger ligt dan het kadastraal inkomen wanneer het gaat om in België gelegen gebouwde onroerende goederen of niet-gebouwde onroerende goederen die niet gebruikt worden voor een land- of tuinbouwbedrijf;

b) de netto-inkomsten uit grondeigendommen overeenstemmen met het kadastraal inkomen wanneer het gaat om in België gelegen niet-gebouwde onroerende goederen die gebruikt worden voor een beroepshalve geëxploiteerd land- of tuinbouwbedrijf en waarvan de huurder ofwel een natuurlijke persoon is die het in huur genomen onroerend goed geheel of gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid, ofwel een rechtspersoon naar Belgisch of buitenlands publiek- of privaatrecht, ofwel een vennootschap, vereniging of groepering zonder rechtspersoonlijkheid.

Afgezien van dit parlementaire initiatief heeft de auteur van het voorstel de voorgangers van de Vice-Eerste Minister en Minister van Financiën en Middenstand reeds gepolst in verband met de toepassing van de bovenvernoemde administratieve beslissing. Een van hen scheen geneigd het probleem te herzien. Er zij immers met nadruk op gewezen dat die wijziging niet het gevolg is van een wetsbepaling maar van een administratieve maatregel.

Het ware verantwoord die maatregel te wijzigen in het kader van de herziening van de wetgeving inzake landpacht. Derhalve dient de Vice-Eerste Minister zijn mening te kennen te geven over het wetsvoorstel en over de mogelijkheid om het bestuur van Financiën een ander standpunt te doen innemen.

Een lid is het met de auteur van het wetsvoorstel volkomen eens. De nieuwe kadastrale perekwatie en de door de administratieve diensten gehuldigde opvatting inzake belasting van de inkomsten uit de verhuring van gronden zijn immers bijzonder nadelig voor de landbouw.

Het belasten van de inkomsten uit de verhuring van landbouwgronden, terwijl de eigenaars van verhuurde gebouwde onroerende goederen alleen het kadastraal inkomen moeten aangeven, is immers onbillijk en de vraag kan dan ook worden gesteld waarom een onderscheid wordt gemaakt tussen niet-gebouwde en gebouwde onroerende goederen.

En ce qui concerne la première de ces propositions de loi, M. le Hardy de Beaulieu déclare qu'outre le fait que la péréquation cadastrale a eu une incidence sur le revenu cadastral à déclarer, il faut tenir compte de la modification intervenue en 1981 concernant l'application des règles relatives à la déclaration des revenus à prendre en considération pour l'impôt des personnes physiques.

Une brochure intulée « Explications relatives à la partie 1 de la déclaration à l'impôt des personnes physiques » et jointe au formulaire de l'exercice d'impositions 1981 apprenait en effet aux contribuables que les revenus afférents à des terrains donnés en location à des agriculteurs doivent toujours être déclarés à la rubrique A, 2, *b*.

Alors qu'antérieurement, l'administration estimait que seuls les revenus cadastraux devaient faire l'objet de cette déclaration, selon cette décision administrative nouvelle, les revenus locatifs des terrains donnés en location à des agriculteurs sont désormais également imposables.

A cet état de chose, il faut ajouter que la libéralisation de la fiscalité communale aura pour conséquence d'accroître le précompte immobilier payé par le propriétaire. Il ne peut être ignoré que l'augmentation des revenus imposables des propriétaires risque d'entraîner pour ceux-ci la perte des profits qu'ils retirent de leur terre.

Par conséquent, M. le Hardy de Beaulieu a déposé une proposition de loi tendant à modifier la taxation des revenus des terrains donnés en location à des agriculteurs (*Doc.* n° 343/1).

Cette proposition de loi a pour objet:

a) de spécifier que le revenu net des propriétés foncières se calcule sur le revenu cadastral augmenté de la partie du montant net du loyer et des charges locatives qui dépasse le revenu cadastral quand il s'agit d'immeubles bâtis ou d'immeubles non bâtis affectés à une activité non agricole sis en Belgique;

b) de préciser que le revenu net des propriétés foncières correspond au revenu cadastral quand il s'agit d'immeubles non bâtis affectés à une activité professionnelle agricole ou horticole sis en Belgique dont le locataire est soit une personne physique qui affecte totalement ou partiellement l'immeuble pris en location à l'exercice de son activité professionnelle, soit une personne morale de droit public ou privé belge ou étranger, soit une société, association ou groupement ne possédant pas la personnalité juridique.

Parallèlement à cette initiative parlementaire, l'auteur s'est déjà informé auprès des prédécesseurs du Vice-Premier Ministre et Ministre des Finances et des Classes moyennes quant à l'application de la décision administrative. Un de ceux-ci lui avait semblé enclin à revoir le problème. En effet, il faut insister sur le fait que la modification contestée ne résulte pas d'une disposition législative mais d'une mesure administrative.

Il serait justifié de réaliser une modification de cette mesure dans le cadre de la révison de la législation en matière de baux à ferme. Dès lors, le Vice-Premier Ministre devrait donner son avis sur la proposition de loi et sur la possibilité de revoir la pratique de l'administration des Finances.

Un intervenant abonde dans le sens de l'auteur de la proposition de loi. Les conséquences de la nouvelle péréquation cadastrale et de l'interprétation de l'administration relative à l'imposition des revenus locatifs défavorisent en effet considérablement l'agriculture.

Cette imposition des revenus locatifs de terres agricoles, alors que les propriétaires d'immeubles bâtis loués ne sont tenus que de déclarer leur revenu cadastral, constitue en effet une injustice et la question peut dès lors se poser pourquoi une distinction est faite entre les immeubles non bâtis et les immeubles bâtis.

Daartegen wordt aangevoerd dat de kadastrale perekwatie voor alle onroerende goederen geldt.

Wat de door de administratieve diensten gehuldigde interpretatie betreft, herinnert een lid eraan dat het Wetboek van de Inkomstenbelastingen een onderscheid maakt in de aangifte van inkomsten uit onroerende goederen naargelang deze voor particulier gebruik of voor de uitoefening van een beroepswerkzaamheid worden aangewend. Voor de eerstgenoemde moet alleen het kadastraal inkomen worden aangegeven, voor de andere moet bovendien ook de huuropbrengst worden aangegeven.

Het probleem bestaat hierin dat sommigen pleiten voor het behoud van de traditionele opvatting ter zake, terwijl anderen het bij de wettekst houden. Er wordt voorgesteld dat, om die aanvullende aanslag gedeeltelijk ongedaan te maken, de verpachter het recht zou krijgen om van het kadastraal inkomen dat voor de personenbelasting moet worden aangegeven, de 12% af te trekken die met de opcentiemen overeenstemmen.

Dat voorstel wordt echter afgewezen door een ander lid, dat van mening is dat van die aftrekbaarheid geen sprake kan zijn want zij zou tot gevolg hebben dat de Staat het verschil moet betalen tussen het inkomen dat normaal belastbaar is en het inkomen dat in aanmerking wordt genomen voor de belasting, en zulks ook als de gemeentelijke belastingen aanzienlijk worden verhoogd.

De Vice-Eerste Minister en Minister van Financiën en Middenstand betoogt dat de betwiste maatregel door middel van een omzendbrief zal worden opgeheven. Het past immers dat de eigenaars van verpachte gronden alleen maar het kadastraal inkomen van die gronden moeten aangeven.

Bepaalde leden vrezen dat de nieuwe omzendbrief door een van de opvolgers van de Minister van Financiën zal kunnen worden ingetrokken; diverse leden en de Vice-Eerste Minister wijzen er evenwel op dat het wetsvoorstel van de heer le Hardy de Beaulieu, dat de wetswijziging waarborgt, niet binnen een redelijke termijn door de beide Kamers zal kunnen worden goedgekeurd zodat een omzendbrief de voorkeur verdient.

Aangezien de Vice-Eerste Minister heeft verklaard dat deze omzendbrief onmiddellijk kan worden gepubliceerd, dringt de voorzitter erop aan dat die publikatie zou samenvallen met de goedkeuring van het wetsvoorstel nr. 171/1 in de openbare vergadering, zodat alle maatregelen die binnen het raam vallen van de door de commissie besproken wetsvoorstellen, gelijktijdig uitwerking krijgen.

Gebeurt dat niet, dan komt het evenwicht tussen de belangen van de pachter en die van de verpachter, waar de commissie tijdens haar bespreking onafgebroken naar gestreefd heeft, in het gedrang.

Hoewel de verklaring van de Vice-Eerste Minister in de lijn ligt van het doel van zijn wetsvoorstel, wenst spreker dit laatste niet in te trekken opdat hij zou kunnen vragen dat het voorstel opnieuw aan de orde wordt gesteld, namelijk indien de verklaring van de Minister niet in de feiten wordt geconcretiseerd of indien de omzendbrief nadien mocht worden opgeheven. Derhalve vraagt hij dat punt te verdagen.

V. — Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

Artikel 1 (artikel 1 van artikel I van de wet van 4 november 1969).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 wijzigt de wet van 4 november 1969 door er enerzijds een definitie in op te nemen van het begrip « landbouwbedrijf » en anderzijds door het toepassingsgebied van de wet uit te breiden tot de « vestiging van vruchtgebruik door de wil van de mens en voor bepaalde tijd ».

De definitie van het begrip « landbouwbedrijf » steunt op de parlementaire voorbereiding en de rechtsleer met betrekking tot artikel 1 van de wet van 4 november 1969.

Il est objecté que la péréquation cadastrale est intervenue pour tous les immeubles.

En ce qui concerne l'interprétation de l'administration, un orateur rappelle que la loi fiscale établit une différence en ce qui concerne la déclaration des revenus de biens immobiliers selon que ces derniers sont affectés à un usage privé ou à un usage professionnel. Si les premiers ne font l'objet que d'une déclaration du revenu cadastral, les autres font de surcroît l'objet d'une déclaration des revenus locatifs.

Le problème réside dans le fait que certains plaident pour une pratique conforme à la tradition tandis que d'autres se prévalent du texte législatif. La suggestion est faite que pour remédier partiellement à cette impositon supplémentaire, il soit possible au bailleur de déduire, par exemple, les 12% qui correspondent aux centimes additionnels des revenus cadastraux à déclarer à l'impôt des personnes physiques.

Cette proposition est contestée par un orateur qui observe que cette déductibilité ne peut être acceptée étant donné qu'elle a pour conséquence de faire payer à l'Etat la différence entre le revenu normalement imposable et le revenu pris en considération pour l'imposition, et ceci même si les impôts communaux sont augmentés considérablement.

Le Vice-Premier Ministre et Ministre des Finances et des Classes moyennes déclare qu'une circulaire sera prise pour supprimer la mesure contestée. Il convient en effet que les propriétaires de terrains affermés soient uniquement tenus de déclarer le revenu cadastral de ces terres.

La crainte ayant été exprimée que cette nouvelle circulaire puisse être abrogée par un des successeurs du Ministre des Finances, plusieurs membres et le Vice-Premier Ministre soulignent que le vote de la proposition de loi de M. le Hardy de Beaulieu, s'il garantit une modification légale, ne sera cependant pas acquis dans les deux Chambres dans un délai raisonnable. Dès lors, il est préférable de recourir à une circulaire.

Le Vice-Premier Ministre ayant annoncé que celle-ci peut être prise dans l'immédiat, le président insiste pour qu'elle intervienne de manière concomitante au vote de la proposition de loi n° 171/1 en séance publique afin d'assurer le parallélisme entre toutes les mesures prises dans le cadre de la discussion des propositions de loi dont la commission est saisie.

Une solution différente impliquerait une rupture de l'équilibre entre les intérêts du preneur et ceux du bailleur. Or, cet équilibre a été recherché par la commission de manière constante au cours de ses travaux.

Nonobstant le fait que l'objectif de sa proposition de loi est rencontré par la déclaration du Vice-Premier Ministre, l'auteur ne souhaite pas retirer cette proposition dans la mesure où il désire pouvoir demander son inscription à l'ordre du jour notamment si cette déclaration n'était pas concrétisée ou si la circulaire était abrogée ultérieurement. Dès lors, il demande son ajournement.

V. — Discussion et votes des articles

Article 1 (article 1 de l'article I de la loi du 4 novembre 1969).

La proposition de loi n° 171/1 modifie la loi du 4 novembre 1969 d'une part par l'introduction d'une définition de la notion d'« exploitation agricole » et d'autre part par l'élargissement du champ d'application de la loi jusqu'aux « constitutions d'usufruit par la volonté de l'homme et pour une durée limitée ».

Pour la définition de la notion d'« exploitation agricole », on s'est basé sur les travaux préparatoires et la doctrine concernant l'article 1 de la loi du 4 novembre 1969.

Door de uitbreiding van het toepassingsgebied van de wet tot bepaalde vormen van vruchtgebruik wil men de misbruiken tegengaan van de eigenaars die een vruchtgebruik vestigen voor een korte duur om zodoende te kunnen ontsnappen aan de toepassing van de bepalingen van de wet op de pacht, met name voor wat betreft de duur en de opzegging, de beëindiging van de pachtovereenkomst, het recht van voorkoop, de aan de afgaande pachter verschuldigde vergoedingen en het pachtgeld.

∴

a) **Amendementen van de heer Van den Bossche** (Stuk nr. 171/5).

De heer Van den Bossche heeft drie amendementen ingediend op artikel 1. In zijn eerste amendement (*Stuk* nr. 171/5, 1), wenst het lid op de eerste regel van het 1° van artikel 1, tussen de woorden « die hetzij » en de woorden « vanaf de », de woorden « uitdrukkelijk of stilzwijgend » in te voegen. Het invoegen van deze woorden heeft tot doel duidelijk te stellen dat in deze de wil van de partijen prevaleert. Overigens blijkt uit de rechtspraak van het Hof van Cassatie dat ook dit Hof het consensualisme verkiest en de titel van de overeenkomst minder belangrijk acht. De formulering is derhalve van minder belang dan wat de partijen werkelijk bedoeld hebben.

In samenhang met dit amendement stelt de auteur in een tweede amendement (*Stuk* nr. 171/5, 2) voor, op de tweede en de derde regel van het 1°, het woord « uitdrukkelijke » te vervangen door het woord « schriftelijke ». Het woord « uitdrukkelijk » betekent niet noodzakelijk dat een geschrift wordt opgemaakt. De pachter, die het bewijs moet leveren van de overeenkomst, is bijgevolg aangewezen op het bewijs met alle middelen van recht. Voor de rechtszekerheid van de pachter, aldus het lid, is het beter een geschrift te vragen.

Hierbij stelt het lid drie vragen, die alle bevestigend beantwoord worden door de Staatssecretaris, omtrent het feit dat contracten niet buiten de pachtwet blijven, omtrent de mogelijkheid dat de nevenbedrijvigheid van de pachter binnen de toepassing van de pachtwet kan vallen, alsook omtrent de vraag of bij gemengde contracten de feitenkwestie prevaleert en aan het oordeel van de rechter moet worden overgelaten of dit soort van contracten al dan niet onder de pachtwet valt.

Inzake de twee voormelde amendementen van de heer Van den Bossche stelt een lid vast dat de auteur terug wil naar de tekst van de wet van 4 november 1969. Hij wijst er evenwel op dat artikel 3 van de basistekst van wetsvoorstel nr. 171 de wijze van vaststelling van de pacht omschrijft. Artikel 1 beperkt zich tot het omschrijven van het begrip pacht.

Hierop trekt de indiener zijn tweede amendement in, maar hij stelt voor op de tweede en de derde regel het woord « uitdrukkelijke » te schrappen.

Samen met een lid is hij zich ervan bewust dat in pachtzaken een overeenkomst als een overeenkomst geldt.

Een ander lid kan zich niet achter dit voorstel scharen. De rechtspraak kent weinig moeilijkheden op dit vlak, aldus het lid, zodat het zaak is de tekst zoveel mogelijk te behouden.

Er ontspint zich een discussie over de betekenis van het woord « ingenottreding » op de tweede regel van het 1° van artikel 1.

Een lid wijst op de moeilijkheid om bij gebreke aan geschrift het beginmoment van de eerste pachttermijn te bepalen.

Sommige leden wijzen erop dat met ingenottreding bedoeld wordt de eerste inbezitneming of feitelijke bezetting van de grond.

Anderen voeren aan dat bijvoorbeeld bij seizoenpachten de ingebruikneming samenvalt met de ingenottreding.

L'élargissement du champ d'application de la loi jusqu'à certaines formes d'usufruit vise à empêcher les abus des propriétaires qui constituent un usufruit pour une courte durée afin d'échapper à l'application des dispositions de la loi sur le bail à ferme, notamment concernant la durée et le préavis, la cessation du bail, le droit de préemption, les indemnités revenant au preneur sortant et le fermage.

∴

a) **Amendements de M. Van den Bossche** (Doc. n° 171/5).

M. Van den Bossche a présenté trois amendements à l'article 1er. Dans son premier amendement (*Doc.* n° 171/5, 1), le membre propose de remplacer au 1°, première et deuxième lignes, les mots « qui, soit dès l'entrée en jouissance » par les mots « qui, soit expressément ou tacitement, dès l'entrée en jouissance ». L'insertion de ces mots vise à établir clairement que c'est la volonté des parties qui prévaut en l'espèce. Il ressort d'ailleurs de la jurisprudence de la Cour de cassation que celle-ci privilégie également le consensualisme et considère le titre de la convention comme moins important. Par conséquent, la formulation a moins d'importance que ce que les parties ont réellement voulu.

Corrélativement, l'auteur propose dans un second amendement (*Doc.* n° 171/5, 2) de remplacer, à la deuxième ligne du 1°, le mot « exprès » par le mot « écrit ». Le terme « exprès » n'implique pas nécessairement qu'il faille établir un écrit. Le preneur qui doit prouver l'existence du bail en est par conséquent réduit à faire la preuve par toute voie de droit. Pour la sécurité juridique du preneur, il est donc préférable, selon le membre, d'exiger un écrit.

A ce propos, le membre pose trois questions, auxquelles le Secrétaire d'Etat répond affirmativement : elles concernent le fait que les contrats à titre gratuit restent en dehors du champ d'application de la loi sur le bail à ferme, le fait que l'activité accessoire du preneur peut tomber dans le champ d'application de la loi sur le bail à ferme ainsi que le point de savoir si, en cas de contrat mixte, c'est la question de fait qui prévaut et s'il appartient au juge d'apprécier si ce type de contrat tombe ou non sous le coup de la loi sur le bail à ferme.

A propos des deux amendements précités de M. Van den Bossche, un membre constate que l'auteur veut en revenir au texte de la loi du 4 novembre 1969. Il fait cependant remarquer que l'article 3 du texte de base de la proposition de loi n° 171 définit le mode d'établissement du bail. L'article 1er se borne à définir la notion de bail.

L'auteur retire son deuxième amendement, mais il propose de supprimer le mot « exprès » à la deuxième et à la troisième ligne.

Tout comme un autre membre, il se dit conscient du fait qu'en matière de bail à ferme, un contrat s'applique comme un contrat.

Un autre membre déclare ne pouvoir se rallier à cette proposition. La jurisprudence ne connaît guère de difficultés dans ce domaine, de telle sorte qu'il convient de conserver le texte dans toute la mesure du possible.

Une discussion se développe ensuite sur la signification des termes « entrer en jouissance » qui figurent aux première et deuxième lignes du 1° de l'article 1er.

Un membre souligne combien il est difficile de déterminer le début de la première période de bail, à défaut d'écrit.

Plusieur membres déclarent qu'il faut entendre par « entrer en jouissance » la première entrée en possession ou l'occupation effective du terrain.

D'autres font remarquer que pour les baux saisonniers, par exemple, l'occupation coïncide avec l'entrée en jouissance.

Tot besluit van de discussie over de betekenis van het begrip « ingenottreding » verklaart de commissie eenparig dat zij deze term wil handhaven in de tekst van artikel 1 om aan te tonen dat zij de bestaande rechtspraak over de interpretatie van die term wenst bij te treden. Duidelijkheidshalve wijst de commissie erop dat, in het kader van dit artikel 1, van ingenottreding sprake is vanaf de eerste vestiging op het gepachte goed.

Tot slot van de bespreking van de amendementen van de heer Van den Bossche wordt eenparig besloten het woord « uitdrukkelijke » op de tweede en de derde regel van het 1° van artikel 1 (*Stuk* nr. 171/1) weg te laten.

Tevens beslist de commissie eenparig in het 1° van artikel 1 een komma te plaatsen na het woord « die » (eerste regel) en na het woord « pachter » (tweede regel), ten einde de tekst leesbaarder te maken.

Eveneens om redenen van taalcorrectie neemt zij eenparig het amendement (*Stuk* nr. 171/5, 3) van de heer Van den Bossche aan om op de laatste regel van het 1°, tussen het woord « van » en het woord « bosbouw », het woord « de » in te voegen.

b) **Amendementen van de heer Cornet d'Elzius** (Stuk nr. 171/7).

De heer Cornet d'Elzius heeft twee amendementen (*Stuk* nr. 171/7, 1) ingediend op artikel 1. In zijn eerste amendement stelt de auteur voor, op de vierde regel van het 1°, het woord « hoofdzakelijk » en, op de vijfde, de woorden « met uitsluiting van de bosbouw » weg te laten.

Hij verklaart dat, aangezien de bosbouw niets te maken heeft met de pachtwet, het beter is, om verwarring te vermijden, dat de tekst niet spreekt van bosbouw. Bossen worden niet verpacht. De toevoeging van de uitsluiting van de bosbouw vindt hij derhalve nutteloos.

Verscheidene leden zijn echter van oordeel dat juist omwille van de duidelijkheid van de uitsluiting van de bosbouw uit de pachtwet, die uitsluiting *expressis verbis* moet vermeld worden. Het ligt voor de hand dat de rechtspraak zelf een dergelijke uitsluiting niet zo duidelijk als de wetgever kan stellen.

Sommigen wijzen daarbij op een aantal randgevallen, waarbij de rechtspraak vermeld heeft dat het al dan niet om land- of bosbouw ging.

Zo vermeldt een lid het voorbeeld van de aanplanting van gronden met kerstbomen die, vanaf het ogenblik dat deze bomen meer dan twee meter bereiken, niet meer als landbouwprodukten beschouwd worden. Deze teelt, die aanvankelijk begon als een landbouwproduktie, is een duidelijk voorbeeld van de mogelijke interpretatiemoeilijkheden waarvoor de rechter geplaatst kan worden.

Overigens stelt een ander lid dat de bosbouw gewoonlijk in de landbouw begrepen wordt en derhalve de uitzondering op deze regel hier duidelijk moet worden gesteld.

Inzake de weglating van het woord « hoofdzakelijk », op de vierde regel van het 1°, verklaart een lid dat het hier een inhoudelijk zwaar geladen woord betreft. Hij meent dat de weglating tot gevolg zou hebben dat de pachtwet toepasselijk zou worden op een groot aantal randgevallen, bijvoorbeeld kleine bedrijven, wat niet de bedoeling kan zijn van de auteur of van de commissie.

Een ander lid is van mening dat het kosteloos in pacht geven van gronden een middel kan zijn om de pachtwet te omzeilen. Hij wenst dat dit misbruik onmogelijk zou gemaakt worden.

Een ander lid voegt hier de vraag aan toe of ook de verhuring van landbouwgronden onder de marktprijs niet tot gevolg heeft dat de desbetreffende overeenkomst niet onder toepassing van de pachtwet valt.

Een tweede amendement van de heer Cornet d'Elzius (*Stuk* nr. 171/7, 2) strekt ertoe, *in fine* van hetzelfde 1°, de woorden « ; om niet-afgestane goederen vallen niet onder deze wet » toe te voegen.

En conclusion de la discussion sur la signification des termes « entrer en jouissance », la commission est unanime à déclarer qu'elle entend conserver ces termes dans le texte de l'article 1er pour indiquer qu'elle entend faire sienne la jurisprudence existante quant à l'interprétation de ces termes. Par souci de clarté, la commission précise que, dans le cadre de cet article 1er, il y a entrée en jouissance à partir de la première installation sur le bien loué.

En conclusion de la discussion des amendements de M. Van den Bossche, la commission unanime marque son accord pour supprimer le mot « exprès » à la deuxième ligne du 1° de l'article premier (*Doc.* n° 171/1).

Elle décide également à l'unanimité, dans le souci d'améliorer la lisibilité du texte néerlandais, de faire suivre d'une virgule le mot « die » (première ligne) et le mot « pachter » (deuxième ligne).

Dans un même souci de correction linguistique, elle adopte à l'unanimité l'amendement de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 171/5, 3) tendant à insérer dans le texte néerlandais le mot « de » entre les mots « van » et « bosbouw », à la dernière ligne du premier alinéa du 1°.

b) **Amendements de M. Cornet d'Elzius** (Doc. n° 171/7).

M. Cornet d'Elzius a déposé deux amendements à l'article 1er (*Doc.* n° 171/7, 1). Dans son premier amendement, l'auteur propose de supprimer aux troisième et quatrième lignes du 1° respectivement les mots « principalement » et « à l'exclusion de la sylviculture ».

Il déclare que, puisque la sylviculture n'a rien à voir avec la loi sur le bail à ferme, il est préférable, pour éviter la confusion, que le texte n'en fasse pas mention. Les forêts ne peuvent se louer. L'ajout concernant l'exclusion de la sylviculture lui paraît donc superflu.

Plusieurs membres estiment cependant que pour que l'exclusion de la sylviculture de la loi sur le bail à ferme soit bien claire, elle doit être mentionnée *expressis verbis*. Il est évident que la jurisprudence elle-même ne peut indiquer une telle exclusion aussi clairement que le législateur.

Certains de ces intervenants renvoient à un certain nombre de cas limites dans lesquels la jurisprudence a indiqué s'il s'agissait ou non d'agriculture ou de sylviculture.

C'est ainsi qu'un membre cite l'exemple de la plantation de sapins de Noël qui, dès l'instant où ces arbres dépassent deux mètres, ils ne sont plus considérés comme des produits agricoles. Cette culture qui était au départ une production agricole est un exemple précis des difficultés d'interprétation auquelles le juge peut se trouver confronté.

Un autre membre affirme d'ailleurs que la sylviculture est généralement comprise dans l'agriculture et qu'il y a donc lieu de prévoir expressément l'exception à cette règle.

En ce qui concerne la suppression du mot « principalement » à la troisième ligne du 1°, un membre déclare qu'il s'agit d'un terme lourd de signification. Il estime que sa suppression aurait pour conséquence de rendre la loi sur le bail à ferme applicable dans un grand nombre de cas limites, par exemple à des petites exploitations, ce qui ne saurait être le but de l'auteur ou de la commission.

Un autre membre estime que la location gratuite de terrains peut être un moyen de contourner la loi sur le bail à ferme. Il souhaite que cet abus soit rendu impossible.

Un autre membre y ajoute la question de savoir si le fermage de terres agricoles en dessous du prix du marché ne tombe pas non plus sous l'application de la loi sur le bail à ferme.

Un deuxième amendement de M. Cornet d'Elzius (*Doc.* n° 171/7, 2) tend à ajouter au même 1° *in fine*, les mots « ; ne tombent pas sous la présente législation les biens cédés à titre gratuit ».

De indiener van het amendement verklaart dat het volgens hem logischer en klaarder zou zijn de duidelijke tekst van zijn amendement in de tekst van artikel 1 in te voegen. Een pachtcontract is steeds onder bezwarende titel. Indien er geen contract onder bezwarende titel is, is er bijgevolg geen sprake van pacht. Evenwel zou hij zich neerleggen bij een verklaring van de commissie volgens welke de huidige tekst de wil van de commissie duidelijk genoeg weergeeft.

Een lid treedt de stelling van vorige spreker gedeeltelijk bij, nl. inzake het buiten de pachtwet vallen van contracten om niet. Hij kant zich evenwel tegen een zelfde behandeling van pachtcontracten die tegen een lage pachtprijs worden gesloten. Hij herinnert eraan dat de pachtprijzen, traditioneel, altijd laag geweest zijn.

Een ander lid wijst erop dat de artikelen van het Burgerlijk Wetboek inzake verdoken schenkingen van toepassing blijven, zelfs al mocht de commissie de huidige toestand als bevredigend bestempelen. Het Hof van Cassatie beschouwt overigens ook de kosteloze ingebruikgeving als niet behorende tot het toepassingsgebied van de pacht. Zij beschouwt zelfs als kosteloze ingebruikgeving het feit dat de pachter enkel de onroerende voorheffing op de gebruikte gronden betaalt. Hij stelt dan ook voor dat de commissie aan de bestaande rechtspraak niet zou raken en er zich zou mee vergenoegen naar die rechtspraak te verwijzen.

Aan een ander lid dat wenst te weten of een pachtprijs, die alleen bestaat in de betaling van de onroerende voorheffing en het onderhoud van de gebouwen, het contract in of buiten de pachtwet doet vallen bevestigt spreker dat het door hem aangehaalde geval van betaling van de onroerende voorheffing het enige voorbeeld uit de rechtspraak is van pachtprijzen die werkelijk onder de marktprijs liggen. In alle andere gevallen moet de desbetreffende waarde door de rechter beoordeeld worden.

Samen met een ander lid wijst hij erop dat het geen zin heeft in deze commissie criteria te bepalen op dit stuk. Het is beter zulks aan de rechter ter beoordeling over te laten.

Tot slot van deze bespreking trekt de heer Cornet d'Elzius zijn amendementen in.

∴

Artikel 1 wordt eenparig aangenomen.

Art. 2 (art. 2 van de wet).

Artikel 2 somt de overeenkomsten op die niet onder de pachtwetgeving vallen.

Het wetsvoorstel nr. 171/1 bevat de volgende wijzigingen:

1) in artikel 2, 1°, worden de woorden « onafhankelijk van een landbouwbedrijf » weggelaten ingevolge de invoeging, in artikel 1, van de definitie van het « landbouwbedrijf »;

2) in artikel 2, 2°, wordt het toepassingsgebied van de pachtwetgeving uitgebreid. De overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan een jaar gebruik in zich sluit, vallen slechts buiten de toepassing van de pachtwetgeving indien zij afgesloten zijn door een exploitant die voordien voorbereidings- en bemestingswerken heeft uitgevoerd;

3) in artikel 2, 5°, wordt een bepaling ingevoegd volgens welke de pachtwetgeving onder bepaalde voorwaarden niet van toepassing is wanneer een landbouwvennootschap voor een duur van ten minste 27 jaar wordt opgericht;

4) in artikel 2, 6°, wordt een bepaling ingevoegd volgens welke de verpachting van de fruitopbrengst van hoogstammige weideboomgaarden buiten het toepassingsgebied van de pachtwetgeving valt.

L'auteur de l'amendement déclare qu'il serait selon lui plus logique et plus clair d'insérer à l'article 1er le texte précis de son amendement. Un bail est toujours conclu à titre onéreux. Par conséquent, s'il ne s'agit pas d'un contrat à titre onéreux, on n'a pas à faire à un bail. Il se contenterait cependant d'une déclaration de la commission selon laquelle le texte actuel exprimerait la volonté de celle-ci, d'une manière suffisamment explicite.

Un membre partage partiellement le point de vue de l'intervenant précédent selon lequel les contrats à titre gratuit ne relèvent pas de la loi sur le bail à ferme. Il s'oppose cependant à ce que l'on traite de la même manière les baux conclus moyennant un fermage peu élevé. Il rappelle que les fermages ont toujours été traditionnellement peu élevés.

Un autre membre souligne que les articles du Code civil relatifs aux donations déguisées resteraient d'application, si la commission devait considérer la situation actuelle comme suffisante. La Cour de cassation considère d'ailleurs elle aussi la mise à disposition gratuite comme ne relevant pas du champ d'application du bail à ferme. Elle considère même comme une mise à disposition gratuite le fait que le preneur ne paie que le précompte immobilier des terrains occupés. Il propose donc que la commission laisse subsister la jurisprudence existante et se borne à y faire référence.

En réponse à un autre membre qui aimerait également savoir si le paiement du précompte immobilier et l'entretien des bâtiments à titre de loyer à payer fait relever le contrat de la loi sur le bail à ferme ou l'en exclut, l'intervenant confirme que le cas évoqué par lui du paiement du précompte immobilier est le seul exemple de jurisprudence concernant des fermages réellement inférieurs au prix du marché. Dans tous les autres cas, la valeur doit être appréciée par le juge.

Avec un autre membre il souligne qu'il ne sert à rien que la commission fixe des critères en la matière. Il est préférable de laisser ce point à l'appréciation du tribunal.

En conclusion de cette discussion, M. Cornet d'Elzius retire ses amendements.

∴

L'article 1er est adopté à l'unanimité.

Art. 2 (art. 2 de la loi).

L'article 2 énumère les conventions qui ne relèvent pas de la législation sur le bail à ferme.

La proposition de loi n° 171/1 apporte les modifications suivantes:

1) à l'article 2, 1°, les mots « indépendamment de toute exploitation agricole » sont biffés à la suite de l'insertion de la définition « d'exploitation agricole » à l'article 1;

2) à l'article 2, 2°, le champ d'application de la loi sur le bail à ferme est élargi. Les conventions dont la durée d'occupation est inférieure à un an ne sont exclues de la loi sur le bail à ferme que si elles sont conclues par un exploitant et après que celui-ci aura effectué les travaux de préparation et de fumure;

3) à l'article 2, 5°, une disposition est insérée selon laquelle la loi sur le bail à ferme n'est pas d'application sous les conditions définies, si une société agricole est créée pour une durée d'au moins 27 ans;

4) à l'article 2, 6°, une disposition est insérée selon laquelle l'affermage de la récolte fruitière des vergers de haute tige est exclue du champ d'application de la loi sur le bail à ferme.

Art. 2, 1°.

Bij artikel 2, 1°, worden geen opmerkingen gemaakt en de bepaling wordt eenparig aangenomen.

Art. 2, 2°.

Bij de bespreking van deze bepaling worden diverse amendementen voorgesteld. Enkele daarvan willen de tekst verbeteren, andere strekken ertoe de inhoud zelf van de bepaling te wijzigen.

a) **Amendementen die gericht zijn op een betere redactie.**

1° *Amendement van de heer Remacle* (Stuk *nr. 171/6*).

De heer Remacle dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/6) dat beoogt de formulering van artikel 2, 2°, te verbeteren. De voorgestelde tekst is, volgens hem immers, te ingewikkeld en dient vereenvoudigd te worden om hem duidelijk en wetstechnisch beter te maken.

Er worden niettemin een aantal opmerkingen gemaakt betreffende de formulering van het amendement:

1) in de Nederlandse tekst worden de woorden « op de gronden » overbodig geacht;

2) de woorden « tegen betaling » die in de tekst van artikel 2 voorkwamen, worden niet overgenomen. Bijgevolg beslist de commissie ze opnieuw in te voegen;

3) de vraag wordt gesteld of de bepaling volgens welke het om een exploitant gaat die « zelf » de voorbereidings- en bemestingswerken heeft uitgevoerd, uitsluit dat men te doen kan hebben met een exploitant die de werken door een loontrekkende laat uitvoeren.

De rapporteur herinnert eraan dat het in de bedoeling lag dat ook de exploitant die de bedoelde werken aan een derde toevertrouwt, hierbij in aanmerking zou komen.

De indiener van het amendement meent zijnerzijds dat men onder « zelf », « op eigen verantwoording » dient te verstaan.

De opmerking wordt gemaakt dat het woord « zelf » in de Nederlandse tekst derhalve overbodig is aangezien het werkwoord « uitvoeren » het mogelijk maakt aan de wens van de commissie tegemoet te komen.

Na een discussie over de vraag of het wel gepast is te bepalen dat het gaat om werken waarvan hij de last dan wel de verantwoordelijkheid op zich neemt, wordt het woord « personnellement » ook in de Franse tekst weggelaten.

De commissie geeft niettemin als haar mening te kennen dat onder « uitgevoerd » dient te worden verstaan: « zelf de verantwoordelijkheid van de werken op zich te hebben genomen ». Het amendement wordt derhalve gewijzigd als volgt:

« 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, tegen betaling het genot daarvan volgens de seizoenen aan een derde afstaat voor landbouwdoeleinden ».

∴

Naast deze opmerkingen betreffende de vorm wordt een opmerking ten gronde gemaakt. Er wordt gewezen op een verschil tussen de Nederlandse en de Franse tekst. « Jouissance saisonnière » wordt in de Nederlandse tekst immers « het genot volgens de seizoenen ». De Nederlandse bewoordingen stemmen trouwens overeen met de woorden « suivant les saisons » in artikel 2, 2°.

De indiener van het amendement verklaart dat het woord « saisonnière » duidelijker is en overeenstemt met de beperking in de tijd (twee of drie maanden) in tegenstelling met het woord « annuel ».

Art. 2, 1°.

L'article 2, 1°, ne fait l'objet d'aucune observation et est adopté à l'unanimité.

Art. 2, 2°.

Plusieurs amendements sont déposés dans le cadre de la discussion de cette disposition. Certains tendent à en améliorer la rédaction, d'autres s'en écartent quant au fond.

a) **Amendements tendant à améliorer la formulation.**

1° *Amendement de M. Remacle* (Doc. *n° 171/6*).

M. Remacle dépose un amendement (*Doc.* n° 171/6) tendant à modifier la rédaction de l'article 2, 2°. Le texte proposé est trop complexe, selon l'auteur, et doit être simplifié afin d'être précis et plus conforme à la légistique.

Plusieurs observations sont cependant faites en ce qui concerne le libellé de l'amendement;

1) dans le texte néerlandais les mots « op de gronden » sont jugés superfétatoires;

2) les termes « contre paiement » qui figuraient dans le texte de l'article 2 ne sont pas repris. Dès lors la commission décide de les insérer à nouveau;

3) la question est posée si le fait de préciser qu'il s'agit de l'exploitant qui a assuré « personnellement » les travaux de préparation et de fumure, exclut que soit concerné l'exploitant qui fait exécuter les travaux par un salarié.

Le rapporteur rappelle que l'intention était de viser également l'exploitant qui confie ces travaux à un tiers.

L'auteur de l'amendement estime par ailleurs que par « personnellement » il faut entendre « sous sa propre responsabilité ».

La remarque est faite que dans le texte néerlandais le mot « zelf » n'est dès lors pas nécessaire, le terme « uitvoeren » permettant de rencontrer l'intention de la commission.

Après discussion de l'opportunité de préciser qu'il s'agit de travaux exécutés sous la responsabilité de l'exploitant ou de travaux dont il assume la charge ou la responsabilité, le mot « personnellement » est également supprimé dans le texte français.

La commission estime cependant que par « assuré » il faut entendre « assumé personnellement la responsabilité des travaux ». L'amendement est dès lors modifié comme suit:

« 2° Les conventions dont l'objet n'implique qu'une durée d'occupation inférieure à un an et par lesquelles l'exploitant des terres et pâtures, qui en a assuré les travaux de préparation et de fumure, en cède contre paiement la jouissance saisonnière à un tiers, en vue d'une affectation agricole ».

∴

Outre ces remarques de forme, une observation est faite quant au fond. Une divergence entre le texte néerlandais et le texte français est soulignée. La « jouissance saisonnière » devient en effet dans le texte néerlandais « het genot volgens de seizoenen ». Les termes néerlandais correspondent d'ailleurs aux mots « suivant les saisons » de l'article 2, 2°.

L'auteur de l'amendement déclare que le mot « saisonnière » est plus précis et correspond à la notion de limite dans le temps (deux ou trois mois) par opposition au mot « annuel ».

De opmerking wordt gemaakt dat de Nederlandse tekst in dat geval afwijkt van de Franse en moet worden gewijzigd.

Een lid merkt nochtans op dat in de bepaling gesteld wordt dat het gaat om overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan een jaar gebruik in zich sluit. Als men bovendien nog zegt dat het om een genot volgens de seizoenen gaat, zegt men tweekeer hetzelfde. Bijgevolg wordt voorgesteld het woord « saisonnière » weg te laten.

Er wordt echter aan herinnerd dat de overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar gebruik in zich sluit, pas dan van de pachtwetgeving 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 toegekend wordt.

Krachtens artikel 2, 2°, zal alleen een landbouwexploitant nog overeenkomsten volgens de seizoenen kunnen aangaan welke buiten het toepassingsgebied van de pachtwetgeving vallen.

Een lid verklaart dat men tijdens de vroegere werkzaamheden met die bepaling doelde op de afstand van het genot van de landeigendom om er bepaalde gewassen te telen. Bijvoorbeeld van de herfst tot de lente of van de lente tot de herfst, naar gelang van de teelten : rapen, graan... De woorden « volgens de seizoenen » zijn hier dus niet op hun plaats en moeten worden vervangen door de woorden « voor een bepaalde teelt ». In dat verband wordt opgemerkt dat de weiden hier niet in aanmerking komen.

De vraag wordt gesteld of het probleem niet kan worden opgelost door te bepalen dat het gaat om overeenkomsten met een duur van minder dan één jaar en om een genot volgens de seizoenen. De verwijzing naar het genot volgens de seizoenen streeft immers het beoogde doel na en sluit de jaarlijkse wisselbouw uit.

Er wordt niettemin aan herinnerd dan een van de oogmerken van het wetsvoorstel erin bestaat de volgens de seizoenen aangegane overeenkomsten aan de pachtwetgeving te onderwerpen. Indien derhalve naar die overeenkomsten verwezen wordt, ontstaat er gevaar voor verwarring. Het verdient bijgevolg de voorkeur om naar het begrip « bepaalde teelt » te verwijzen.

Gevraagd wordt of in dat verband een onderscheid moet worden gemaakt tussen land- en tuinbouwactiviteiten. Terwijl de landbouwwerken op een bepaald ogenblik geschieden, worden de tuinbouwwerken immers continu uitgevoerd. De opmerking wordt gemaakt dat het wetsvoorstel daaromtrent in geen uitzondering voorziet en dat het begrip « bepaalde teelt » en de duur van minder dan een jaar van de overeenkomst de enige criteria zijn die worden gehanteerd.

Een lid vraagt zich af of het niet overbodig is te bepalen dat het om overeenkomsten van minder dan een jaar dient te gaan.

Er wordt geantwoord dat bepaalde teelten zich over meer dan een seizoen en meer dan een jaar kunnen uitstrekken en in dat verband wordt het voorbeeld van de asperges aangehaald.

Duurt een teelt langer dan een jaar, dan is die niet begrepen in deze uitzondering op de toepassing van de pachtwetgeving.

Bovendien wordt gevraagd of verschillende achtereenvolgende overeenkomsten kunnen worden gesloten. Het is immers mogelijk dat dit voor een bepaalde teelt gebeurt om de toepassing van de pachtwetgeving te omzeilen. Dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn met overeenkomsten die met een conservenfabriek worden aangegaan en die betrekking hebben op teelten die achtereenvolgens op eenzelfde grond beoefend worden.

De Staatssecretaris verklaart dat er tussen overeenkomsten voor een bepaalde landbouwteelt altijd een onderbreking bestaat.

Een lid herinnert er daaromtrent aan dat bij het opstellen van die bepaling de bedoeling voorzat dat de exploitant weer over de grond zou kunnen beschikken zodra de overeenkomst niet langer van kracht is en zonder dat de pachtwetgeving van toepassing zou zijn.

La remarque est faite que dans ce cas-là le texte neerlandais n'est pas conforme au texte français et doit être modifié.

Un membre observe cependant que la disposition prévoit qu'il s'agit de conventions dont l'objet n'implique qu'une durée d'occupation inférieure à un an. Dès lors, préciser qu'il doit s'agir d'une jouissance saisonnière relève de la tautologie. Il est par conséquent suggéré de supprimer le mot « saisonnière ».

Il est cependant rappelé que les conventions dont la durée d'occupation est inférieure à un an ne sont exclues de la loi sur le bail à ferme que si elles sont conclues par un exploitant, après que celui-ci ait effectué les travaux de préparation et de fumure et que la jouissance soit accordée à un tiers suivant les saisons.

En vertu de l'article 2, 2°, seul un exploitant agricole pourra encore conclure des contrats saisonniers échappant au champ d'application de la loi sur le bail à ferme.

Un membre déclare que, lors des travaux antérieurs, l'intention était que cette disposition concerne la cession de la jouissance du bien pour y pratiquer une culture déterminée. Par exemple, de l'automne au printemps ou du printemps à l'automne, selon les cultures : navets, blés... Dès lors, l'utilisation du mot « saisonnière » n'est pas adéquate et il faut le remplacer par les mots « pour une culture déterminée ». A cet égard, la remarque est faite que les prairies ne sont pas concernées par ces termes.

La question est cependant posée de savoir si en précisant qu'il s'agit de conventions d'une durée inférieure à un an et d'une jouissance saisonnière, la préoccupation n'est pas rencontrée. En effet, la référence à la jouissance saisonnière poursuit le but recherché et exclut la rotation annuelle.

Il est cependant rappelé qu'un des objectifs de la proposition de loi est de soumettre les contrats saisonniers à la législation sur le bail à ferme. Dès lors, s'il est fait référence à ces conventions dans la présente disposition, des risques de confusion sont à craindre. En conséquence, il est préférable de se référer à la notion de « culture déterminée ».

La question est posée s'il faut distinguer, dans ce contexte, les activités agricoles et les activités horticoles. En effet, si les travaux concernant les premières interviennent à un moment précis, les travaux concernant les secondes s'effectuent de manière continue. La remarque est faite que la proposition de loi n'établit pas d'exception à cet égard et que les seuls critères à prendre en considération sont la notion de culture déterminée et la durée inférieure à un an de la convention.

Un membre se demande s'il est utile de préciser qu'il doit s'agir de conventions d'une durée inférieure à un an.

Il est répondu que certaines cultures peuvent s'étendre sur plus d'une saison et sur plus d'un an; l'exemple des asperges est cité à cet égard.

Si la durée d'une culture dépasse un an, elle n'est pas comprise dans la présente exception à l'application de la loi sur les baux à ferme.

La question est en outre posée si plusieurs conventions pourraient se succéder. Il est en effet possible que, pour échapper à l'application de la loi sur les baux à ferme, plusieurs contrats pour une culture déterminée soient conclus successivement. Tel pourrait être le cas, par exemple, de contrats conclus avec une conserverie portant sur des cultures se succédant sur un même bien.

Le Secrétaire d'Etat déclare qu'un intervalle existe toujours entre de telles conventions concernant une culture déterminée.

Un membre rappelle à cet égard que l'objectif de la disposition est que la terre puisse retourner à l'exploitant dès que la convention cesse d'être en vigueur sans que la législation sur le bail à ferme soit applicable.

2° *Amendement van de heer Van den Bossche* (Stuk *nr. 171/8-II*).

De heer Van den Bossche stelt een amendement voor (*Stuk* nr. 171/8-II) dat de inhoud van het amendement van de heer Remacle (*Stuk* nr. 171/6) overneemt maar vooral de Nederlandse tekst verbetert met inachtneming van de bij de bespreking van het voorgaande amendement gemaakte opmerkingen.

3° *Amendement van de heer Beerden* (Stuk *nr. 171/8-I*).

Gelet op de argumenten die in de loop van de bespreking van het amendement van de heer Remacle naar voren zijn gebracht, stelt de heer Beerden volgend amendement voor:

« Het 2° van het nieuw artikel 2 vervangen door wat volgt:

» 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. »

De opmerking wordt gemaakt dat het gebruik van de woorden « gronden en weiden » niet in zich houdt dat de uitzondering slechts toepassing vindt op de gemengde landbouwbedrijven. Het gaat immers om de exploitant van gronden en/of weiden.

De Staatssecretaris is het eens met het amendement van de heer Beerden voor zover bepaald wordt dat de exploitant om wie het in het 2° gaat, de « landbouwexploitant » is.

De bepaling zou dus luiden als volgt:

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

Er is immers aan herinnerd dat de bepaling beoogt die mogelijkheid uitsluitend toe te kennen aan de landbouwexploitanten die hun bedrijf om een bepaalde reden schorsen en niet aan de landeigenaars die geen landbouwactiviteiten verrichten.

De vraag wordt gesteld of men niet beter de woorden « voor landbouwdoeleinden » zou gebruiken, zoals die in het amendement van de heer Remacle (*Stuk* nr. 171/6) voorkomen. Op die vraag wordt ontkennend geantwoord: die woorden zijn immers overbodig aangezien bepaald wordt dat voorbereidings- en bemestingswerken uitgevoerd moeten zijn en de overeenkomst voor een bepaalde teelt dient te worden aangegaan.

Daarnaast wordt erop gewezen dat de door de Regering voorgestelde wijziging op de hoedanigheid van de exploitant betrekking heeft en niet op de doeleinden waarvoor gronden en weiden worden gebruikt.

Ofschoon zij het met de bedoeling van de Regering eens zijn, menen verscheidene leden haar voorstel evenmin in aanmerking te kunnen nemen, aangezien het enerzijds voor de hand ligt dat men aan de landbouwexploitant denkt wanneer bepaald wordt dat voorbereidings- en bemestingswerken moeten zijn uitgevoerd, en anderzijds tijdens de bespreking van het amendement van de heer Remacle (*Stuk* nr. 171/6) overeengekomen werd dat onder « uitgevoerd » dient te worden verstaan « zelf de verantwoordelijkheid van de werken op zich te hebben genomen »; deze laatste interpretatie geldt ook voor het woord « uitgevoerd » dat in het amendement van de heer Beerden voorkomt.

b) Amendementen die een andere oplossing voorstellen.

1° *Amendement van de heer le Hardy de Beaulieu* (Stuk. *nr. 171/12*).

De heer le Hardy de Beaulieu stelt een amendement voor (*Stuk* nr. 171/12) dat ertoe strekt het 2° door de volgende tekst te vervangen:

2° *Amendement de M. Van den Bossche* (Doc. *n° 171/8-II*).

M. Van den Bossche a déposé un amendement (*Doc.* n° 171/8-II) reprenant la teneur de l'amendement de M. Remacle (*Doc.* n° 171/6) mais en améliorant la formulation surtout en néerlandais et tenant compte des observations faites au cours de la discussion de l'amendement précédent.

3° *Amendement de M. Beerden* (Doc. *n° 171/8-I*).

Compte tenu des remarques formulées au cours de la discussion de l'amendement de M. Remacle, M. Beerden dépose l'amendement suivant:

« Remplacer le texte du 2° du nouvel article 2 par ce qui suit:

» 2° les conventions dont l'objet implique une durée d'occupation inférieure à un an et sur 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. »

La remarque est faite que l'utilisation des termes « de terres et de pâturages » n'implique pas que l'exception ne s'applique qu'aux exploitations agricoles mixtes. Il s'agit en effet de l'exploitant de terres ou/et de pâturages.

Le Secrétaire d'Etat déclare être d'accord avec l'amendement de M. Beerden pour autant que l'on spécifie que l'exploitant dont il s'agit dans le 2°, est l'exploitant « agricole » ou l'agriculteur exploitant.

La disposition deviendrait donc:

« 2° les conventions dont l'objet implique une durée d'occupation inférieure à un an et par lesquelles l'exploitant agricole 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 ».

Il faut en effet rappeler que le but de la disposition est de conférer cette possibilité uniquement aux exploitants agricoles qui pour une raison déterminée suspendent l'exploitation, et non aux propriétaires terriens qui n'exercent pas d'activités agricoles.

La question est posée s'il ne faudrait pas mieux se référer aux termes « en vue d'une affectation agricole », mentionnés par l'amendement de M. Remacle (*Doc.* n° 171/6). Cette suggestion n'est cependant pas retenue, ces mots n'étant pas utiles étant donné qu'il est précisé que des travaux de préparation et de fumure doivent avoir été effectués, et que la convention doit être faite pour une culture déterminée.

Il est en outre observé que la modification proposée par le Gouvernement ne concerne pas l'affectation mais la qualité de l'exploitant.

Plusieurs membres estiment que, nonobstant le fait qu'ils approuvent l'intention du Gouvernement, sa proposition ne doit également pas être retenue compte tenu, d'une part, qu'il est évident qu'il s'agit de l'exploitant agricole étant donné qu'il est prévu que les travaux de préparation et de fumure doivent avoir été effectués et que d'autre part, lors de la discussion de l'amendement de M. Remacle (*Doc.* n° 171/6), il avait été spécifié que par « assuré » il fallait entendre « assumé personnellement la responsabilité des travaux »; cette dernière interprétation est valable pour le mot « effectué » mentionné par l'amendement de M. Beerden.

b) Amendements présentant d'autres solutions.

1° *Amendement de M. le Hardy de Beaulieu* (Doc. *n° 171/12*).

M. le Hardy de Beaulieu dépose un amendement (*Doc.* n° 171/12) tendant à remplacer le 2° par le texte suivant:

2° op de overeenkomsten waarvan het voorwerp een gebruiksduur van minder dan één jaar in zich sluit en waardoor degene die, na de voorbereidings- en bemestingswerken op de gronden of weiden op eigen verantwoordelijkheid te hebben uitgevoerd of te hebben laten uitvoeren, het genot daarvan tegen betaling aan een derde afstaat voor een welbepaalde teelt ».

Volgens hem is deze tekst billijker dan de vroegere tekst omdat niet langer verwezen wordt naar het begrip « landbouwer-exploitant ». De auteur vreest immers dat wanneer men een onderscheid gaat maken tussen de exploitanten en men aan sommigen onder hen de mogelijkheid ontneemt seizoenovereenkomsten af te sluiten, de tekst niet meer strookt met de Grondwet.

Bovendien is hij van oordeel dat indien de tekst nog enkel op de landbouwers-exploitanten slaat, de kleine eigenaars (bv. mijnwerkers die over een stukje grond beschikken) niet langer meer hun grond gaan huren ofwel verplicht zullen zijn hun grond te verhuren aan grote exploitanten door middel van een pachtovereenkomst. Welnu, die gronden kunnen dienen om in een naburig landbouwbedrijf de aldaar ontbrekende hectaren aan te vullen.

2° Amendement van de heer Cornet d'Elzius (Stuk *nr. 171/15-I).*

De heer Cornet d'Elzius stelt een amendement voor (*Stuk* nr. 171/15-I) dat ertoe strekt het 2° te vervangen door de volgende bepaling:

« 2° op de overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar gebruik in zich sluit. Als zodanig kunnen niet worden beschouwd achtereenvolgende overeenkomsten waarbij eenzelfde gebruiker zich jegens eenzelfde eigenaar verbindt om op eenzelfde perceel gedurende meer dan één seizoen voor het gewone teelt- en onderhoudswerk te zorgen ».

Op die wijze wil de auteur terugkeren naar de wet van 1969. De voorgestelde bepaling is immers dezelfde als artikel 2, 2°, van de wet van 4 november 1969.

Voorts meent hij dat zijn tekst nauwkeuriger en duidelijker is en dat hij tevens tegemoetkomt aan de bedoeling van het ontwerp, door te vermijden dat bepaalde personen de wet zouden trachten te omzeilen dank zij opeenvolgende contracten met landbouwbedrijven die aldus landeigendommen in exploitatie zouden nemen zonder onder de toepassing te vallen van de pachtwetgeving. Hij voegt eraan toe dat de naleving van de door hem voorgestelde tekst bovendien gemakkelijker kan worden gecontroleerd dan die van de andere amendementen die werden voorgesteld en van het huidige 2°.

Een dergelijke bepaling, die de verplichting oplegt een pachtovereenkomst af te sluiten zal, aldus de auteur, de uitbreiding van het aantal braakliggende gronden tegengaan. Ten slotte meent hij dat de voorgestelde tekst hetzelfde doel nastreeft als het wetsvoorstel van de heren Sondag en Van Nevel (*Stuk* Senaat nr. 72/1).

3° Amendement van de heer Van Belle (Stuk. *nr. 171/13).*

De heer Van Belle heeft een amendement ingediend ter vervanging van artikel 2, 2°. Zijn amendement luidt als volgt:

« 2° op de overeenkomsten waarbij een landeigendom voor minder dan één jaar ter beschikking gesteld wordt van een natuurlijke persoon of een landbouwvennootschap, mits een overeengekomen vergoeding, ten einde er een bepaalde teelt op te winnen.

» Als zodanig kunnen niet worden beschouwd achtereenvolgende overeenkomsten waarbij éénzelfde gebruiker zich jegens éénzelfde eigenaar verbindt om éénzelfde perceel gedurende meer dan één seizoen voor het gewone teelt- en onderhoudswerk te zorgen. »

« 2° les conventions dont l'objet implique une durée d'occupation inférieure à un an et par lesquelles celui qui, après avoir effectué ou fait effectuer sous sa propre responsabilité les travaux de préparation et de fumure, accorde contre paiement la jouissance de terres et de pâturages à un tiers, pour une culture déterminée ».

Il estime que ce texte en évitant de recourir à la notion « d'agriculteur exploitant », est plus équitable que le texte ancien. Il craint en effet qu'en faisant une distinction entre les exploitants et en privant ainsi certains d'entre eux de la possibilité de recourir aux baux saisonniers, le texte ne soit plus conforme à la Constitution.

De plus, il estime que si la disposition ne concerne plus que les agriculteurs exploitants, les petits propriétaires (ouvriers des charbonnages par exemple qui ont un lopin de terre) ne vont plus louer ou vont devoir louer à de gros exploitants par le biais d'un bail à ferme. Or, ces terres peuvent servir à compléter le manque d'hectares d'une exploitation voisine.

2° Amendement de M. Cornet d'Elzius (Doc. *n° 171/15-I).*

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/15-I) tendant à remplacer le 2° par la disposition suivante:

« 2° les conventions dont l'objet n'implique qu'une durée d'occupation inférieure à un an. Ne peuvent être réputées telles, les conventions successives par lesquelles un même occupant se charge à l'égard du même propriétaire et sur une même parcelle pendant plus d'une saison, des travaux ordinaires de culture et d'entretien ».

L'auteur préconise ainsi le retour à la loi de 1969. Cette disposition est en effet identique à l'article 2, 2°, de la loi du 4 novembre 1969.

Il estime, d'une part, que ce texte est plus précis et plus clair et que, d'autre part, il rencontre l'objectif de la proposition en évitant que la loi soit détournée par d'aucuns qui seraient tentés de conclure des contrats successifs avec des industries agricoles qui exploiteraient ainsi les terres agricoles sans être soumises à la législation sur le bail à ferme. Il ajoute que l'application de la disposition qu'il défend est de surcroît plus facile à contrôler que celle des autres amendements présentés et du texte actuel du 2°.

Il déclare en outre que cette disposition du fait de l'obligation de recourir au bail à ferme, éviterait que le nombre de terrains en friche n'augmente. Il estime enfin que cette disposition procède du même objectif que la proposition de loi de MM. Sondag et Van Nevel (*Doc.* du Sénat n° 72/1).

3° Amendement de M. Van Belle (Doc. *n° 171/13).*

M. Van Belle présente un amendement visant à remplacer l'article 2, 2°. Cet amendement est libellé comme suit:

« 2° les conventions par lesquelles un bien rural est mis à la disposition, pour une durée inférieure à un an et moyennant une rétribution convenue, d'une personne physique ou d'une société agricole, afin d'y pratiquer une culture déterminée.

» Ne peuvent être considérées comme telles, les conventions successives par lesquelles un même occupant s'engage envers un même propriétaire à effectuer, sur une même parcelle et durant plus d'une saison, les travaux ordinaires de culture et d'entretien. »

De indiener wenst met dit amendement tegemoet te komen aan een aantal praktische rechtsproblemen die zich zeker zullen stellen indien de tekst van het 2° van artikel 2 van de huidige wet wordt verlaten. De auteur haalt het geval aan van de weduwe die samen met niet in de landbouw tewerkgestelde kinderen gronden in onverdeeldheid bezit.

c) Toepassingsgebied van de bepaling.

Tijdens de bespreking komt voornamelijk een meningsverschil naar voren in verband met het juiste toepassingsgebied van de in die bepaling vervatte uitzondering.

Volgens het huidige artikel 2, 2°, zijn de bepalingen van de pachtwet niet van toepassing op : « de overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar gebruik in zich sluit. Als zodanig kunnen niet worden beschouwd achtereenvolgende overeenkomsten waarbij eenzelfde 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 ».

Die bepaling moet de landbouwexploitant verhinderen achtereenvolgende seizoenverhuringen af te sluiten wanneer hij, om diverse redenen, zelf voor de exploitatie niet kan instaan.

De Commissie voor het Bedrijfsleven stelde dan ook dat de afwijking moest gelden voor de overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan een jaar gebruik in zich sluit en waarin 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.

Diverse leden menen dat de door artikel 2, 2°, van het voorstel toegelaten afwijking moet worden behouden. De bepaling kan immers gunstig uitvallen voor de toekomstige landbouwexploitanten die een tijdlang een ander beroep moeten kunnen uitoefenen om de kosten i.v.m. de verdeling van een nalatenschap te kunnen dekken of om de nodige fondsen te verzamelen voor de aanzienlijke investeringen die in een modern landbouwbedrijf gedaan moeten worden.

De opvolgers van een landbouwer kunnen om diverse redenen immers in de onmogelijkheid verkeren om het bedrijf voort te zetten, wat nog niet betekent dat zij hun goederen willen verpachten.

Nadat een lid heeft opgeworpen dat het vraagstuk van de overname door de zoon niet rees wanneer laatstgenoemde ook voornemens was de gronden te exploiteren, verklaart een andere spreker dat het voor de vader thans mogelijk is een pensioen te genieten en zijn bedrijf niet langer te exploiteren. De continuïteit dient derhalve te worden gewaarborgd. Bovendien kan het gebeuren dat een jonge landbouwer die zijn studie niet voltooid heeft, de gronden overneemt die zijn vader niet meer kan bewerken. Hetzelfde probleem rijst voor de werknemers die zinnens zijn, na hun pensionering, nog wat aan landbouw te doen om hun inkomen te verhogen.

Verscheidene leden leggen er de nadruk op dat geen overdreven aandacht mag worden besteed aan een randverschijnsel maar dat het oogmerk van de bepaling, met name de vlucht van de jeugd uit het platteland te doen ophouden en het beroep van landbouwer te redden dank zij de versoepeling van een al te drastische regel, niet uit het oog mag worden verloren.

De bepaling van het huidige artikel 2 waarin gesteld wordt dat er van verpachting sprake is als er achtereenvolgende overeenkomsten van een bepaalde duur worden gesloten, werd weggelaten ten einde rekening te houden met die realiteit en de landbouwer in staat te stellen de exploitatie van zijn bedrijf te schorsen wanneer de omstandigheden zulks vereisen en dat bedrijf aan derden toe te vertrouwen zonder zijn gronden braak te laten liggen of ze moeten te verkopen om niet door een pachtovereenkomst gebonden te zijn.

L'auteur précise que son amendement vise à éviter un certain nombre de problèmes juridiques qui se poseront certainement si l'on s'écarte du texte de l'article 2, 2°, de la loi actuelle. Il évoque le cas de la veuve qui possède des terres en indivision avec des enfants qui ne sont pas agriculteurs.

c) Champ d'application de la disposition.

Au cours de la discussion, la divergence apparaît essentiellement quant au champ d'application exact de l'exception prévue par la disposition.

Le texte de l'article 2, 2° actuel prévoit que ne sont pas soumises à la loi sur le bail à ferme : « les conventions dont l'objet n'implique qu'une durée d'occupation inférieure à un an. Ne peuvent être réputées telles, les conventions successives par lesquelles un même occupant se charge à l'égard du même propriétaire et sur une même parcelle pendant plus d'une saison des travaux ordinaires de culture et d'entretien ».

Cette disposition a pour but d'empêcher l'exploitant agricole de contracter des baux saisonniers lorsque pour des raisons diverses, il ne peut assurer lui-même l'exploitation.

Dès lors, la Commission de l'Economie a estimé que la dérogation devait porter sur 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.

Plusieurs membres estiment que la dérogation permise par l'article 2, 2° de la proposition, doit être maintenue. En effet, la disposition peut être favorable pour les futurs exploitants agricoles, ceux-ci pouvant devoir exercer une autre profession, pendant un certain temps, afin de couvrir les frais découlant d'un partage successoral ou de réunir les sommes indispensables aux investissements non négligeables, nécessités par une exploitation agricole moderne.

Les successeurs d'un agriculteur peuvent en effet, pour diverses raisons, ne pas pouvoir assurer la continuité de l'exploitation mais ne pas vouloir également recourir au bail à ferme.

Un membre ayant objecté que le problème de la reprise par le fils ne se posait pas lorsque ce dernier avait également l'intention d'exploiter les terres, un autre intervenant déclare qu'actuellement il est possible au père de bénéficier d'une pension et de ne plus continuer à exploiter son entreprise. Dès lors, la continuité doit pouvoir être assurée. De plus, un jeune agriculteur peut ne pas encore avoir terminé ses études tandis que son père peut ne plus être en état d'assurer l'exploitation. La même préoccupation vaut pour les travailleurs ayant l'intention, après leur mise à la retraite, de se consacrer à l'agriculture afin d'améliorer leurs revenus.

Plusieurs intervenants insistent sur le fait qu'il ne s'agit pas de rencontrer un problème marginal mais déclarent qu'il faut veiller à sauvegarder le but de la disposition qui était de mettre un frein à la fuite des jeunes du milieu rural et de sauver la profession d'agriculteur en assouplissant une règle trop draconienne.

La disposition de l'article 2 actuel, consistant à considérer qu'il y a fermage dès que des contrats à durée déterminée se succèdent, a été supprimée afin de tenir compte de cette réalité et de permettre à l'agriculteur de suspendre son exploitation lorsque les circonstances le requièrent, et de la confier à des tiers plutôt que de laisser sa terre en friche ou de la vendre afin de ne pas être lié par un bail à ferme.

Opgemerkt zij dat de beweegredenen die aan deze afwijking ten grondslag liggen, impliceren dat de afwijking alleen geldt voor de landbouwers-exploitanten.

Volgens een aantal leden gaat het evenwel niet op dat de eigenaar niet-exploitant zich niet zou mogen beroepen op de overeenkomst waarin het 2° voorziet zonder onder de toepassing van de pachtwetgeving te vallen. Zij menen immers dat die bepaling indruist tegen de belangen van de landbouwers, die aldus verhinderd worden nabij gelegen gronden te exploiteren welke toebehoren aan eigenaars die ze zelf niet bewerken en waarop ze, gelet op de geringe opbrengst van een verpachting, liever naaldbomen aanplanten of paarden laten weiden. Een groot aantal gronden zullen aldus niet voor landbouwdoeleinden geëxploiteerd worden.

Voorts merken zij op dat de bepaling gemakkelijk kan worden omzeild door eigenaars niet-exploitanten die zich uitgeven voor landbouwexploitant en de bijdragen betalen die vereist zijn om als zelfstandige te worden beschouwd.

Er wordt opgemerkt dat talrijke kleine eigenaars die een hoofdberoep uitoefenen, thans reeds verklaren daarnaast ook nog een kleine zelfstandige te zijn hoewel het inkomen uit hun gronden hoger kan zijn dan hun bedrijfsinkomen. Bijgevolg zal een grootgrondbezitter, zelfs indien hij een maximumbijdrage moet betalen, er belang bij hebben zich voor landbouwexploitant te laten doorgaan om overeenkomsten als bepaald in het 2° te kunnen sluiten.

Blijkbaar wordt er dus geen rekening mee gehouden dat het in de bedoeling lag een afwijking op de toepassing van de pachtwetgeving mogelijk te maken ten voordele van de landbouwers-exploitanten die tijdelijk in de onmogelijkheid verkeren hun gronden te bewerken (ontbreken van een opvolger, leeftijd van de exploitant, overnameproblemen...) zonder dat daarom aan de eigenaars niet-exploitanten de mogelijkheid geboden werd met de voedingsnijverheid achtereenvolgende overeenkomsten van een bepaalde duur aan te gaan die niet onder de toepassing van de pachtwet vallen. Bijgevolg rijst de vraag of die bepaling wel opportuun is.

∴

De Staatssecretaris verklaart dat de Commissie vrij kan beslissen over het toepassingsgebied van de voorgenomen uitzonderingen.

Hij herinnert er evenwel aan dat het bij de vroegere werkzaamheden in de bedoeling van de Commissie voor het Bedrijfsleven lag zich ertoe te beperken een afwijking mogelijk te maken ten gunste van de landbouwers die hun bedrijf tijdelijk moeten schorsen, en meteen ook te vermijden dat gebruik gemaakt wordt van achtereenvolgende seizoengebonden pachtovereenkomsten, uitsluitend om de pachtwetgeving te omzeilen. Te dien einde werd de bepaling van het huidige artikel 2 waarbij gesteld wordt dat er verpachting is als er achtereenvolgende overeenkomsten van een bepaalde duur worden gesloten, weggelaten. Het lag echter niet in de bedoeling de mogelijkheid tot afwijking uit te breiden tot de eigenaars *sensu stricto*. Er bestond een consensus met betrekking tot artikel 2, 2°, waarvan de tekst uitdrukkelijk de uitbreiding tot andere personen dan landbouwers-exploitanten uitsloot.

In de praktijk zal men er echter rekening mee moeten houden dat sommigen die het beroep niet als hoofdberoep uitoefenen, de wet niet naar de geest zullen naleven, dat er zich grensgevallen zullen voordoen en dat daarvoor een billijke oplossing zal moeten worden gevonden. In dat verband zal het statuut van de exploitant moeten worden onderzocht.

Er wordt echter opgemerkt dat, ofschoon men het beroep van landbouwer wil beschermen, het toch zo is dat wanneer het mogelijk wordt dat beroep als een nevenbetrekking naast een hoofdberoep te beschouwen, de bepaling oneigenlijk kan worden gebruikt door met name overeenkomsten van een bepaalde duur met de voedingsindustrie aan te gaan. Aldus zullen land-

Il y a lieu de noter que la motivation de cette dérogation implique qu'elle ne soit applicable qu'aux seuls agriculteurs exploitants.

Certains membres déclarent qu'il n'est cependant pas justifié d'exclure la possibilité pour le propriétaire non exploitant agricole de recourir aux conventions prévues par le 2° sans échapper à l'application de la législation sur la bail à ferme. Ils estiment en effet que cette disposition est en opposition avec les intérêts des agriculteurs dans la mesure où elle empêche l'exploitation par des agriculteurs voisins, des terres de propriétaires non exploitants qui au lieu d'affermer leurs terres — compte tenu des faibles revenus que leur procure le bail à ferme — recourent aux plantations de conifères ou font paître des chevaux. De nombreuses terres seront ainsi soustraites à l'exploitation agricole.

Ils observent en outre, que la disposition peut aisément être détournée par le propriétaire non exploitant à qui il suffit de se déclarer agriculteur exploitant et de payer les cotisations requises pour être considéré comme indépendant.

La remarque est faite qu'actuellement déjà, de nombreux petits propriétaires exerçant une profession principale se déclarent parallèlement indépendants, à titre accessoire, nonobstant le fait que le revenu de leur terre puisse être supérieur à leur revenu professionnel. De ce fait, même si un grand propriétaire doit payer une cotisation maximale, il aura intérêt à se déclarer exploitant agricole afin de pouvoir conclure les conventions prévues au 2°.

Dès lors, l'objectif de permettre une dérogation à l'application de la loi sur le bail à ferme au bénéfice des agriculteurs exploitants se trouvant momentanément dans l'impossibilité d'assurer l'exploitation de leur terre (absence de successeur, âge de l'exploitant, problème de reprise ...), sans permettre pour autant que les propriétaires non exploitants puissent conclure des contrats successifs, pour une durée déterminée, avec les industries alimentaires, sans être sanctionnés par l'application de la loi sur le bail à ferme, n'est pas respecté. Par conséquence, le problème de l'opportunité de la disposition se pose.

∴

Le Secrétaire d'Etat déclare que la commission est souveraine quant au champ d'application à donner aux exceptions envisagées.

Il rappelle cependant que l'objectif de la Commission de l'Economie, lors des travaux antérieurs, se limitait à permettre une dérogation en faveur des agriculteurs devant momentanément suspendre leur exploitation, tout en évitant le recours aux baux saisonniers dans le seul but de détourner la loi sur le bail à ferme. A cette fin, la disposition de l'article 2 actuel qui consistait à considérer qu'il y a fermage dès que des contrats à durée déterminée se succèdent, a été supprimée. Le but n'était cependant pas d'étendre la possibilité de dérogation aux propriétaires *sensu stricto*. Un consensus existait en ce qui concerne l'article 2, 2°. La formulation en excluait clairement l'extension à d'autres personnes que les agriculteurs exploitants.

En pratique, il faudra cependant tenir compte du fait que certains n'exerçant pas la profession à titre principal détourneront l'esprit de la loi, que des cas limites se présenteront et qu'il faudra les trancher équitablement. A cet égard, il faudra examiner le statut de l'exploitant.

Il est cependant observé que si l'objectif réside en la protection de la profession agricole, il n'en demeure pas moins qu'en permettant de considérer que celle-ci est accessoire à une profession principale, la disposition peut être détournée de son but et notamment permettre la conclusion de contrats successifs à durée déterminée avec les industries alimentaires. Dès lors, des terres

bouwgronden aan een normale landbouwexploitatie onttrokken worden en zal de vlucht van de jeugd uit het platteland niet worden voorkomen.

De opwerping als zou de vereiste om voorbereidings- en bemestingswerken uit te voeren in dat verband een waarborg zou zijn, houdt, volgens sommigen, geen steek aangezien die werken aan derden toevertrouwd kunnen worden.

Een lid merkt zelfs op dat steeds meer voorbereidingswerken uitgevoerd worden door landbouwondernemingen die met dat doel opgericht worden. Die praktijk is trouwens schering en inslag in de Verenigde Staten. Bovendien valt zij goedkoper uit voor de exploitant die niet over alle onontbeerlijke landbouwwerktuigen moet beschikken.

Voorts verklaart dezelfde spreker dat de eigenaar, voor zover de werken « onder zijn verantwoordelijkheid » zullen worden uitgevoerd, de wet kan omzeilen. In het raam van de bepaling kan immers onmogelijk een onderscheid worden gemaakt tussen de exploitant die tijdelijk een hoofdberoep uitoefent en de landeigenaar die geen exploitant is.

Een lid verklaart dat de voorgestelde bepaling geen oplossing biedt indien het in de bedoeling ligt de bevriezing van de gronden te voorkomen aangezien de door de bepaling geboden mogelijkheid voor andere doeleinden kan worden aangewend. Derhalve rijst de vraag of geen andere maatregelen moeten worden onderzocht om de bevriezing van de gronden te voorkomen.

Een ander lid herinnert eraan dat men rekening dient te houden met het evenwicht van de belangen der partijen en dat de bepaling moet worden bekeken in het geheel van de voorgestelde bepalingen waarbij men zich niet mag beperken tot artikel 2, 2°.

Tot besluit wordt eraan herinnerd dat aan het principe van de bepaling niet mag worden geraakt om de exploitant in staat te stellen gedurende een bepaalde tijd overeenkomsten te sluiten als bedoeld in artikel 2, 2°, ten einde het hoofd te kunnen bieden aan een tijdelijk probleem (moeilijkheid om een geschikte pachter te vinden, leeftijd van de exploitant, financiering van de modernisering van het bedrijf...).

Er wordt evenwel gewezen op twee nadelen :

— het risico dat de wet omzeild wordt en dat sommigen gronden kopen om ze te verhuren onder voorwaarden die voordeliger zijn dan die van de pachtovereenkomst;

— het risico dat de beperking van de afwijking tot gevolg heeft dat de gronden van de eigenaars *sensu stricto* bevroren worden.

Er wordt ook op gewezen dat de respectieve belangen van eigenaars en pachters moeten worden gewaarborgd. De principes en de opzet van de thans bestaande wetgeving moeten immers behouden blijven.

Ook op het stuk van de uitzonderingen moet die opzet worden nageleefd en moet rekening worden gehouden met het feit dat de in dit artikel aangebracht wijzigingen op de volgende teksten kunnen vooruitlopen.

Er zij aan herinnerd dat zich drie gevallen kunnen voordoen :

1) de landbouwexploitant exploiteert zelf zijn grond;

2) de exploitant die een derde met de landbouwwerkzaamheden belast maar die er persoonlijk voor verantwoordelijk is;

3) de exploitant, niet-landbouwer, die gronden bezit die hem een bijkomend inkomen bezorgen maar die hij niet zelf exploiteert.

De meerderheid van de commissieleden is van oordeel dat de uitzondering op de eerste twee gevallen moet slaan. Zij moet immers niet alleen gelden voor de landbouwexploitant die zelf zijn goed exploiteert, maar ook voor hem die arbeid in loondienst laat verrichten of die een overeenkomst van aanneming van werk heeft gesloten.

agricoles seront ainsi soustraites à une exploitation agricole normale et le départ des jeunes du milieu rural ne sera pas évité.

L'objection selon laquelle l'exigence d'effectuer les travaux de préparation et de fumure constitue une garantie à cet égard, ne peut être retenue selon certains, étant donné que ces travaux peuvent être confiés à des tiers.

Un membre observe même que de plus en plus les travaux de préparation sont effectués par des entreprises agricoles constituées à cette fin. Cette pratique est d'ailleurs courante aux Etats-Unis. De plus, elle est moins onéreuse pour l'exploitant qui ne doit pas disposer de tous les instruments aratoires indispensables.

En outre, l'orateur déclare que pour autant que les travaux seront effectués « sous sa responsabilité », il est loisible au propriétaire de détourner la loi. Il n'est, en effet, pas possible dans le cadre de la disposition d'établir une distinction entre l'exploitant exerçant momentanément une profession principale et le propriétaire terrien non exploitant

Un orateur déclare que la disposition proposée ne présente pas une solution si l'objectif est d'éviter le gel des terres étant donné que la possibilité conférée par la disposition peut être utilisée à d'autres fins. Dès lors la question se pose de savoir si d'autres mesures pour éviter le gel des terres ne doivent pas être recherchées.

Un autre orateur rappelle qu'il faut tenir compte de l'équilibre des intérêts des parties et qu'il y a lieu d'examiner la disposition dans l'ensemble des dispositions proposées et ne pas se limiter à l'article 2, 2°.

En conclusion, il est rappelé qu'il faut maintenir l'esprit de la disposition afin de permettre à l'exploitant de recourir aux conventions prévues par l'article 2, 2°, pendant un certain temps pour faire face à un problème momentané (difficulté de trouver un fermier adéquat, âge de l'exploitant, financement de la modernisation de l'exploitation...).

Deux inconvénients ont cependant été mis en exergue :

— le risque que la loi soit détournée et que d'aucuns achètent des terres pour les louer à des conditions plus avantageuses que celles du bail à ferme;

— le risque que la limitation de la dérogation n'entraîne le gel des terres des propriétaires *sensu stricto*.

Il est également souligné que les intérêts respectifs des propriétaires et des fermiers doivent être garantis. Il faut, en effet, maintenir les principes et la philosophie de la législation existante.

En ce qui concerne les situations consistant des exceptions, il y a lieu également de veiller à respecter cette philosophie et de tenir compte du fait que les modifications intervenant à cet article peuvent préjuger des dispositions ultérieures.

Il est rappelé que trois cas sont envisageables :

1) l'agriculteur exploitant lui-même ses terres;

2) l'exploitant qui confie les travaux agricoles à des tiers mais qui en assume personnellement la responsabilité;

3) l'exploitant non agriculteur qui possède des terres qui lui procurent des revenus d'appoint mais dont il n'assure pas l'exploitation.

Une majorité des membres de la commission estime que l'exception prévue doit porter sur les deux premiers cas. Il faut, en effet, non seulement prévoir l'exception pour l'agriculteur exploitant lui-même ses terres mais également pour celui qui recourt au travail salarié ou au contrat d'entreprise.

Een onderscheid maken tussen de laatste twee gevallen is niet gemakkelijk. In hoeverre immers is iemand verantwoordelijk voor de landbouwwerkzaamheden en is hij de opdrachtgever? Hoe ver reikt de opdracht? Geldt daarbij als criterium het feit dat men de risico's ervan op zich neemt, belastingaangifte verricht, als landbouwer erkend wordt, dan wel het feit dat de landbouwinkomsten een bepaald deel van het totale inkomen vertegenwoordigen... ?

Om mogelijke betwistingen te voorkomen, wordt derhalve voorgesteld in een nieuw artikel de begrippen landbouwer en landbouwbedrijf duidelijk te omschrijven.

De Staatssecretaris verklaart dat hij het voorstel om definities in de wet op te nemen kan aannemen. Er wordt echter opgemerkt dat een restrictieve omschrijving in dit artikel weliswaar verantwoord kan zijn, maar zulks het gevaar inhoudt dat ze niet past in andere artikelen en dat zou er wel eens kunnen toe leiden dat allen waarop ze niet van toepassing is, niet meer als landbouwers worden beschouwd.

Een bepaling van « de landbouwer » kan dus wel betwistingen voorkomen, maar zij kan haar doel voorbijschieten. Men moet er derhalve voor waken dat er genoeg ruimte blijft bestaan om, naar gelang van het geval, de definities te beoordelen.

Bovendien zij erop gewezen dat het moeilijk is het begrip landbouwer te omschrijven. Er moet immers rekening worden gehouden met elementen zoals het inkomen, de sociale zekerheid, de sociologische context enz...

Daarom besluit de Staatssecretaris dat het materieel gezien moeilijk is die begrippen te omschrijven en dat de commissie, naargelang zij de mogelijkheid van contracten voor een bepaalde teelt al dan niet wil beperken, in de voorgestelde tekst zal moeten kiezen tussen de woorden « landbouwexploitant » en « exploitant ».

d) Wisseloplossing

Een lid vraagt zich af of de bijzondere problematiek niet kan opgelost worden via artikel 6 van de pachtwet dat handelt over de opzegging en de opzeggingstermijn. Via een kortere opzegtermijn zou o.a. het geval kunnen opgevangen worden van de weduwe die de gronden van de hoeve nog 2 jaar wil reserveren voor haar zoon-student aan een landbouwschool.

De Staatssecretaris waarschuwt echter voor het feit dat een dergelijke nieuwsoortige regeling van kortere opzegtermijn geen achterpoort mag zijn ter ondergraving van de volledige pachtwet.

Die oplossing wordt dan ook door de commissie afgewezen.

e) Besluit

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 bemestings-

La difficulté réside dans la distinction à établir entre les deux dernier cas. En effet, dans quelle mesure assume-t-on la responsabilité des travaux agricoles et est-on maître de l'ouvrage? Jusqu'où va la délégation ? Faut-il prendre comme critère la prise en charge des risques, la déclaration fiscale, le fait d'être reconnu agriculteur, l'importance des revenus agricoles par rapport à l'ensemble des revenus... ?

Dès lors, afin d'éviter les risques de litiges, il est suggéré de définir clairement dans un nouvel article la notion d'agriculteur et celle d'exploitation agricole.

Le Secrétaire d'Etat déclare que la suggestion d'insérer des définitions dans la loi peut certes être retenue. La remarque est cependant faite que si une définition restrictive peut s'imposer pour le présent article, cette définition risque de ne pas convenir pour d'autres articles et de permettre de déduire que tout ceux auxquels elle ne s'applique pas ne soient pas considérés comme agriculteurs.

Dès lors, si une définition de l'agriculteur remédie aux risques de litige, elle peut cependant dépasser l'objectif discuté. Il faut par conséquent veiller à laisser une certaine latitude pour apprécier les definitions en fonction des cas.

De surcroît la difficulté de circonscrire la notion d'agriculteur doit être soulignée. En effet, il faut à la fois prendre en considération les problèmes concernant les revenus, la sécurité sociale, les réalités sociologiques...

Dès lors, le Secrétaire d'Etat conclut qu'il est matériellement difficile de cerner ces notions et que, selon que la commission souhaite ou non limiter le recours aux contrats pour une culture déterminée, elle devra choisir dans le texte proposé entre les termes « agriculteur exploitant » et le terme « exploitant ».

d) Solution alternative

Un membre demande si le problème ne peut être résolu par le biais de l'article 6 de la loi sur le bail à ferme qui concerne le congé et les délais de congé. L'application d'un délai de congé plus court permettrait notamment de résoudre le problème de la veuve qui veut réserver pendant deux années encore les terres et la ferme en faveur de son fils, étudiant dans une école d'agriculture.

Le Secrétaire d'Etat souligne toutefois que ce genre de solution prévoyant un délai de congé plus court ne doit pas offrir le moyen de tourner la loi sur le bail à ferme.

Cette solution n'est pas retenue par la commission.

e) Conclusion

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 financement 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

werken 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 pachtovereenkomsten af te sluiten wordt voorkomen dat gronden braak blijven liggen of verkocht worden.

∴

Een lid vraagt wat er zal gebeuren met de lopende overeenkomsten als de voorgestelde bepaling kracht van wet krijgt. De met de conservenfabrieken gesloten contracten kunnen immers niet aan de pachtwetgeving worden onderworpen zonder dat de partijen daar hun instemming kunnen mee betuigen.

Een ander lid merkt op dat in burgerlijke zaken de wet geen terugwerkende kracht heeft, tenzij in die wet anders is bepaald.

f) Stemmingen

Het amendement van de heer le Hardy de Beaulieu (*Stuk* nr. 171/12) wordt verworpen met 13 tegen 4 stemmen.

Het amendement van de heer Van Belle (*Stuk* nr. 171/13) wordt verworpen met 13 tegen 4 stemmen.

Derhalve trekt de heer Cornet d'Elzius (*Stuk* nr. 171/15-I, 1) zijn amendement in.

Het amendement van de heer Beerden (*Stuk* nr. 171/8-I) wordt als volgt gewijzigd : « 2° op de overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar gebruik in zich sluit en waardoor de landbouwer-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 ». Het gewijzigde amendement wordt aangenomen met 13 tegen 4 stemmen.

De amendementen van de heren Remacle (*Stuk* nr. 171/6) en Van den Bossche (*Stuk* nr. 171/8-II) worden ingetrokken aangezien de bedoeling ervan in de door de commissie aangenomen tekst is opgenomen.

Art. 2, 3°.

De heer Cornet d'Elzius dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/15-I, 2), dat tot doel heeft aan die bepaling volgens welke de overeenkomsten betreffende gronden waarvan de eigenaar, de vruchtgebruiker of de pachter het genot aan zijn personeel overlaat, als behorende bij een arbeidsovereenkomst niet aan de pachtwetgeving onderworpen zijn, de woorden « als dank voor bewezen diensten » toe te voegen.

De indiener meent aldus tegemoet te komen aan iets wat op het platteland als een realiteit ervaren wordt.

Aangezien dit amendement ingediend wordt nadat artikel 2, 3°, eenparig goedgekeurd werd, wordt het niet ontvankelijk verklaard.

Art. 2, 4°.

Deze bepaling lokt geen opmerkingen uit en wordt eenparig aangenomen.

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.

∴

La question est posée de savoir quel serait le sort des conventions en cours si la disposition discutée entrait en vigueur. Les contrats conclus avec des conserveries ne peuvent en effet être soumis à la législation sur le bail à ferme sans que les parties puissent y consentir.

La remarque est faite qu'en matière civile les dispositions légales ne sont pas rétroactives si la loi n'en a pas disposé dans ce sens.

f) Votes

L'amendement de M. le Hardy de Beaulieu (*Doc.* n° 171/12) est rejeté par 13 voix contre 4.

L'amendement de M. Van Belle (*Doc.* n° 171/13) est rejeté par 13 voix contre 4.

Dès lors, M. Cornet d'Elzius retire son amendement (*Doc.* n° 171/15-I, 1).

L'amendement de M. Beerden (*Doc.* n° 171/8-I) modifié comme suit : « 2° les conventions dont l'objet implique une durée d'occupation inférieure à un an et par lesquelles l'agriculteur 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 » est adopté par 13 voix contre 4.

Les amendements de MM. Remacle (*Doc.* n° 171/6), et Van den Bossche (*Doc.* n° 171/8, II) sont retirés, étant donné que leur objectif est rencontré par le texte adopté par la commission.

Art. 2, 3°.

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/15-I, 2) tendant à ajouter à cette disposition qui stipule que ne sont pas soumises à la législation sur le bail à ferme, 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, les mots « ou en reconnaissance de service rendu ».

L'auteur estime ainsi rencontrer une réalité du milieu rural.

Le dépôt de cet amendement intervenant après l'adoption, à l'unanimité, de l'article 2, 3°, il est déclaré irrecevable.

Art. 2, 4°.

Cette disposition ne fait pas l'objet d'observations et est adopté à l'unanimité.

Art. 2, 5°.

Artikel 2, 5°, bepaalt dat de overeenkomsten tot oprichting van een landbouwvennootschap waarop de bepalingen van deze afdeling normaal van toepassing zouden zijn, maar die werd opgericht voor een duur van ten minste 27 jaar, niet aan de bepalingen van de pachtwetgeving onderworpen zijn.

Een lid geef zijn verwondering te kennen over die bepaling aangezien het beperkt aantal landbouwvennootschappen en de oprichting van dergelijke vennootschappen nooit problemen doen rijzen.

Een aantal leden herinneren eraan dat de pachtwetgeving vooral tot doel heeft de gezinsbedrijven te beschermen. Derhalve dient men te voorkomen dat die wet door een dergelijk juridisch instrument omzeild wordt. In dat verhand wordt gewezen op het groeiend aantal handelsvennootschappen in de landbouwsector.

Bovendien wordt opgemerkt dat de bepaling tevens beoogt de wet van 4 november 1969 in overeenstemming te brengen met de wet van 12 juli 1979 tot oprichting van de landbouwvennootschappen.

De Staatssecretaris verklaart dat de oprichting van een landbouwvennootschap vaak de inbreng van onroerende goederen in zich houdt. Derhalve moet men zich afvragen of de oprichting van dergelijke vennootschappen tot doel heeft de pachtwetgeving te omzeilen. Het probleem kon niet worden opgelost in het raam van de wetgeving op de landbouwvennootschap en met de huidige tekst wordt een oplossing voorgesteld.

Ten einde zowel rekening te houden met het risico van ontbinding van de vennootschap en met de verleiding om zich te beroepen op de wet van 12 juli 1979 ten einde de pachtwetgeving te omzeilen wordt voorgesteld dat alleen de landbouwvennootschappen die voor een duur van ten minste 27 jaar opgericht worden, van het toepassingsgebied van de pachtwet uitgesloten worden. Bovendien meent de Staatssecretaris dat de bepaling de oprichting van dit soort van vennootschap zal aanmoedigen.

Er wordt echter gewezen op de lengte van de voorgestelde tijdsspanne als men weet dat een generatie gemiddeld 25 jaar bestrijkt, zodat men kan vrezen dat het aantal landbouwvennootschappen beperkt zal blijven.

Een lid vraagt of het noodzakelijk is in de tekst naar de wet van 12 juli 1979 te verwijzen, waarop de Staatssecretaris verklaart dat de vermelding landbouwvennootschap toereikend is.

Artikel 2, 5° wordt eenparig aangenomen.

Art. 2, 6°.

Artikel 2, 6°, bepaalt dat de pachtwetgeving niet van toepassing is op de verpachting van de fruitopbrengst van de weideboomgaarden.

Diverse leden wijzen op de gebrekkige redactie van dit artikel, vooral dan wat de Franse tekst betreft. Zij vragen zich af of de voorkeur niet moet gaan naar de tekst van artikel 2, 6° van het wetsvoorstel van de heer Cornet d'Elzius tot wijziging en actualisering 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 (*Stuk* nr. 557/1), dat verwijst naar de verhuring van hoogstamboomgaarden en de verkoop van de fruitoogst daarvan, alsmede naar de verhuring van laagstamboomgaarden.

De heer Cornet d'Elzius stelt een amendement voor waarin die tekst wordt overgenomen (*Stuk* nr. 171/9).

Een lid merkt evenwel op dat die bepaling hier niet dienstig is, aangezien laagstamboomgaarden onder toepassing van de pachtwet vallen.

De enige uitzondering is de fruitoogst van hoogstamboomgaarden. Voor die boomgaarden doet de toepassing van de wet immers een probleem rijzen, aangezien het gras en de fruitopbrengst gewoonlijk afzonderlijk worden verpacht. De fruitop-

Art. 2, 5°.

L'article 2, 5°, stipule que ne sont pas soumises aux dispositions de la loi sur le bail à ferme, 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.

Un membre s'étonne de cette disposition étant donné le nombre restreint de sociétés agricoles et le fait que le recours à cette forme de société ne pose jamais de problèmes.

Des intervenants rappellent que la loi sur le bail à ferme tend avant tout à protéger l'entreprise familiale. Dès lors il convient d'empêcher d'éluder cette loi par le recours à cet instrument juridique. A cet égard l'accroissement du nombre de sociétés commerciales dans le domaine agricole est souligné.

La remarque est en outre faite que la disposition vise également à mettre la loi du 4 novembre 1969 en concordance avec la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole.

Le Secrétaire d'Etat déclare qu'il est fréquent qu'une constitution de société agricole implique des apports immobiliers. Dès lors, la question se pose de savoir si le recours à cette forme de société tend à détourner la loi sur le bail à ferme. Le problème n'a pu être résolu dans le cadre de la législation sur la société agricole et une solution est proposée dans le présent texte.

Afin de tenir compte à la fois des risques de dissolution de la société et de la tentation de recourir à la loi du 12 juillet 1979 pour éluder la loi sur le bail à ferme, il est proposé d'exclure uniquement du champ d'application de cette dernière les sociétés agricoles constituées pour une durée de 27 ans au moins. Il estime de surcroît que la disposition encouragera le recours à cette forme de société.

La remarque est cependant faite que la durée proposée est longue si l'on prend en considération la durée moyenne de 25 ans d'une génération et qu'il faut par conséquent craindre que le nombre de sociétés agricoles reste limité.

Un membre s'inquiétant de la nécessité de se référer dans le texte à la loi du 12 juillet 1979, le Secrétaire d'Etat déclare que la mention de société agricole est suffisante.

L'article 2, 5°, est adopté à l'unanimité.

Art. 2, 6°.

L'article 2, 6°, stipule que ne sont pas soumis à la loi sur le bail à ferme l'affermage en fruits des vergers.

La mauvaise rédaction de ce texte est soulignée par plusieurs membres surtout en ce qui concerne le texte français. La question se pose s'il ne faut pas lui préférer l'article 2, 6° de la proposition de loi de M. Cornet d'Elzius modifiant et actualisant 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, (*Doc.* n° 557/1), qui se réfère à la location ou la vente de la récolte fruitière des vergers de haute tige ainsi qu'à la location des vergers de basse tige.

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement reprenant ce texte (*Doc.* n° 171/9).

Il est cependant observé que cette disposition n'est pas acceptable dans la mesure où les vergers de basse tige font l'objet de l'application de la loi sur le bail à ferme.

L'exception prévue ne concerne que la récolte en fruits de vergers à haute tige. En effet, ces vergers posent un problème quant à l'application de la loi dans la mesure où il est habituel de louer l'herbe et la récolte fruitière séparément. La récolte

brengst wordt immers meestal verkocht aan andere personen dan die welke de boomgaard huren om er hun vee te laten grazen. Voor de verpachting van de weide en de verkoop van het fruit worden dus twee afzonderlijke overeenkomsten gesloten.

Derhalve kunnen problemen rijzen indien ieder van de medecontractanten van de eigenaar zich op de pachtwetgeving beroept. Wat met het recht van voorkoop ? Wat met de aan het fruit aangerichte schade ? Deze bepaling steunt dan ook op de rechtspraak en zij maakt een onderscheid tussen de huur van de weide, die aan de pachtwet onderworpen is, en de overeenkomst betreffende de fruitoogst, die van de toepassing van diezelfde wet uitgesloten is.

∴

Gelet op wat hierboven is uiteengezet wordt de volgende tekst voorgesteld : « op de overeenkomsten betreffende de fruitoogst van hoogstammen ».

De heer Beerden stelt de volgende bepaling voor : « op de verkoop van de fruitopbrengst van de weideboomgaarden (*Stuk* nr. 171/11-II). »

De Staatssecretaris stelt bij wege van amendement evenwel de volgende tekst voor (*Stuk* nr. 171/11-I) : « 6° op de jaarlijkse verkoop van fruit op stam ».

Hij meent immers dat het woord « verkoop » de voorkeur verdient om een beperkende interpretatie van de uitzondering te garanderen. Bovendien verdient het, aangezien het oogmerk precies hetzelfde is, aanbeveling te bepalen dat de uitzondering betrekking heeft op alle verkoopcontracten voor fruit, ongeacht of dat fruit van hoogstam- dan wel van laagstamboomgaarden afkomstig is.

Bij dat amendement worden een aantal opmerkingen gemaakt :

1) De overeenkomst betreffende de verkoop van fruit kan zich over verscheidene jaren uitstrekken. Het woord « jaarlijkse » dient derhalve te worden geschrapt.

2) Het woord « verkoop » is alleszins correcter dan het woord « verpachting » aangezien geoogst fruit verkocht maar niet verpacht wordt. Er zij evenwel aangestipt dat deze wet niet slaat op verkoopcontracten en het ligt derhalve voor de hand dat de pachtwet niet van toepassing is op de verkoop van de oogst. Derhalve is de gepastheid van die bepaling voor betwisting vatbaar.

De Staatssecretaris verklaart in dat verband dat men kan twijfelen aan het nut van die uitzondering, die echter in de context van de artikelen 1 en 2 van het voorstel moet worden bekeken.

3) Volgens een aantal leden lijkt de verwijzing naar een « verpachting » verkieslijk en zij herinneren er daarbij aan dat de betrokken rechtzoekenden dit woord kennen en gebruiken, zodat het verdient te worden opgenomen.

4) Evenals artikel 2, 6°, van het voorstel van de heer Cornet d'Elzius druist de tekst in tegen de huidige rechtspraak, volgens welke de laagstamboomgaarden onder de toepassing van de wet vallen. In dat verband wordt erop gewezen dat de voorgestelde uitzondering slechts verantwoord is omdat een regeling moet worden gevonden voor het probleem dat rijst wanneer er twee gebruikers zijn, zoals hierboven is uiteengezet.

De Staatssecretaris is de mening toegedaan dat het de voorkeur verdient dat de uitzondering tevens op de opbrengst van laagstamboomgaarden toepassing vindt.

∴

Verscheidene leden spreken zich uit voor de aanneming van de Nederlandse tekst van de bepaling, die met de wensen van de sprekers en met de vroegere werkzaamheden van de Commissie

fruitière est en effet vendue à d'autres que ceux qui louent le verger pour y faire paître leur bétail. La location de la prairie et la vente des fruits sont donc soumises à deux conventions séparées.

Dès lors des problèmes peuvent se poser si chacun des cocontractants du propriétaire invoque la loi sur le bail à ferme. *Quid* du droit de préemption ? *Quid* des dégâts causés aux fruits ? En conséquence, la présente disposition qui est conforme à la jurisprudence a été proposée. Elle distingue la location du pré qui est soumise à la loi sur le bail à ferme et la convention concernant la récolte des fruits qui est exclue de l'application de cette même loi.

∴

Compte tenu de ces considérations, le texte suivant est proposé : « les conventions concernant la récolte fruitière des arbres à haute tige ».

M. Beerden propose quant à lui la disposition suivante : « la vente des fruits des vergers (*Doc.* n° 171/11-II). »

Le Secrétaire d'Etat propose cependant le texte suivant par voie d'amendement (*Doc.* n° 171/11-I) : « 6° la vente annuelle de fruits sur tige ».

Il estime en effet que le terme « vente » doit être préféré afin d'assurer une interprétation restrictive de l'exception. De plus, la finalité étant identique, il est utile de prévoir que l'exception concerne tous les contrats de vente de fruits qu'ils soient produits par des vergers de hautes tiges ou par des vergers de basses tiges.

Plusieurs observations sont faites à l'égard de cet amendement :

1) La convention relative à la vente des fruits peut porter sur plusieurs années. Dès lors le mot « annuelle » doit être supprimé.

2) L'utilisation du terme « vente » est certes plus correcte que celle du terme « affermage », étant donné qu'une récolte de fruits se vend mais ne se loue pas. Il faut cependant remarquer que la présente loi ne concerne pas les contrats de vente et qu'il est dès lors évident que la loi sur le bail à ferme ne s'applique pas à la vente de la récolte. Par conséquent l'opportunité de la disposition est contestable.

Le Secrétaire d'Etat déclare à cet égard que l'on peut douter de l'utilité de cette exception, qu'il faut envisager dans le contexte des articles 1 et 2 de la présente proposition.

3) La référence au terme « affermage » semble préférable à certains membres qui rappellent qu'il s'agit du terme utilisé et connu par les justiciables intéressés et qu'il est dès lors justifié de le prendre en considération.

4) Tout comme l'article 2, 6°, de la proposition de M. Cornet d'Elzius, le texte va à l'encontre de la jurisprudence actuelle qui considère que les vergers à basse tige tombent sous l'application de la loi. Il est rappelé à cet égard que l'exception proposée n'est justifiée que par la nécessité de résoudre le problème évoqué antérieurement, concernant la présence de deux utilisateurs.

Le Secrétaire d'Etat estime qu'il est préférable que l'exception s'applique également aux fruits des vergers de basse tige.

∴

Plusieurs membres estiment qu'il faut se rallier au texte néerlandais de la disposition qui tient compte des préoccupations des intervenants et des travaux antérieurs de la Commission de

voor het Bedrijfsleven rekening houdt. Alleen de redactie van de Franse tekst wordt overigens betwist.

In verband met het amendement-Beerden wordt evenwel opgemerkt dat de term « weideboomgaarden » niet erg goed gekozen is; hoewel die uitdrukking dagelijks wordt gebruikt in Limburg, impliceert het woord « boomgaard » op zichzelf al de aanwezigheid van gras. Derhalve dient de voorkeur te worden gegeven aan die laatste term, omdat die correcter Nederlands is en opdat er geen verwarring kan ontstaan in streken waar de term « weideboomgaarden » ongewoon is.

Er wordt evenwel opgemerkt dat bij bepaalde fruitoogsten het gras vernield moet worden.

Geantwoord wordt dat er in dat geval geen twee gebruikers zijn en dat het hier aan de orde zijnde probleem dan niet rijst.

Nadat diverse leden verklaard hebben dat de term « hoogstamboomgaarden » gebruikelijk is, wordt de volgende tekst voorgesteld :

« 6° op de verpachting van de fruitopbrengst van de hoogstamboomgaarden. »

Een lid meent evenwel dat de uitzondering eveneens betrekking zou moeten hebben op de laagstamboomgaarden, aangezien het enerzijds ook om de fruitoogst gaat en anderzijds, wanneer men stelt dat de pachtwet daar ook toepasselijk op is, voor de eigenaar het gevaar bestaat dat de pachter de bomen verwijdert, de grond omploegt en met een andere teelt begint.

Tegen die uitbreiding worden echter een aantal argumenten aangevoerd :

— In verband met de toepassing van de wet op de overeenkomsten betreffende de fruitoogst van laagstamboomgaarden merkt een lid op dat de toestand verschillend is. De exploitant van laagstamboomgaarden zorgt immers ook voor de voorbereidings- en bemestingswerken, het snoeien, het oogsten... Wegens de bestemming van de teelt is hij de enige exploitant en bovendien verloopt de exploitatie zonder onderbreking.

— De Staatssecretaris verwijst naar artikel 24, waaruit blijkt dat de pachter het goed moet teruggeven in de staat waarin hij het ontvangen heeft. Hij verklaart bovendien dat het bij het huren van bomen uitgesloten is dat men vrij over die bomen kan beschikken.

Op een vraag in verband met de toepassing van de pachtwet op « laagstamboomgaarden » wordt geantwoord dat het verpachten daarvan in de fruitstreken zelfs tussen familieleden onderling gebruikelijk is.

Op verzoek van de commissieleden brengt de Staatssecretaris in herinnering wat de vigerende rechtspraak is. Volgens de huidige rechtspraak valt het verpachten van boomgaarden onder de pachtwet, wat zowel voor laagstamboomgaarden (rechtbank Hasselt, 13 april 1979, R.G.E.N. 1970, nr. 21.381) als voor hoogstamboomgaarden geldt.

Over de hoogstamboomgaarden werd een lang proces gevoerd, dat tweemaal tot voor het Hof van Cassatie werd gebracht. De bedoelde zaak, Vromen/Fouwe c.s. had betrekking op de verhuring in éénzelfde overeenkomst van twee percelen, te weten een boomgaard « Tongersveld » en fruitbomen zonder grond op een perceel « Zeedijken ». Het Hof van Cassatie heeft bij arrest van 6 juni 1975 (Pas. 1975, I, 962) en van 31 maart 1978 (Pas. 1978, I, 838) beslist dat het bij het verhuren van hoogstammige fruitbomen altijd om een pachtovereenkomst gaat. Zulks geldt ook voor de overeenkomsten die alleen op de eigenlijke fruitbomen betrekking hebben; het feit dat het gras aan een derde wordt verpacht of door de eigenaar zelf wordt geteeld, tast de aard van de overeenkomst, d.i. een landpacht, niet aan.

De wet tot beperking van de pachtprijzen is evenwel niet van toepassing op de pachtovereenkomsten betreffende laagstamfruitbomen (Cass. 27 september 1974, Pas. 1975, I, 116 met een

l'Economie. Seule la rédaction du texte français est d'ailleurs contestée.

Il est observé en ce qui concerne l'amendement de M. Beerden que l'utilisation du mot « weideboomgaarden » est peu heureuse nonobstant le fait que cette expression est usitée au Limbourg, dans la mesure où le terme « boomgaard » implique la présence d'herbe. Dès lors il serait préférable de donner la préférence à ce dernier terme, plus correct en néerlandais afin de ne pas susciter de confusion dans les régions où l'expression « weideboomgaarden » n'est pas courante.

La remarque est cependant faite que l'on peut estimer dans certaines récoltes fruitières devoir détruire l'herbe.

Il est répondu que dans ce cas il n'y aura pas deux usagers et que le problème évoqué ne se posera pas.

Plusieurs membres ayant déclaré que l'expression « vergers de haute tige » est utilisée, le texte suivant est proposé :

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

Un membre estime cependant que l'exception devrait également porter sur les vergers de basse tige étant donné, d'une part, qu'il s'agit également de récolte de fruits et que, d'autre part, en précisant que la loi sur les baux à ferme leur est applicable le risque existe pour le propriétaire que le preneur enlève les arbres, retourne la terre et s'adonne à une autre culture.

Plusieurs arguments sont avancés à l'encontre de cette extension :

— En ce qui concerne l'application de la loi aux conventions relatives à la récolte des fruits de basses tiges, un membre observe que la situation est différente. En effet, l'exploitant des vergers de basses tiges assure à la fois le travail de préparation de la terre, de fumure, de taille, de récolte. Il est l'unique exploitant de par la destination de la culture. De plus l'exploitation est continue.

— Le Secrétaire d'Etat se réfère à l'article 24 d'où il découle que le preneur doit restituer le bien dans l'état où il l'a reçu. Il déclare en outre que la location d'arbres exclut la libre disposition de ces arbres.

A une question concernant le recours au bail à ferme pour les « vergers de basse tige », il est souligné que le fermage en cette matière est courant dans les régions fruitières même à l'intérieur des familles.

A la demande des membres de la commission, le Secrétaire d'Etat rappelle la jurisprudence en vigueur. Selon celle-ci les locations de vergers tombent sous la législation sur le bail à ferme. Ceci vaut aussi bien pour les vergers de basses tiges (trib. Hasselt, 13 avril 1970, R.G.E.N. 1970, n° 21.381) que pour les vergers de hautes tiges.

Les vergers de hautes tiges ont fait l'objet d'une longue procédure qui a abouti par deux fois à la Cour de Cassation. Cette affaire, Vromen/Fouwe et cs., concernait la location de deux parcelles dans un seul contrat, à savoir un verger « Tongersveld » et des arbres fruitiers sans terre sur une parcelle « Zeedijken ». La Cour de Cassation a décidé dans ses arrêts du 6 juin 1975 (pas. 1975, I, 962) et du 31 mars 1978 (Pas. 1978, I, 838) que la location d'arbres fruitiers de haute tige constitue toujours un bail à ferme. Ceci vaut également pour les contrats qui ne concernent que les arbres fruitiers proprement dits; le fait que l'herbe est louée à un tiers ou réservée par le propriétaire pour son propre usage, n'enlève pas au contrat le caractère de bail à ferme.

La loi sur la limitation des fermages n'est toutefois pas d'application aux baux d'arbres fruitiers de basse tige (Cass., 27 septembre 1974, Pas. 1975, I, 116, avec avis contraire du Ministère

andersluidend advies van het openbaar ministerie en Cass. 19 september 1975, Pas. 1976, I, 87), noch op de verhuring van hoogstamfruitbomen zonder de grond (Cass. 31 maart 1978, o.c.).

Conclusie : In rechte ziet de huidige toestand van de in pacht gegeven boomgaarden er als volgt uit :

1) laagstammig : pachtovereenkomst, geen beperking van de pachtprijzen;

2) hoogstammig : bomen + grond : pachtovereenkomst en beperking van de pachtprijzen;

3) hoogstammig : bomen zonder grond : pachtovereenkomst, geen beperking van de pachtprijzen.

Opgemerkt wordt dat het toepassingsgebied van de voorgestelde uitzondering ruimer is dan het toepassingsgebied van de uitzondering die door de rechtspraak wordt aanvaard. Bovendien komt zij tegemoet aan een wens van de eigenaars en ze is voor hen voordelig. Derhalve rijst de vraag of de commissie het wenselijk acht haar houding al dan niet af te stemmen op de rechtspraak.

Verscheidene leden menen dat de rechtspraak is gaan afwijken van de bedoeling van de wetgever en dat daar iets moet worden aan gedaan. Voorts is het om de hierboven aangehaalde redenen niet verantwoord de hoogstamboomgaarden aan dezelfde bepalingen te onderwerpen en de laagstamboomgaarden aan de wet tot beperking van de pachtprijzen te onttrekken.

Tot staving van de voorgestelde bepaling worden een aantal argumenten aangevoerd :

1) de pachter stelt niet altijd belang in de fruitoogst. Derhalve mag de eigenaar geen prijs vragen die tegelijkertijd met het pachten van de weide en met de fruitoogst overeenstemt.

2) aangezien de fruitprijzen bepaald worden door de wet van vraag en aanbod, is het moeilijk om voor de verpachting van de fruitopbrengst een juiste prijs over verschillende jaren vast te stellen;

3) de tekst volgt de meest gangbare praktijk;

4) gelet op de aan de arbeidskrachten betaalde hoge lonen en de eisen die op het stuk van de afzet worden gesteld kan de eigenaar moeilijk zelf voor de exploitatie zorgen;

5) tegenwoordig wordt het fruit op een zeer gespecialiseerde manier en erg onregelmatig geoogst, naar gelang van de vraag en van de beschikbaarheid van arbeidskrachten. Mocht deze overeenkomst voortaan onder de toepassing van de wet vallen, dan zal die oogst in de toekomst waarschijnlijk onzeker worden.

∴

De Staatssecretaris is van oordeel dat wanneer er maar één contractant is, hetzij in het kader van twee overeenkomsten, hetzij in het kader van één enkele overeenkomst, de situatie in het eerste geval duidelijk is : de verpachting van de weide valt onder de pachtwetgeving, terwijl het oogsten van het fruit geregeld wordt door een afzonderlijke overeenkomst, die door de voorliggende bepaling van het toepassingsgebied van de pachtwet wordt uitgesloten. In het tweede geval, wanneer het contract niet bepaalt dat er twee overeenkomsten zijn, valt ook de oogst onder de pachtwet.

Een lid is van mening dat de rechtbank, in het geval van één enkele overeenkomst, zal moeten nagaan hoeveel de fruitopbrengst bedraagt in verhouding tot de pachtprijs van de weide om de eigen aard van de overeenkomst betreffende de fruitopbrengst te kunnen vaststellen.

De amendementen van de heren Beerden en Cornet d'Elzius en van de Regering worden ingetrokken.

Artikel 2, 6°, wordt eenparig gewijzigd als volgt :

« 6° op de overeenkomsten tot verpachting van de fruitoogst van hoogstamboomgaarden ».

public, et Cass., 19 septembre 1975, Pas. 1976, I, 87) ni à la location des arbres fruitiers de haute tige sans la terre (Cass., 31 mars 1978, o.c.).

Conclusion : La situation légale actuelle des vergers donnés en location est la suivante :

1) basse tige : bail, pas de limitation des fermages;

2) haute tige : arbres + terre : bail et limitation des fermages;

3) haute tige : arbre sans terre : bail, pas de limitation des fermages.

Il est observé que l'exception proposée a un champ d'application plus large que celui de l'exception prise en considération par la jurisprudence. De surcroît, elle rencontre une préoccupation du propriétaire et lui est favorable. La question se pose dès lors de savoir si la commission souhaite ou non se conformer à cette jurisprudence.

Plusieurs membres estiment que la jurisprudence s'est écartée de l'intention du législateur et qu'il faut remédier à cette situation. Il n'est de plus pas justifié, pour les raisons évoquées plus haut, de soumettre les vergers de haute tige aux mêmes dispositions et de soustraire les vergers de basse tige à la loi sur la limitation des fermages.

Plusieurs arguments sont par ailleurs formulés pour appuyer la disposition proposée :

1) le preneur n'est pas toujours intéressé par la récolte des fruits. Dès lors le propriétaire ne peut demander un prix correspondant à la fois à la location du pré et à la récolte des fruits;

2) les prix des fruits sont fixés selon l'offre et la demande et il est par conséquent difficile d'établir un juste prix sur plusieurs années en ce qui concerne l'affermage de la production fruitière;

3) le texte correspond à la plus grande pratique;

4) le propriétaire peut difficilement assurer l'exploitation étant donné les hauts salaires de la main-d'œuvre et les impératifs de la commercialisation;

5) actuellement la récolte des fruits se fait de manière très spécialisée et irrégulière selon les besoins et les possibilités de main-d'œuvre. Si la convention devait être soumise à l'application de la loi, il est probable que l'on ne puisse encore assurer la récolte dans l'avenir.

∴

En ce qui concerne l'hypothèse d'un contractant unique dans le cadre de deux conventions, ou d'une seule convention, le Secrétaire d'Etat déclare que pour le premier cas la situation est claire, la location du pré relève de la loi sur le bail à ferme, tandis que la récolte de fruits fait l'objet d'une convention séparée exclue par la présente disposition du champ d'application de la loi sur le bail à ferme. En ce qui concerne le second cas, si le bail ne précise pas qu'il y a deux conventions, la récolte sera comprise dans le bail à ferme.

Un membre estime cependant que le tribunal devra examiner, en cas de convention unique, quelle est l'importance de la production de fruits par rapport au pré loué pour reconnaître la spécialité de la convention relative à la récolte fruitière.

Les amendements de MM. Beerden, Cornet d'Elzius et du Gouvernement sont retirés.

L'article 2, 6°, est modifié à l'unanimité comme suit :

« 6° les conventions affermant la récolte fruitière des vergers à haute tige ».

Art. 2, 7°.

De wetgever heeft moeten ingrijpen om het onroerend cultureel erfgoed te vrijwaren. De voor vrijwaring in aanmerking komende goederen en landschappen werden bij decreet aangewezen.

De bescherming is nochtans niet doeltreffend omdat bepaalde pachters menen dat zij krachtens de pachtwetgeving het vrije gebruik van de verpachte gronden hebben en er bepaalde teelten op winnen, terwijl de bij de bescherming van het landschap opgelegde voorwaarden impliceren dat die grond wordt voorbehouden voor het grazen en het maaien van gras. De pachter is er vaak van overtuigd dat zijn pachtovereenkomst hem een blijvend absoluut recht geeft.

Omdat geen van de bij artikel 2 bepaalde uitzonderingen voor dit probleem een oplossing biedt, is het raadzaam dit artikel te wijzigen.

Om te vermijden dat de exploitant zich beroept op de pachtovereenkomst enerzijds en met het oog op de uitvoering van overeenkomsten die het onderhoud, met inachtneming van de voorwaarden opgelegd bij de bescherming van het landschap, mogelijk moeten maken anderzijds, dient de heer le Hardy de Beaulieu een amendement in (*Stuk* nr. 171/14) dat ertoe strekt de overeenkomsten die de mogelijkheid bieden beschermde landschappen te onderhouden die niet het voorwerp zijn van een expoitatie in de zin van artikel 1, 2°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen te onttrekken aan de toepassing van de pachtwetgeving.

Er worden verschillende opmerkingen gemaakt in verband met de formulering van dit amendement.

1) het amendement verwijst niet naar pachtovereenkomsten maar enkel naar overeenkomsten betreffende het onderhoud van beschermde landschappen;

2) het amendement heeft dus geen betrekking op pachtovereenkomsten;

3) het volstaat dat een overeenkomst de mogelijkheid biedt beschermde landschappen te onderhouden om ze te onttrekken aan de toepassing van de pachtwetgeving.

Er wordt opgemerkt dat de Nederlandse tekst en, in het bijzonder, de woorden « de mogelijkheid bieden » een nog ruimere interpretatie mogelijk maakt dan het Franse « permettant ». Het toepassingsgebied van de bepaling is derhalve te ruim.

De leden zijn dan ook van mening dat de verantwoording weliswaar kan worden behouden maar dat de tekst van de bepaling anders moet worden geformuleerd.

De Staatssecretaris merkt op dat artikel 2 betrekking heeft op overeenkomsten die automatisch buiten het toepassingsgebied van de pachtwetgeving vallen. Het is derhalve niet raadzaam in die opsomming van uitzonderingen op artikel 1 een geval van wijziging in de exploitatievoorwaarden van de verpachte grond op te nemen.

De bescherming van het landschap kan immers ingaan in de loop van de pachtovereenkomst en de exploitatievrijheid beperken. Hij stelt derhalve voor na te gaan of het niet beter ware het probleem op te lossen in het raam van artikel 24 van de wet (artikel 15 van het wetsvoorstel) betreffende de bedingen die de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing beperken.

Verschillende leden herinneren er echter aan dat dit artikel betrekking heeft op de conventionele beperkingen.

Een lid is bovendien van oordeel dat de voorgestelde bepaling niet verantwoord is en noch op artikel 2 noch op artikel 24 van de wet betrekking heeft. De decreten waarnaar de auteur verwijst zijn immers bindend. De bescherming van het landschap is in feite een wettelijke erfdienstbaarheid. Aangezien de verpachter niet meer rechten kan geven dan hij heeft, zijn de partijen tot bescher-

Art. 2, 7°.

La sauvegarde du patrimoine culturel immobilier a nécessité l'intervention du législateur. La désignation de biens et d'espaces à conserver par une protection légale est intervenue par voie décrétale.

L'efficacité du classement des sites n'est cependant pas assurée du fait du comportement de certains preneurs qui, invoquant la législation sur le bail à ferme, estiment avoir le libre usage des terres concédées et y pratiquent des cultures alors que les conditions du classement tendant à protéger le paysage impliquent que les terres soient réservés aux pâturages ou aux coupes d'herbe. En effet, souvent le preneur continue à considérer qu'il continue à avoir un droit absolu en vertu de son bail.

Dès lors, aucune des exceptions prévues à l'article 2 ne permettant de rencontrer ce problème, il convient de modifier cet article.

Par conséquent, afin, d'une part, d'éviter que l'exploitant invoque l'existence du bail et, d'autre part, d'assurer l'exécution des conventions permettant l'entretien dans le respect des conditions du site, M. le Hardy de Beaulieu dépose un amendement (*Doc.* n° 171/14) tendant à soustraire à la législation sur le bail à ferme les conventions permettant l'entretien des sites classés et qui ne font pas l'objet d'un exploitation au sens de l'article 1, 2° du Code des impôts sur les revenus.

Plusieurs remarques sont faites en ce qui concerne la formulation de l'amendement :

1) l'amendement ne se réfère pas au bail mais uniquement à une convention d'entretien des sites classés;

2) l'amendement ne porte pas sur le bail;

3) il suffirait qu'une convention « permette » l'entretien des sites classés pour qu'elle échappe à l'application de la législation sur le bail à ferme.

La remarque est faite que la rédaction du texte néerlandais, notamment les termes « de mogelijkheid », permet une interprétation encore plus laxiste. Dès lors, la disposition a un champ d'application trop large.

Par conséquent, les membres estiment que si la motivation de l'amendement était retenue, la formulation devrait être revue.

Le Secrétaire d'Etat observe que l'article 2 concerne les conventions qui sont d'office exclues de l'application de la législation sur le bail à ferme. Dès lors, il ne convient pas de prévoir, dans cette énumération des exceptions à l'article 1er, un cas de modification des conditions d'exploitation des terres concédées.

En effet, le classement du site peut intervenir en cours de bail et restreindre la liberté d'exploitation. Par conséquent, il propose d'examiner s'il ne conviendrait pas de résoudre le problème soulevé dans le cadre de l'article 24 de la loi (article 15 de la proposition de loi) qui concerne les clauses restreignant la liberté du preneur quant au mode de culture.

Plusieurs membres rappellent cependant que cet article concerne les restrictions conventionnelles.

Un membre estime, en outre, que la disposition proposée ne se justifie pas et ne concerne ni l'article 2, ni l'article 24 de la loi. En effet, les décrets évoqués par l'auteur sont impératifs. Le classement du site est en fait une servitude légale. Par conséquent, le bailleur ne pouvant conférer plus de droits qu'il en a, le classement s'imposera aux parties quelle que soit la teneur de la

ming verplicht, ongeacht de inhoud van de overeenkomst. De pachter zal dus verplicht zijn de door de bescherming van het landschap opgelegde beperkingen na te leven. Hooguit kan hij aan de vrederechter een herziening van de pachtovereenkomst vragen indien de aard van zijn bedrijf door de bescherming is gewijzigd.

Andere leden sluiten zich hierbij aan en herinneren eraan dat de pachtwetgeving, ondanks de uit de bescherming voortvloeiende erfdienstbaarheid, van kracht blijft voor de bijzonderheden van de overeenkomst waarvoor de beperking niet geldt.

De bescherming kan trouwens beperkt zijn tot een deel van de verpachte gronden. Dienaangaande wordt het voorbeeld van de erfdienstbaarheden ingevolge de installatie van hoogspanningslijnen aangehaald.

De auteur onderstreept evenwel dat in de praktijk bij de bescherming van een landschap de natuur en de homogeniteit van het beschermde terrein niet altijd worden in acht genomen en dat er een conflict lijkt te bestaan tussen de nationale wet en het desbetreffend decreet.

De Staatssecretaris vindt dat er geen contradictie tussen de bedoelde bepalingen is, die overigens op een verschillend niveau toepassing vinden. De decreten voeren beperkingen in die door de contractanten moeten worden nageleefd.

Het vraagstuk kan opgelost worden door meer duidelijkheid in de wetgeving. Aangezien artikel 24 van de wet alleen slaat op de beperkingen in de overeenkomsten, zou het aldaar nader kunnen worden bepaald.

Verschillende sprekers zijn evenwel van oordeel dat een dergelijke wijziging overbodig is.

Andere leden vinden dat de auteur van het amendement hoofdzakelijk het geval op het oog heeft waarin de eigenaar van een beschermd landschap mondeling een onderhoudsovereenkomst heeft gesloten met een exploitant die ofwel het gras van het beschermde landschap maait, ofwel, meer in het algemeen, er zijn schapen of koeien weidt, waarna de exploitant na enige tijd verklaart niet door een onderhoudsovereenkomst, maar wel door een pachtovereenkomst te zijn gebonden.

De Staatssecretaris verklaart dat de toestanden die het amendement wil verhelpen, althans indien de motivering daar moet worden gezocht, uitsluitend een probleem van bewijsrecht vormen. Onderhoudsovereenkomsten zijn immers geen pachtovereenkomsten.

Hierbij moet worden verwezen naar de artikelen 1 tot 3 van het voorstel die de hoofdbeginselen van de voorgestelde wet vastleggen.

Artikel 1 bepaalt welke huurcontracten onder toepassing van de pachtwet vallen. Het betreft de « pacht van onroerende goederen die hetzij vanaf de ingenottreding van de pachter hetzij krachtens een overeenkomst van partijen in de loop van de pachttijd, 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 ». In deze materie is het rendabiliteitscriterium bijgevolg essentieel. De onderhoudsovereenkomsten vallen derhalve niet onder artikel 1.

Artikel 2 sluit de toepassing van de wet uit voor een reeks overeenkomsten die normaal krachtens artikel 1 als pacht zouden moeten worden beschouwd

Artikel 3 handelt over het bewijs van het bestaan van de pacht. En hier moet de oorsprong van het vraagstuk worden gezocht. Volgens de huidige tekst van dat artikel moet de pacht schriftelijk worden vastgesteld. Bij gebreke van geschrift en indien de eigenaar verklaart dat de exploitant geen pachter is maar uitsluitend een medecontractant in het kader van een onderhoudsovereenconvention. Le preneur sera donc tenu de respecter la limitation prévue par le classement du site. Tout au plus, pourra-t-il demander une révision du bail au juge de paix, si la nature de son exploitation est modifiée par le classement.

D'autres membres abondent dans le même sens et rappellent que nonobstant la servitude découlant du classement, le bail à ferme demeure en vigueur pour ce qui concerne les modalités du contrat qui échappent à la limitation.

Le classement peut d'ailleurs ne porter que sur une partie des terres louées. L'exemple des servitudes nées de l'installation de lignes à haute tension est évoqué à cet égard.

L'auteur souligne cependant que dans la réalité en cas de classement de site, la nature et l'homogénéité du terrain classé ne sont pas toujours respectées et qu'un conflit semble exister entre la loi nationale et la disposition décrétale.

Le Secrétaire d'Etat déclare qu'il n'y a pas de contradiction entre les dispositions évoquées qui s'appliquent d'ailleurs à des niveaux différents. Les décrets introduisent des restrictions qui doivent être respectées par les contractants.

Le problème évoqué peut être résolu par une clarté plus grande de la législation. L'article 24 de la loi ne concernant que les restrictions conventionnelles, pourrait être précisé en cette matière.

Plusieurs intervenants sont cependant d'avis que cette modification est superfétatoire.

D'autres membres estiment que l'auteur de l'amendement a essentiellement visé le cas où le propriétaire d'un site classé a conclu verbalement une convention d'entretien avec un exploitant qui soit coupe l'herbe du site classé, soit, plus généralement, y laisse paître des moutons ou des vaches, et où après un certain temps, l'exploitant déclare ne pas être lié par une convention d'entretien, mais par un bail à ferme.

Le Secrétaire d'Etat déclare que si telle est la motivation de l'amendement, les situations auxquelles il tente d'apporter une solution relèvent uniquement d'un problème de preuve. En effet, les conventions d'entretien ne sont pas des baux.

Il convient à cet égard de rappeler que les articles 1 à 3 de la proposition fixent les grands principes de la législation proposée.

L'article 1 dispose quels sont les baux qui sont soumis à la législation sur le bail à ferme. Il s'agit des 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 essentiellement à la vente. Les conventions d'entretien ne sont, par conséquent, pas visées par l'article 1.

L'article 2 exclut de l'application de la loi une série de conventions qui normalement devraient être considérées comme des baux à ferme en vertu de l'article 1.

L'article 3 concerne la preuve de l'existence du bail à ferme. C'est à ce niveau que se pose le problème invoqué. Dans la rédaction actuelle de cet article, le bail doit être constaté par écrit. A défaut d'écrit, et si le propriétaire déclare que l'exploitant n'est pas le preneur mais est uniquement un cocontractant dans le cadre d'un contrat d'entretien, celui qui exploite la terre devra

komst, zal degene die de grond exploiteert het bestaan van de pachtovereenkomst kunnen bewijzen o.m. door de aanvaarding van de pachtprijs door de verpachter, evenals door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens. Er wordt opgemerkt dat de elementaire voorzichtigheid bij specifieke overeenkomsten gebiedt alles op schrift te stellen.

Dienaangaande onderstreept een lid dat het amendement van de heer Remacle op artikel 3 (*Stuk* nr. 171/6, 1), dat ertoe strekt de schriftelijke pachtovereenkomst voor partijen verplicht te stellen, de voorkeur verdient.

De auteur meent evenwel dat uit de praktijk ten overvloede blijkt dat de wetsbepalingen niet worden toegepast. Bijgevolg blijft er verwarring bij de rechtzoekenden bestaan. Hij vindt dan ook dat de bepaling, zelfs al is ze niet nodig, toch niet overbodig is omdat ze enige klaarheid brengt.

Het amendement van de heer le Hardy de Beaulieu wordt verworpen met 13 tegen 3 stemmen.

Artikel 2 wordt met 13 tegen 4 stemmen aangenomen.

Art. 3 (art. 3 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 voorziet in een procedure volgens welke degene die in het bezit is van een landeigendom het bewijs kan leveren van het bestaan van een pachtovereenkomst door voorlegging van een bewijs van aanbod van betaling van de pacht, waartegen de eigenaar kan reageren door een oproeping in verzoening voor de vrederechter binnen een maand na het aanbod.

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.

∴

Art. 3, 1°.

1° *Amendement van de heer Remacle* (Stuk *nr. 171/6, 1).*

De heer Remacle stelt een amendement voor (*Stuk* nr. 171/6, 1) ten einde het 1° van artikel 3 te vervangen door een bepaling luidens welke de pacht schriftelijk moet worden vastgesteld, bij gebreke waarvan degene die in het bezit is van een landeigendom, behoudens schriftelijk bewijs van het tegendeel, vermoed wordt de pachter te zijn op wiens naam de pachtovereenkomst is gesteld.

De auteur verklaart dat hij met zijn amendement artikel 3, 1° wil samenvatten. In deze moet immers zoveel mogelijk worden vereenvoudigd om te voorkomen dat er bij de toepassing van een ingewikkelde tekst praktische problemen ontstaan. Het gebruik van een nieuwe terminologie, die door de rechtspraak nog niet is geïnterpreteerd, moet eveneens ter zijde worden geschoven.

Het amendement neemt de termen over van de aanhef van artikel 3 van de huidige wet, en die termen — in tegenstelling tot die betreffende het bewijs van betaling — hebben nooit tot interpretatiemoeilijkheden aanleiding gegeven. Bijgevolg bestaat er geen gevaar voor betwisting wanneer het amendement wordt aangenomen.

Bovendien vervalt de opmerking die sommigen hebben gemaakt, met name dat er een onderscheid zou bestaan tussen de Franse tekst « celui qui possède » van artikel 3 en de termen « celui qui se trouve en possession », die in het amendement voorkomen. De redactie van het amendement is immers overgenomen van artikel 3 van de bestaande wet en de interpretatie ervan is derhalve gekend.

établir l'existence du bail e.a. par l'acceptation par le bailleur du paiement du fermage ainsi que, par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. La remarque est faite que la prudence élémentaire en cas de convention spécifique commande d'établir un écrit.

A cet égard, un membre souligne que l'amendement de M. Remacle à l'article 3 (*Doc.* n° 171/6, 1) tendant à obliger les parties à recourir à la convention écrite pour le bail, devrait être préféré.

L'auteur estime cependant que la pratique démontre à suffisance que les dispositions légales ne sont pas appliquées. Une confusion existe donc pour les justiciables. Dès lors, il estime que même si la disposition n'est pas nécessaire, il n'est pas superflu de la prévoir dans un souci de clarification.

L'amendement de M. le Hardy de Beaulieu est rejeté par 13 voix contre 3.

L'article 2 est adopté par 13 voix contre 4.

Art. 3 (art. 3 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 prévoit une procédure selon laquelle celui qui possède un bien rural peut fournir la preuve de l'existence d'un bail en offrant la preuve d'une offre de paiement du fermage contre lequel le propriétaire peut réagir dans un délai d'un mois par une demande en conciliation devant le juge de paix.

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, témoins et présomptions compris

∴

Art. 3, 1°.

1° *Amendement de M. Remacle* (Doc. *n° 171/6, 1).*

M. Remacle dépose un amendement (*Doc.* n° 171/6-1) tendant à remplacer le 1° de l'article 3 par une disposition prévoyant que le bail doit être constaté par écrit, faute de quoi celui qui se trouve en possession d'un bien rural est présumé être locataire titulaire d'un bail à ferme, sauf preuve écrite contraire.

L'auteur déclare que l'objectif de l'amendement procède d'un souci de synthétiser l'article 3, 1°, de la proposition. Il convient en effet de faire, en cette matière, un effort de simplification afin d'éviter les problèmes pratiques qui pourraient naître d'une rédaction complexe. La référence à une terminologie nouvelle qui n'a pas encore été interprétée par la jurisprudence doit également être écartée.

Il y a en effet lieu d'insister sur le fait que l'amendement reprend les termes du début de l'article 3 de la loi actuelle et que ces termes — contrairement à ceux relatifs à la preuve du paiement — n'ont jamais posé de problème d'interprétation. Dès lors, l'adoption de l'amendement évite tout risque de contestation.

De plus, la remarque faite par d'aucuns, selon laquelle il existerait une distinction entre les termes « celui qui possède » qui figurent dans l'article 3 et les termes « celui qui se trouve en possession » mentionnés dans l'amendement, se trouve écartée dans la mesure où les termes utilisés par l'amendement sont repris à l'article 3 de la loi existante et que leur interprétation est donc connue.

Dienaangaande wordt opgemerkt dat de Franse tekst van het 1° van artikel 3 de woorden « celui qui possède » hanteert, terwijl in het 2° de woorden « celui qui se trouve en possession » worden gebruikt. Bijgevolg zou, afgezien van het vraagstuk van het amendement, een eenvormige redactie van het 1° en het 2° van artikel 3 tot stand moeten komen.

Verschillende leden steunen het amendement. De duidelijkheid van de tekst en de handhaving van de bestaande rechtspraak moeten voorrang hebben.

Tevens zij onderstreept dat de hoedanigheid van pachter thans afhangt van een geschreven stuk en dat bij gebreke daarvan degene die in het bezit is van een landeigendom, het bewijs van het bestaan van de pacht en van de pachtvoorwaarden door alle rechtsmiddelen moet leveren. Het ontbreken van een schriftelijke pachtovereenkomst leidt bijgevolg tot moeilijkheden inzake bewijsvoering en tot rechtsonzekerheid voor de pachter.

Wanneer men het gebruik van schriftelijke pachtovereenkomsten wil aanmoedigen omdat er dan geen betwisting over het bestaan zelf van de pacht en over de pachtvoorwaarden (data, wijze van betaling enz...) mogelijk is, moet er, indien er geen schriftelijke overeenkomst is, een vermoeden worden geschapen ten gunste van degene die het land exploiteert. De betrokkenen worden er aldus toe aangezet de pachtovereenkomsten die zij sluiten, schriftelijk vast te leggen.

Andere leden vinden dat zij de auteur van het amendement niet kunnen volgen. Zij herinneren eraan dat tijdens de werkzaamheden van de Commissie voor het Bedrijfsleven in de loop van de vorige zittijd, de werkgroep die vóór de bespreking in commissie was gevormd, een gelijkaardige tekst had uitgewerkt : « De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld, anders wordt degene die in het bezit is van een landeigendom, behoudens schriftelijk tegenbewijs door de verpachter, vermoed pachter te zijn. »

De nieuwe tekst, die de bewijslast omkeerde door een wettelijk vermoeden ten gunste van de pachter te scheppen en te bepalen dat de verpachter het tegendeel schriftelijk kan bewijzen, werd echter nooit aanvaard omdat men vond dat hij de eigenaar een te strenge verplichting oplegde.

De Commissie voor het Bedrijfsleven heeft de voorkeur gegeven aan een amendement van de heer Aerts dat in een gewijzigde vorm het artikel 3, 1°, van het voorliggende wetsvoorstel vormt.

Het opzet van de auteur was :

1) het sluiten van schriftelijke pachtovereenkomsten aan te moedigen;

2) het ontbreken van een schriftelijke pachtovereenkomst met een ander stuk te compenseren : het bewijs van betaling;

3) te voorkomen dat een pachtovereenkomst aan de verpachter tegen diens wil wordt opgedrongen en aldus de belangen van pachter en verpachter op dezelfde wijze te behandelen.

Bijgevolg bevat de tekst drie beginselen :

1) de pachtovereenkomst moet schriftelijk worden vastgesteld;

2) bij ontstentenis van een schriftelijk stuk kan onder bepaalde voorwaarden het bestaan van de overeenkomst met een bewijs van aanbod van betaling worden aangetoond;

3) in geval van betwisting kan degene die in het bezit is van een landeigendom, door alle rechtsmiddelen het bewijs van het bestaan van een pacht leveren.

Sprekers vinden dat wanneer die tekst wordt ter zijde geschoven, het ingebouwde evenwicht wordt verbroken ten nadele van de verpachter, die zal moeten bewijzen dat de pachtovereenkomst niet bestaat, hoewel hij de eigenaar is van de grond waarvan de ingebruikneming wordt betwist. De situatie van de eigenaar zou er bijgevolg op achteruit gaan.

Voorts wordt opgemerkt dat sommige eigenaars die zich niet door een pachtovereenkomst wensen te laten binden, er wel eens zouden kunnen mee ophouden hun land kosteloos of in ruil voor wederdienst te laten in gebruik nemen. Daardoor zouden de

A cet égard, il est observé que le 1° de l'article 3 utilise les termes « celui qui possède » tandis que le 2° mentionne les termes « celui qui se trouve en possession ». Par conséquent, indépendamment du problème de l'amendement, l'uniformisation des termes utilisés dans les 1° et 2° de l'article 3 devra intervenir.

Plusieurs membres approuvent l'amendement. La compréhension du texte et le souci de maintenir en vigueur la jurisprudence existante, doivent prévaloir.

Il y a lieu, de surcroît, de rappeler qu'actuellement la qualité de locataire est subordonnée à un écrit et qu'à défaut de celui-ci, celui qui se trouve en possession d'un bien rural doit faire la preuve de l'existence du bail et de ses conditions, par toutes voies de droit. L'absence de bail écrit entraîne dès lors des difficultés de preuve et une insécurité juridique pour le preneur.

Par conséquent, le souci de promouvoir l'utilisation du bail écrit qui évite les contestations relatives à l'existence même du bail et à ses conditions (dates, modalités de paiement...), implique qu'une présomption soit créée en faveur de celui qui exploite la terre si le bail n'est pas conclu par écrit. Les intéressés seront ainsi incités à constater par écrit les baux à ferme qu'ils concluent.

D'autres membres estiment ne pas pouvoir suivre l'auteur de l'amendement. Ils rappellent que lors des travaux de la Commission de l'Economie au cours de la législature précédente, le groupe de travail constitué préalablement à la discussion en commission avait élaboré un texte similaire : « Le bail doit être constaté par écrit, faute de quoi celui qui se trouve en possession d'un bien rural est censé être preneur, sauf preuve écrite contraire du bailleur. »

Le nouveau texte, qui inversait la charge de la preuve en créant une présomption légale en faveur du preneur et en prévoyant que le bailleur ne pourra apporter la preuve du contraire, que par écrit, n'a cependant jamais été retenu et a été jugé comme imposant une obligation trop sévère au propriétaire.

La Commission de l'Economie a préféré adopter un amendement de M. Aerts, qui modifié constituera l'article 3, 1°, de la présente proposition.

Les objectifs de l'auteur étaient :

1) promouvoir la conclusion de baux écrits;

2) compenser l'absence de bail écrit par un autre document : la preuve du paiement;

3) éviter que la conclusion d'un bail à ferme puisse être imposée au bailleur contre sa volonté et maintenir ainsi un équilibre entre les intérêts du preneur et ceux du bailleur.

Le texte prévoit dès lors trois principes :

1) le bail doit être constaté par écrit;

2) à défaut d'écrit, une preuve d'offre de paiement du fermage permet de fournir la preuve de l'existence du bail, dans certaines conditions;

3) en cas de contestation, celui qui possède le bien rural, pourra fournir la preuve de l'existence du bail par toutes voies de droit.

Les intervenants estiment qu'en abandonnant ce texte, l'équilibre qu'il réalise est rompu au détriment du bailleur qui se voit imposer la charge de la preuve de l'inexistence du bail alors qu'il est propriétaire de la terre dont l'occupation est contestée. La situation du propriétaire serait ainsi aggravée.

La remarque est, par ailleurs, faite que certains propriétaires, non désireux de se lier dans le cadre d'un bail à ferme, risquent de renoncer à permettre l'utilisation de terres à titre gratuit ou en échange de services. Cette attitude entraînera une augmenta-

braakliggende gronden toenemen, wat tegen het opzet van het wetsvoorstel indruist.

Ook zal het omkeren van de bewijslast — overigens is dat een verkeerd principe — de betrokkenen er zeker niet toe aanzetten een schriftelijke pachtovereenkomst te sluiten aangezien een vermoeden ten gunste van de pachter wordt geschapen. Bijgevolg heeft die er geen belang meer bij de pacht schriftelijk vast te doen leggen. Sprekers menen dus dat de rechtszekerheid door het amendement niet wordt gediend en dat men zich moet houden aan het vroegere, na langdurige besprekingen tot stand gekomen akkoord.

Wanneer het vermoeden in het voordeel speelt van degene die in het bezit is van het goed, zo wordt nog opgemerkt, rijst er een probleem aangaande het vaststellen van de pachtvoorwaarden en in 't bijzonder van de pachtprijs. Er zij aangestipt dat artikel 3, 1°, in dat verband een bevredigende oplossing bood.

Dienaangaande wordt opgemerkt dat het amendement van de heer Remacle op het 2° van artikel 3 bepaalt (*Stuk* nr. 171/6, 2) dat « de pachter door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens, het bewijs kan leveren van het bestaan van een pachtovereenkomst en van de pachtvoorwaarden » en dat « indien de overeengekomen pachtprijs niet bewezen is, hij wordt vastgesteld door de rechter overeenkomstig het in de bepalingen tot beperking van de pachtprijzen vastgestelde maximumbedrag. »

Verschillende leden kunnen het amendement in zijn voorliggende vorm niet bijtreden, maar zij keuren het principe ervan wel goed. Het sluiten van schriftelijke pachtovereenkomsten moet immers worden aangemoedigd om de talrijke betwistingen te verhelpen die uit het ontbreken van een schriftelijke overeenkomst ontstaan.

De procedure van aanbod van betaling van de pacht, welke door artikel 3, 1°, wordt ingevoerd, lost het probleem niet op en sluit misbruiken en kwade wil vanwege de verpachter niet uit. Bijgevolg zijn het vermoeden ten gunste van de pachter en de omkering van de bewijslast verantwoord.

Toch maken zij voorbehoud aangaande het bewijs van het tegendeel omdat een schriftelijk bewijs vereist is. Wat is in casu een schriftelijk bewijs van het tegendeel? Volstaat het een aangetekende brief te sturen aan degene die in het bezit van het goed is om hem aan de aard van de overeenkomst te herinneren?

Ook wordt opgemerkt dat het bestaan van een met een derde gesloten pachtovereenkomst niet alleen kan betekenen dat degene die in het bezit van het goed is, dat ook te kwader trouw in gebruik heeft genomen, maar dat de eigenaar te kwader trouw is en een schriftelijke pachtovereenkomst heeft gesloten met een pachter en een mondelinge met degene die in het bezit van het goed is. Bijgevolg biedt die vorm van bewijs niet alle nodige waarborgen.

Er wordt opgemerkt dat er geen sprake is van een schriftelijk stuk waarvan het eenzijdige karakter geen bewijs kan vormen, maar dat onder de termen « schriftelijk bewijs van het tegendeel » moet worden verstaan een schriftelijk stuk dat, bijvoorbeeld, zou aantonen dat de overeenkomst om niet is toegestaan of in de tijd beperkt is (seizoenovereenkomsten).

Ook wordt onderstreept dat het bestaan van een schriftelijke pachtovereenkomst met een derde niet impliceert dat de verpachter te kwader trouw is. Zulks moet door de rechter worden beoordeeld. Voorts bepaalt artikel 3, 3°, toch dat « indien er een naar de vorm andersluidende schriftelijke overeenkomst is, door degene die in het bezit is van een landeigendom het bewijs van het bestaan van een pacht kan geleverd worden door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens. »

De voorgestelde regeling heeft tot gevolg dat drie mogelijkheden worden geschapen :

tion du nombre de terres incultes, ce qui est contraire à l'objectif de la proposition.

Il est également observé que le renversement de la charge de la preuve — qui constitue par ailleurs un mauvais principe — n'encouragera pas les intéressés à conclure un bail écrit, étant donné qu'une présomption est créée en faveur du preneur qui n'aura plus aucun intérêt à contracter par écrit. Dès lors, ils estiment que la sécurité juridique ne sera pas assurée par l'amendement et qu'il convient de respecter l'accord antérieur obtenu après de longues discussions.

La remarque est encore faite que la présomption jouant en faveur de celui qui se trouve en possession du bien, pose un problème en ce qui concerne l'établissement des conditions du bail et en particulier du montant du fermage. A cet égard, il y a lieu de rappeler que l'article 3, 1°, constituait une solution satisfaisante.

En ce qui concerne ce problème, il est observé que l'amendement de M. Remacle au 2° de l'article 3 (*Doc.* n° 171/6, 2) dispose que « l'occupant pourra apporter la preuve de l'existence du bail et de ses conditions par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris » et que 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.

Plusieurs membres estiment cependant que s'ils n'adhèrent pas à l'amendement tel qu'il est libellé, ils approuvent son principe. En effet, le recours au bail écrit doit être encouragé afin de remédier aux nombreuses contestations nées de l'absence de convention écrite.

La procédure d'offre de paiement du fermage instaurée par l'article 3, 1° ne résout pas ce problème, et n'exclut pas les abus et les risques de mauvaise foi dans le chef du bailleur. Dès lors, la présomption créée en faveur du preneur et le renversement de la charge de la preuve se justifient.

Ils émettent cependant des réserves en ce qui concerne l'administration de la preuve contraire, celle-ci devant être écrite. Ils s'informent de la nature de cette preuve écrite contraire. Suffira-t-il d'envoyer un recommandé à celui qui se trouve en possession du bien lui rappelant le caractère de la convention?

Il est également observé que l'existence d'un bail conclu avec un tiers peut non seulement signifier que celui qui se trouve en possession du bien l'occupe de mauvaise foi mais également que le propriétaire est de mauvaise foi et a conclu un bail écrit avec un preneur et un bail oral avec celui qui se trouve en possession du bien. Par conséquent ce mode de preuve n'offre pas toutes garanties.

La remarque est faite qu'il ne s'agit nullement de se référer à un écrit dont le caractère unilatéral ne peut constituer une preuve mais que par les termes « preuve écrite contraire » il faut entendre un écrit qui révélerait, par exemple, que la convention est faite à titre gratuit ou est limitée dans le temps (contrats saisonniers).

Il est également souligné que l'existence d'un bail écrit avec un tiers n'implique pas la mauvaise foi du bailleur et sera apprécié par le juge. De plus, il y a lieu de rappeler que l'article 3, 3°, dispose que s'il existe un bail écrit autrement formulé, celui qui possède un bien rural peut fournir la preuve de l'existence d'un bail par toutes voies de droit, témoins et présomptions-compris.

Le système proposé a pour conséquence de créer trois possibilités :

1) de pacht wordt schriftelijk vastgesteld. In dat geval is het doel van het wetsvoorstel bereikt en is er geen gevaar meer dat het bestaan van de pacht of de voorwaarden ervan betwist worden;

2) de pachtovereenkomst is niet schriftelijk vastgesteld en de verpachter kan een schriftelijk stuk voorleggen waaruit blijkt dat, bijvoorbeeld, de ingebruikneming om niet gebeurt of dat de overeenkomst in de tijd is beperkt;

3) de overeenkomst is niet schriftelijk vastgesteld en de verpachter kan niet het schriftelijke bewijs leveren dat de overeenkomst die de partijen bindt, geen pachtovereenkomst is. In dat geval wordt degene die in het bezit van het goed is, geacht pachter te zijn.

Sprekers zijn evenwel van oordeel dat wanneer het gebruik van het schriftelijk bewijs wordt beperkt, zulks het evenwicht tussen de belangen van partijen verbreekt, aangezien de omkering van de bewijslast impliceert dat de eigenaar van de grond waarvan het genot wordt betwist, niet meer zal kunnen eisen dat degene die in het bezit is van die grond zonder evenwel op de hoedanigheid van pachter in een pachtovereenkomst aanspraak te kunnen maken, de grond verlaat.

In het merendeel van de gevallen resulteert de ingebruikneming van de grond uit een mondelinge overeenkomst (zoals een seizoenovereenkomst) of uit een toelating die niet op schrift is gesteld. Bijgevolg moet worden bepaald dat de verpachter door alle rechtsmiddelen, en niet alleen door voorlegging van een schriftelijk bewijs, het bewijs van het tegendeel mag leveren.

Sprekers zijn dan ook van oordeel dat zij met het amendement kunnen instemmen op voorwaarde dat de woorden « behoudens schriftelijk bewijs van het tegendeel » worden vervangen door « behoudens bewijs van het tegendeel ».

Het amendement wordt ingetrokken.

2° *Amendement van de heer Cornet d'Elzius* (Stuk *nr. 171/9, 1).*

De heer Cornet d'Elzius dient een amendement in ten einde de woorden « in het bezit is van een landeigendom » te vervangen door de woorden « een landeigendom exploiteert » (*Stuk* nr. 171/9, 1).

Er wordt op gewezen dat het 1° en het 2° van artikel 3 op het stuk van het gebruik van de termen « celui qui possède un bien rural » in de Franse tekst eenvormig moeten worden gemaakt.

Het amendement wordt eenparig aangenomen.

3° *Amendement van de heer Cornet d'Elzius* (Stuk *nr. 171/9, 2).*

De heer Cornet d'Elzius dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/9, 2) om te preciseren dat het bewijs van aanbod « officieel en persoonlijk » moet zijn. Hij vreest dat indien men in deze niet duidelijk is, de wet zal worden omzeild door middel van een betaling aan een persoon die van ver of van dichtbij met de eigenaar te maken heeft, maar waarvan laatstgenoemde misschien niet op hoogte is.

Aangaande het bewijs van het aanbod van betaling van de pachtprijs wordt verwezen naar artikel 23 van de wet. Bijgevolg is het aanbod voldoende gepreciseerd.

Er wordt opgemerkt dat het woord « officieel » tot betwisting aanleiding kan geven en niet voor de nodige precisie zorgt.

Het amendement wordt tot de woorden « persoonlijk bewijs van aanbod » verkort en eenparig aangenomen.

4° *Amendement van de heer Van Belle (Stuk nr. 171/15-II).*

De heer Van Belle dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/15-II) ten einde de in artikel 3, 1°, bepaalde termijn van een maand te vervangen door een termijn van drie maanden. Hij vindt met name dat de in het wetsvoorstel bepaalde termijn in sommige gevallen te kort kan uitvallen (bijvoorbeeld tijdens de vakantiepe-

1) le bail est constaté par écrit. Dans ce cas l'objectif de la proposition est réalisé et il n'y a plus de risque de contestation quant à l'existence du bail ou à ses conditions;

2) le bail n'est pas conclu par écrit et le bailleur peut présenter un écrit constatant, par exemple, la gratuité de l'occupation ou la limite dans le temps de la convention;

3) le bail n'est pas conclu par écrit et le bailleur ne peut pas apporter la preuve écrite que la convention qui lie les parties ne constitue pas un bail à ferme. Dans ce cas celui qui se trouve en possession du bien est considéré comme le preneur.

Les intervenants estiment cependant que limiter le recours à la preuve écrite constitue une rupture de l'équilibre entre les intérêts des parties, étant donné que le renversement de la charge de la preuve impliquerait que le propriétaire du terrain dont la jouissance est contestée, ne pourrait plus exiger que celui qui se trouve en possession du bien sans avoir la qualité de locataire dans le cadre d'un bail à ferme, quitte ce bien.

Dans la plupart des cas, en effet, l'occupation du bien résulte d'une convention orale (par exemple : un contrat saisonnier) ou d'une latitude qui ne fait pas l'objet d'un écrit. Dès lors, il convient de prévoir que le bailleur puisse apporter la preuve contraire par toutes voies de droit et non uniquement en présentant une preuve écrite.

Par conséquent, ils estiment qu'ils peuvent se rallier à l'amendement pour autant que les mots « sauf preuve écrite contraire », soient remplacés par les mots « sauf preuve contraire ».

L'amendement est retiré.

2° *Amendement de M. Cornet d'Elzius* (Doc. *n° 171/9, 1).*

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement tendant à remplacer le mot « possède » par le mot « exploite » (*Doc.* n° 171/9, 1).

Il est rappelé qu'il convient d'uniformiser le 1° et le 2° de l'article 3 en ce qui concerne l'utilisation des termes « celui qui possède un bien rural ».

L'amendement est adopté à l'unanimité.

3° *Amendement de M. Cornet d'Elzius* (Doc. *n° 171/9, 2).*

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/9, 2) tendant à préciser que l'offre de paiement doit être « officielle et personnelle ». Il craint en effet que l'absence de précision en cette matière entraîne la non-observation de la loi par un paiement à une personne touchant de près ou de loin le propriétaire ou par un paiement anonyme dont le propriétaire n'aurait pas connaissance.

Il est rappelé à cet égard qu'en ce qui concerne la preuve d'offre de paiement du fermage, il est fait référence à l'article 23 de la loi et que par conséquent l'offre est amplement précisée.

La remarque est faite que le mot « officielle » prête à discussion et n'apporte pas de précision.

L'amendement limité au mot « personnelle » est adopté à l'unanimité.

4° *Amendement de M. Van Belle (Doc. n° 171/15-II).*

M. Van Belle dépose un amendement (*Doc.* n° 171/15-II) tendant à remplacer le délai d'un mois prévu par l'article 3, 1° par un délai de trois mois. Il estime, en effet, que le délai prévu par la proposition de loi peut être trop court dans certains cas (par exemple en période de vacances) pour permettre au bailleur

riode) om de verpachter in staat te stellen met een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter op het aanbod van betaling te reageren.

Het amendement wordt aangenomen met 10 tegen 6 stemmen.

Art. 3, 2°.

1° *Amendement van de heer Cornet d'Elzius* (Stuk *nr. 171/9, 3).*

De heer Cornet d'Elzius stelt een amendement voor (*Stuk* nr. 171/9, 3) waarbij wordt gepreciseerd dat wanneer het bedrag bij afwezigheid van bewijs door de vrederechter wordt bepaald, zulks geschiedt « naar gelang van de streek en overeenkomstig de wet tot beperking van de pachtprijzen. » Rekening moet immers worden gehouden met het feit dat in elke streek thans een op het kadastraal inkomen gebaseerde pachtcoëfficiënt van kracht is, welke als maximale coëfficiënt geldt. Het bedrag wordt dan ook automatisch bepaald zonder dat daarvoor een beroep moet worden gedaan op de vrederechter.

Het amendement is volgens de leden overbodig en vloeit voort uit een misverstand. De vrederechter komt immers slechts tussenbeide indien er onenigheid is. Onderstreept zij dat het evenwel vanzelf spreekt dat hij de pachtprijs overeenkomstig de wet zal vaststellen, d.w.z. rekening houdend met de in elke streek geldende coëfficiënten. Mocht de vrederechter anders optreden, dan kan altijd tegen de uitspraak worden opgekomen.

Het amendement wordt ingetrokken.

2° *Amendement van de heer Cornet d'Elzius* (Stuk *nr. 171/9, 4).*

De heer Cornet d'Elzius stelt een amendement voor (*Stuk* nr. 171/9, 4) tot weglating van de woorden « De kosten van deze procedure zijn ten laste van de verpachter ». Volgens hem is deze bepaling slechts verantwoord indien de verpachter ongelijk heeft. De vrederechter dient geval per geval te beslissen wie de kosten en lasten moet betalen.

Het amendement wordt verworpen met 11 tegen 5 stemmen.

3° *Amendement van de heer Remacle* (Stuk *nr. 171/6, 2).*

De heer Remacle dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/6, 2) ten einde artikel 3, 2°, door de volgende bepaling te vervangen :

« 2° Niettegenstaande iedere andersluidende overeenkomst kan de pachter door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens, het bewijs leveren van het bestaan van een pachtovereenkomst en van de pachtvoorwaarden.

» Indien de overeengekomen pachtprijs niet bewezen is, wordt hij vastgesteld door de rechter overeenkomstig het in de bepalingen tot beperking van de pachtprijzen vastgestelde maximumbedrag. »

Het gaat om een vormwijziging. Tevens wordt naar de wettelijke vaststelling van de pachtprijzen verwezen. Er is geen reden om af te wijken van de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de procedurekosten.

Dit amendement wordt met 16 stemmen en 3 onthoudingen aangenomen.

Artikel 3 wordt aangenomen met 13 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 4 (art. 6 van de wet).

Artikel 4 van het synthesevoorstel (*Stuk* nr. 171/1) beoogt de wijziging van artikel 6 van de wet van 4 november 1969. Dit artikel voorziet in een aantal uitzonderingen op de in artikel 4 van de pachtwet vastgelegde minimum pachttijd. Het betreft met andere woorden de gevallen waarin de verpachter een einde kan maken aan de pacht zonder het einde van de lopende negenjarige pachtperiode te moeten afwachten.

de réagir à l'offre de paiement, par une demande en conciliation devant le juge de paix compétent.

L'amendement est adopté par 10 voix contre 6.

Art. 3, 2°.

1° *Amendement de M. Cornet d'Elzius* (Doc. *n° 171/9, 3).*

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/9, 3) tendant à préciser que lorsque le montant est fixé par le juge de paix par le défaut de preuve du paiement, il le sera « d'après la région et la loi limitant les fermages ». Il y a lieu en effet de tenir compte du fait qu'actuellement un coefficient de fermage basé sur le revenu cadastral et prévoyant un coefficient maximal est en vigueur dans chaque région. Dès lors le montant est fixé automatiquement et le juge de paix ne doit plus déterminer le montant.

Les membres estiment que l'amendement est superfétatoire et découle d'un malentendu. En effet, le juge de paix n'intervient qu'en cas de contestation. Il y a lieu de souligner qu'il est cependant évident qu'il fixera le montant du fermage conformément à la loi, c'est-à-dire en tenant compte des coefficients en vigueur dans chaque région. Si le juge de paix n'agit pas ainsi, le jugement sera toujours susceptible d'appel.

L'amendement est retiré.

2° *Amendement de M. Cornet d'Elzius* (Doc. *n° 171/9, 4).*

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/9, 4) tendant à supprimer les mots « Les frais de cette procédure sont à charge du bailleur ». Il estime en effet que cette disposition ne se justifie que si le bailleur a tort. Le juge de paix doit pouvoir décider cas par cas à qui incombent les frais et charges.

L'amendement est rejeté par 11 voix contre 5.

3° *Amendement de M. Remacle* (Doc. *n° 171/6, 2).*

M. Remacle dépose un amendement (*Doc.* n° 171/6, 2) tendant à remplacer l'article 3, 2° par la disposition suivante :

« 2° Nonobstant toute convention contraire, l'occupant pourra apporter 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 au montant maximum prévu par les dispositions limitant les fermages. »

Il s'agit d'une modification de forme et d'une référence à la fixation légale du taux des fermages. Il n'y a pas lieu de modifier les règles du Code judiciaire concernant les frais de procédure.

Cet amendement est adopté par 16 voix et 3 abstentions.

L'article 3 est adopté par 13 voix et 3 abstentions.

Art. 4 (art. 6 de la loi).

L'article 4 de la proposition de synthèse (*Doc.* n° 171/1) vise à modifier l'article 6 de la loi du 4 novembre 1969. Cet article prévoit un certain nombre d'exceptions à la durée minimale des baux à ferme fixée à l'article 4. Il s'agit, en d'autres termes, des cas où le bailleur peut mettre fin au bail sans devoir attendre l'expiration du terme de neuf ans.

De vier uitzonderingsgevallen van de huidige wet worden er in het synthesevoorstel zes. De onder het 3° en het 4° van de bestaande wet vermelde uitzonderingen, worden zonder meer overgenomen in het 5° en het 6° van het voorstel. Wat de bouwgronden betreft, wordt een onderscheid ingevoerd naargelang er al dan niet vooraf nog straten met alle daarbij behorende voorzieningen moeten worden aangelegd.

Het 1° heeft betrekking op gronden die bij het sluiten van de overeenkomst bouwgrond of industriegrond waren en waarvoor geen straatwerken nodig zijn. Het 2° betreft de gronden die in de loop van de pachttijd bouwgrond worden en waarvoor geen straatwerken nodig zijn. Het 3° heeft betrekking op gronden die op het ogenblik van een verlenging van de pacht industriegrond zijn. Het 4° heeft betrekking op gronden die hetzij bij de aanvang, hetzij bij een verlenging van de pacht bouwgrond of industriegrond zijn en waarvoor nog wel straatwerken nodig zijn.

Door de heer Remacle werden zeven amendementen (*Stuk* nr. 171/6) ingediend.

Het eerste en het derde strekken ertoe in het 1° respectievelijk het 2° het woord « konden » te vervangen door « moesten ». De auteur beklemtoont dat, indien de voorwaarden vervuld zijn, de desbetreffende gronden niet alleen als bouwgrond kunnen, maar moeten worden beschouwd. In de huidige wet is ook het woord « moesten » gebruikt. Er lijkt overigens geen bepaalde reden te zijn geweest waarom men dit in de tekst van het voorstel heeft gewijzigd.

Het vijfde amendement bevat eveneens een tekstverbetering, namelijk de vervanging in het 3° van « een verlenging van de pacht » door « iedere verlenging van de pacht ». De auteur wil daarmee onderstrepen dat niet alleen de eerste maar ook iedere latere verlenging van de pacht in aanmerking komt. Het amendement betekent trouwens een terugkeer naar de tekst van de huidige wet.

Deze amendementen worden eenparig aangenomen.

Het tweede, het vierde, het zesde en het zevende amendement zijn van meer ingrijpende aard. Hiermee beoogt de auteur in het 1° de voorwaarde dat geen stratenaanleg meer nodig is te schrappen (d.w.z. een terugkeer naar de huidige tekst van het 1°, in het 3° opnieuw ook de bouwgronden op te nemen (d.w.z. er de tekst van het huidige 2° van te maken), de in het 2° ingevoerde nieuwigheid voor bouwgronden uit te breiden tot industriegronden, en ten slotte het 4°, dat door deze wijzigingen niets nieuws meer toevoegt, gewoon weg te laten.

De heer Cornet d'Elzius heeft een amendement (*Stuk* nr. 171/10-1) ingediend, dat parallel loopt met het zesde amendement van de heer Remacle, en de uitbreiding van het 3° tot bouwgronden beoogt.

Een lid herinnert eraan dat volgens de bestaande wet een uitzondering op de vaste duur van de pacht alleen wordt toegestaan voor gronden die hetzij bij het sluiten van de pachtovereenkomst, hetzij bij een verlenging ervan als bouw- of industriegrond moesten worden beschouwd. De werkgroep die het synthesevoorstel heeft uitgewerkt, heeft gemeend hierin een versoepeling te moeten aanbrengen ten voordele van de bouwgronden, door de opzegging mogelijk te maken indien de grond op het ogenblik van de opzegging zelf bouwgrond is, mits aan de bijkomende voorwaarde wordt voldaan dat de grond bouwrijp is, d.w.z. dat geen werken van stratenaanleg vooraf moeten worden uitgevoerd.

Uit een zuiver logisch oogpunt had de maatregel wellicht ook tot de industriegronden uitgebreid moeten worden. De veranwoording die ter zake voor bouwgronden gold, is evenzeer toepasselijk voor industriegronden. Zulks zou echter wellicht een te verregaande inkrimping van het landbouwareaal ten gevolge hebben gehad. Uit pragmatische overwegingen heeft men derhalve de versoepeling van de opzegregeling tot de bouwgronden beperkt.

Le nombre des exceptions, qui est de quatre dans la loi actuelle, a été porté à six dans la proposition de synthèse. Les exceptions prévues aux 3° et 4° de la loi actuelle sont reprises telles quelles aux 5° et 6° de la proposition. En ce qui concerne les terrains à bâtir, il est établi une distinction selon qu'il faut encore ou non aménager préalablement des rues, avec tous les équipements nécessaires.

Le 1° concerne les terrains qui, au moment de la conclusion du bail, étaient des terrains à bâtir ou à destination industrielle et qui ne nécessitent pas de travaux de voirie. Le 2° concerne les terrains qui deviennent des terrains à bâtir au cours du bail et qui ne nécessitent pas de travaux de voirie. Le 3° concerne les terrains qui, à la date d'une prolongation de bail, ont une destination industrielle. Le 4° concerne les terrains qui, soit au début du bail, soit lors d'une prolongation du bail, sont des terrains à bâtir ou à destination industrielle et qui doivent préalablement faire l'objet de travaux de voirie.

M. Remacle présente sept amendements (*Doc.* n° 171/6).

Le premier et le troisième visent à remplacer le mot « pouvaient » et le mot « peuvent » respectivement par le mot « devaient » et par le mot « doivent ». L'auteur souligne que, lorsque les conditions sont remplies, les terrains concernés ne peuvent pas seulement, mais doivent être considérés comme des terrains à bâtir. Dans la loi actuelle, ce sont également les mots « devaient » et « doivent » qui sont utilisés. Il n'y avait d'ailleurs apparemment aucune raison de changer ce mot dans le texte de la proposition.

Le cinquième amendement contient également une amélioration de forme et vise à remplacer, au 3°, les mots « d'une prolongation de bail » par les mots « de chaque prolongation de bail ». L'auteur tient à souligner qu'il faut prendre en considération non seulement la première prolongation mais également toute prolongation ultérieure. L'amendement retablit d'ailleurs à cet égard le texte de la loi actuelle.

Ces amendements sont adoptés à l'unanimité.

Les deuxième, quatrième, sixième et septième amendements ont une portée plus fondamentale. L'auteur vise en effet à supprimer la condition du 1° selon laquelle des travaux de voirie ne doivent plus être effectués (ce qui équivaut à un retour au texte actuel du 1°), à faire figurer à nouveau les terrains à bâtir sous le 3° (c'est-à-dire à remplacer le 3° par le texte de l'actuel 2°), à étendre la disposition nouvelle prévue au 2° aux terrains industriels et, enfin, à supprimer purement et simplement le 4°, que ces modifications rendent inutile.

M. Cornet d'Elzius présente un amendement (*Doc.* n° 171/10-I-1) qui est parallèle au sixième amendement de M. Remacle et qui vise une extension du 3° aux terrains à bâtir.

Un membre rappelle que la loi actuelle ne prévoit d'exception à la durée du bail que pour les terrains qui devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle soit lors de la conclusion du bail, soit lors de la prolongation du bail. Le groupe de travail qui a élaboré la proposition de synthèse a estimé devoir assouplir cette réglementation en faveur des terrains à bâtir, en autorisant qu'il soit mis fin au bail lorsque le terrain est à considérer comme un terrain à bâtir au moment du congé, pour autant qu'il soit satisfait à la condition supplémentaire que le terrain soit viabilisé, c'est-à-dire qu'il ne faille pas exécuter préalablement des travaux de voirie.

En toute logique, il aurait peut-être également fallu étendre cette mesure aux terrains à destination industrielle, puisque les arguments invoqués en ce qui concerne les terrains à bâtir valent tout autant pour les terrains industriels. Cela aurait cependant risqué de provoquer une réduction trop importante de la superficie des terres affectées à l'agriculture. C'est pourquoi on a préféré, pour des raisons pratiques, limiter l'assouplissement des règles en matière de congé aux terrains à bâtir.

Een ander lid geeft als zijn mening te kennen dat een verschillende behandeling van beide soorten van grond wellicht te verantwoorden is, maar dat voor beiden in ieder geval een regeling in de wet moet voorkomen. Wat de industriegronden betreft, is het niet zeer duidelijk of in het voorgestelde stelsel de opzegging nog mogelijk is zonder dat de nodige voorzieningen (wegen, water, ...) reeds zijn aangebracht, zelfs wanneer de grond in kwestie reeds bij het sluiten van de pachtovereenkomst of bij een verlenging ervan als industriegrond moest worden beschouwd.

De Staatssecretaris verduidelijkt dat de tekst van het synthesevoorstel de huidige regeling verheldert en er een verbetering voor de eigenaars van bouwgronden aan toevoegt. Deze toevoeging is een belangrijk aspect van het streven naar een nieuw evenwicht tussen de belangen van pachter en verpachter, wat een van de hoofddoelstellingen van deze herziening van de pachtwet is. De Staatssecretaris stelt derhalve voor hieraan niet te raken.

Er is aan de nieuwe regeling trouwens ook een voordeel voor de pachters verbonden. Een aantal potentiële bouwgronden worden thans in het geheel niet meer verpacht, omdat de eigenaar vreest ze op het geschikte ogenblik niet terug ter beschikking te kunnen krijgen. Dank zij de nieuwe regeling zal een verpachting van een bouwgrond mogelijk zijn in afwachting dat erop gebouwd wordt.

Wat de industriegronden betreft, kan de Staatssecretaris de commissie geruststellen. De oude regeling blijft onverkort behouden. Voor opzegging overeenkomstig het 4° is het nog steeds niet nodig dat de voorzieningen reeds ter plaatse zijn.

Gelet op de verklaringen van de Staatssecretaris, trekt de heer Remacle zijn tweede, vierde, zesde en zevende amendement in. (*Stuk* nr. 171/6).

Ook de heer Cornet d'Elzius trekt zijn amendement op het 3° in. (*Stuk* nr. 171/10-1)

Een lid wenst ter vernemen of bij toepassing van het 2° in geval van verpachting zonder geschrift de verpachter die een bouwvergunning verkrijgt het einde van de negenjarige pachtperiode zal moeten afwachten.

De Staatssecretaris antwoordt hierop ontkennend.

Hetzelfde lid herinnert aan een uitdrukkelijke verklaring van de senaatscommissie bij de voorbereiding van de pachtwet van 7 juli 1951, volgens welke de opzeggingsmogelijkheid voor bouwgronden ook toepasselijk was op sportterreinen (zie het senaatsverslag, *Stuk* nr. 61 (1947-1948), blz. 18 « Verklaard werd dat sporterreinen onder dit opzicht moesten gelijkgesteld worden met bouwgronden »). Het lid wenst te vernemen of deze verklaring ook in de huidige regeling nog geldt.

De Staatssecretaris beantwoordt ook deze vraag ontkennend. Sedert de genoemde verklaring is trouwens de wetgeving op de ruimtelijke ordening ingrijpend gewijzigd, met onder meer de invoering van de gewestplannen. De verklaring van 1947 moet als achterhaald worden beschouwd m.b.t. sportterreinen.

Door de heer Cornet d'Elzius werd tevens een amendement *Stuk* nr. 171/10-2) ingediend, ertoe strekkende een 7° aan het artikel toe te voegen, waardoor het de verpachter mogelijk wordt gemaakt de overeenkomst eveneens op ieder gewenst tijdstip te verbreken voor een perceel grond van maximum 20 are dat hij voor gezins- of ontspanningsdoeleinden wenst aan te wenden.

Volgens de auteur moet het mogelijk zijn dat een eigenaar wiens gezin uitbreiding neemt, voor persoonlijke doeleinden een klein stukje grond kan vrijmaken. Zulks brengt overigens de rendabiliteit van het bedrijf van de pachter niet in het gedrang. Het is niet gezond dat iedere verpachte vierkante meter onherroepelijk voor negen jaar wordt geblokkeerd, aldus de

Un autre membre estime pour sa part que s'il se justifie sans doute de traiter les deux types de terrains différemment, il conviendrait néanmoins de prévoir dans la loi les règles applicables dans l'un et l'autre cas. En ce qui concerne les terrains industriels, il n'apparaît pas très clairement si le congé peut encore être donné sans que l'infrastructure nécessaire existe déjà (voirie, eau,...), même lorsque le terrain en question devait déjà être considéré comme terrain industriel lors de la conclusion ou d'une prolongation du bail à ferme.

Le Secrétaire d'Etat explique que le texte de la proposition de synthèse précise la réglementation actuelle et constitue en outre une amélioration pour les propriétaires de terrains à bâtir. Cette innovation constitue un aspect important de la volonté d'établir un nouvel équilibre entre les intérêts du preneur et ceux du bailleur, volonté qui traduit un des objectifs primordiaux de la présente révision de la législation sur la bail à ferme. Le Secrétaire d'Etat propose dès lors de ne pas toucher à cette disposition.

La nouvelle réglementation présente d'ailleurs aussi un avantage pour les preneurs. Un certain nombre de terrains à bâtir potentiels ne sont actuellement plus donnés à bail parce que le propriétaire craint de ne pouvoir à nouveau en disposer au moment opportun. La nouvelle réglementation facilite l'affermage d'un terrain en attendant qu'on y construise.

Le Secrétaire d'Etat rassure la commission en ce qui concerne les terrains à destination industrielle. L'ancienne réglementation est maintenue intégralement. En ce qui concerne le congé donné conformément au 4°, il n'est toujours pas nécessaire que les équipements existent déjà.

Compte tenu des déclarations du Secrétaire d'Etat, M. Remacle retire ses deuxième, quatrième, sixième et septième amendements (*Doc.* n° 171/6).

M. Cornet d'Elzius retire également son amendement au 3° (*Doc.* n° 171/10-1).

Un membre désire savoir si, en application du 2°, en cas d'affermage sans bail écrit, le bailleur qui obtient un permis de bâtir devra attendre que les neuf années de la période de bail soient écoulées.

Le Secrétaire d'Etat répond négativement à cette question.

Le même membre rappelle que la commission du Sénat a déclaré expressément, lors des travaux préparatoires relatifs à la loi sur la bail à ferme du 7 juillet 1951, que la possibilité de mettre fin aux baux concernant les terrains à bâtir valait aussi pour les terrains de sport (voir le rapport du Sénat, *Doc.* n° 61 (1947-1948), p. 18 : « Il a été déclaré que les terrains de sport devaient à ce sujet être assimilés aux terrains à bâtir »). Le membre désire savoir si cette déclaration garde sa valeur dans la réglementation actuelle.

Le Secrétaire d'Etat répond aussi négativement à cette question. Depuis la déclaration en question, la législation sur l'aménagement du territoire a d'ailleurs été sensiblement modifiée, notamment par l'introduction des plans de secteur. La déclaration de 1947 doit être considérée comme dépassée en ce qui concerne les terrains de sport.

M. Cornet d'Elzius présente également un amendement (*Doc.* n° 171/10-2) visant à ajouter à l'article un 7° permettant au bailleur de mettre fin au bail à tout moment lorsque le bail concerne une parcelle dont la superficie n'excède pas 20 ares et qu'il désire affecter cette parcelle à des fins familiales ou de délassement.

L'auteur estime qu'un propriétaire dont la famille s'agrandit doit pouvoir libérer une petite parcelle de terrain pour l'affecter à des fins personnelles. Cela n'affecte d'ailleurs pas la rentabilité de l'exploitation du preneur. Il n'est pas sain, selon l'auteur, que chaque mètre carré donné à bail soit irrévocablement bloqué pour neuf ans. S'il a la possibilité de reprendre une petite parcelle de

auteur. Wanneer de mogelijkheid bestaat een stukje land terug te nemen, zal de eigenaar vlugger geneigd zijn te verpachten, wat uiteindelijk in het belang van de landbouw is.

De heer Van Belle dient een amendement (*Stuk* nr. 171/18-II) in met analoge strekking en waarvan de tekst luidt:

« Aan artikel 6 een 7° toevoegen, dat luidt als volgt:

» 7° De pachtovereenkomst heeft betrekking op gronden, die geheel of gedeeltelijk door de verpachter voor gezinsdoeleinden of voor ontspanning zullen worden aangewend, voor zover het een aaneengesloten perceel betreft en de oppervlakte van 20 are voor gezegde doeleinden niet wordt overtroffen. »

De auteur brengt in herinnering dat een nagenoeg gelijkluidend motief voor opzegging zowel in de bestaande wet (art. 7, 10°) als in het synthesevoorstel (art. 5, 10°) reeds wordt erkend, maar dan alleen bij het einde van iedere negenjarige periode.

Nu zal, volgens de auteur, een inbezitneming voor gezinsdoeleinden in veel gevallen zinloos geworden zijn indien men het einde van een negenjarige pachtperiode moet afwachten. Daarom moet de mogelijkheid op ieder ogenblik worden geboden mits het om een kleine oppervlakte — maximum 20 are, maar eventueel minder — en een aaneengesloten perceel gaat.

Verscheidene andere leden erkennen de rechtmatigheid van de wens van de eigenaars om een klein stukje grond voor gezinsdoeleinden terug te nemen, maar menen dat de nodige garanties moeten worden geboden om te voorkomen dat dit recht willekeurig of uit louter kwaadwilligheid wordt uitgeoefend. Een te ruime toepassing van deze mogelijkheid dreigt overigens het landbouwareaal, dat toch al niet zo groot is, nog verder te verkleinen en zou ook ongewenste neveneffecten kunnen hebben op de aantrekkelijkheid, en bijgevolg ook op de prijs, van de grond.

De heer Beerden dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/15-III) in, waarin wordt voorgesteld de tekst van artikel 7, 10°, van het synthesevoorstel als uitgangspunt te nemen. Dit betekent dat het stuk grond van 20 are niet in een landbouwgebied gelegen zou mogen zijn en dat de rechter zich over de plaats van het perceel zou uitspreken in geval van betwisting.

Een ander lid is het in grote trekken eens met deze beperkingen, maar meent dat het voorschrift dat het perceel niet in een landbouwzone gelegen mag zijn de mogelijkheid wel tot een te kleine en enigszins willekeurig samengestelde groep van eigenaars beperkt. Logischer zou het volgens hem zijn te eisen dat het stuk grond moet palen aan een bebouwd perceel.

Daarmee wordt iedere willekeur uitgesloten en wordt niettemin de mogelijkheid tot opzegging geboden aan verpachters in een zuiver agrarisch gebied. Spreker denkt met name aan de vele « straatdorpen » in Vlaanderen, waar al het achterliggende land tot de landbouwzone behoort.

Een ander lid werpt tegen dat door deze regel dan weer een categorie van eigenaars wordt uigesloten, die wellicht juist het meeste behoefte heeft aan een stukje recreatiegrond, namelijk de eigenaars die niet zelf bij de verpachte grond, maar bijvoorbeeld in de stad wonen.

Dit lid is ook van oordeel dat de term « gezinsdoeleinden en ontspanning » die in de diverse amendementen wordt gebruikt, te ruim is. Aanwending voor ontspanning zou ook het aanleggen van een speelveld voor een sportclub kunnen omvatten, wat stellig niet de bedoeling kan zijn. En aangezien gezinsontspanning uiteraard mede onder de term « gezinsdoeleinden » valt, kan volgen spreker de vermelding « en ontspanning » het best worden weggelaten.

Voorts maakt het lid de commissie erop attent dat er in bepaalde streken nog vele stukken grond van 30 à 40 are verpacht worden. Indien de eigenaar daar 20 are van kan terugnemen, wordt het restant nagenoeg waardeloos voor landbouwexploitatie.

terrain, le propriétaire sera plus enclin à donner ses terres à bail, ce qui profitera finalement à l'argriculture.

M. Van Belle présente un amendement (*Doc.* n° 171/18-II) dont la portée est analogue et dont le texte est libellé comme suit:

« Compléter l'article 6 par un 7°, libellé comme suit:

» 7° les baux concernent des terrains qui seront affectés en tout ou en partie par le bailleur à des fins familiales ou de délassement, pour autant qu'il s'agisse d'une parcelle d'un tenant et que la superficie affectée à ces fins n'excède pas vingt ares. »

L'auteur rappelle qu'un motif quasi identique est admis tant en vertu de la loi existante (art. 7, 10°) qu'aux termes de la proposition de synthèse (art. 5, 10°), mais qu'il ne peut être invoqué qu'au terme de chaque période de neuf ans.

L'auteur estime qu'une occupation à des fins familiales n'aura souvent plus de sens s'il faut attendre la fin des neuf années de la période de bail. C'est pourquoi cette possibilité doit exister à tout moment, à condition qu'il s'agisse d'une parcelle d'un tenant dont la superficie n'excède pas vingt ares.

Plusieurs autres membres estiment qu'il est légitime que des propriétaires désirent pouvoir reprendre une petite parcelle pour l'affecter à des fins familiales, mais ils estiment que les garanties nécessaires doivent être prévues pour éviter que ce droit soit exercé arbitrairement ou par pure malveillance. Une application trop large de cette possibilité risque d'ailleurs de réduire encore la superficie agricole — qui n'est déjà pas si importante — et pourrait aussi avoir des effets secondaires regrettables sur l'attrait du terrain et, partant, sur son prix.

M. Beerden présente un amendement (*Doc.* n° 171/15-III) dans lequel il propose de prendre le texte de l'article 7, 10°, de la proposition de synthèse comme point de départ. Cela signifie que la parcelle de 20 ares ne pourrait pas être située dans une zone agricole et que le juge statuerait en cas de litige concernant l'emplacement de ladite parcelle.

Un autre membre est d'accord sur l'essentiel de ces restrictions, mais estime qu'en précisant que la parcelle ne peut être située dans une zone agricole, on limite la possiblité offerte à un groupe de propriétaires trop restreint et défini de manière quelque peu arbitraire. Selon ce membre, il serait plus logique d'exiger que la parcelle jouxte une parcelle bâtie.

On exclurait ainsi tout arbitraire tout en offrant malgré tout aussi la possibilité de mettre fin au bail aux bailleurs habitant une zone purement agricole. L'intervenant pense en l'occurrence aux nombreux hameaux flandriens, composés d'une seule rue, dans lesquels la totalité des terrains situés derrière les habitations fait partie de la zone agricole.

Un autre membre objecte à ce qui précède que cette règle exclut elle aussi une catégorie de propriétaires, qui sont peut-être précisément ceux qui ont le plus besoin d'une parcelle affectée aux loisirs, à savoir les propriétaires n'habitant pas à proximité du terrain donné en location mais, par exemple, en ville.

L'intervenant estime également que l'expression « à l'usage familial ou aux loisirs » qui figure dans plusieurs amendements, est trop large. En effet, l'affectation aux loisirs pourrait également recouvrir l'aménagement d'un terrain de jeu pour un club sportif, ce qui n'entre assurément pas dans l'intention des auteurs de ces amendements. Estimant que l'expression « à l'usage familial » implique de toute évidence les loisirs familiaux, l'intervenant considère qu'il serait dès lors préférable de supprimer l'expression « ou aux loisirs ».

Le membre attire ensuite l'attention de la Commission sur le fait que, dans certains régions, on donne encore en location de nombreuses parcelles de 30 à 40 ares. Si l'on permet au propriétaire d'en reprendre 20, la partie restante devient pratiquement sans valeur pour l'agriculture.

Op grond van deze overwegingen dient de heer Verberckmoes twee subamendementen (*Stuk* nr. 171/15-IV, 1 en 2) in op het amendement van de heer Beerden (*Stuk* nr. 171/15-III) dat hij voor het overige steunt. Het eerste subamendement strekt ertoe de woorden « en ontspanning » te schrappen. Het tweede beoogt de maximum van de terug te nemen oppervlakte tot 10 are te beperken.

Verscheidene andere leden waarschuwen eveneens voor de mogelijke nadelige gevolgen die het invoeren van het recht tot terugname van een perceel voor gezinsdoeleinden zou kunnen hebben voor de landbouw.

Een lid meent dat een te soepele regeling een bron van conflicten zou kunnen zijn. In hoeverre zal de eigenaar die een stuk van de verpachte grond voor recreatie gaat gebruiken daarmee de landbouwexploitatie van zijn pachter niet hinderen ? Zal van de andere kant de eigenaar op een bepaald moment voor de rechter kunnen doen gelden dat bepaalde landbouwactiviteiten van zijn pachter (bij voorbeeld in het weekend) hem in zijn recreatie storen ?

Een ander lid spreekt de vrees uit dat de voorgestelde mogelijkheid op termijn tot een versnippering van de landbouwgrond en tot een vermindering van het landbouwareaal zal leiden. Er is ook geen enkele garantie dat het teruggenomen stuk grond, na bij voorbeeld een jaar voor gezinsdoeleinden te zijn gebruikt, door de eigenaar nadien niet voor andere doeleinden wordt bestemd.

Het lid acht het daarom beter, in het belang van de rechtszekerheid en om de planning op termijn van de pachter niet in het gedrang te brengen, de opzeggingsmogelijkheid voor gezinsdoeleinden slechts bij het einde van iedere negenjarige pachttijd te bieden en de desbetreffende bepaling derhalve, zoals in het synthesevoorstel, in artikel 5 (art. 7 van de pachtwet) te behouden.

Nog een ander lid heeft allereerst een juridische-formele opmerking bij de voorgestelde amendementen. Hij wijst erop dat er in de aanhef van artikel 6 van de pachtwet, zoals voorgesteld in artikel 4 van het synthesevoorstel, sprake is van opzegging « om de verpachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming ». Aangezien de terugname van 20 are voor gezinsdoeleinden niets te maken heeft met de eindbestemming van dat perceel, mag deze uitzondering niet als een 7° in dit artikel worden ingelast, maar moet hiervoor een afzonderlijk nieuw lid aan het artikel worden toegevoegd.

Voorts wenst het lid te vernemen wat er gebeurt indien er niet één verpachter is, maar een onverdeeldheid van eigenaars. Zullen zij ieder aanspraak kunnen maken op 20 are ?

De Staatssecretaris kan instemmen met het creëren van de mogelijkheid tot opzegging op ieder ogenblik met het oog op de aanwending van een klein perceel voor gezinsdoeleinden. Van de voorgestelde regelingen lijkt die van de heer Beerden hem het beste aan de behoeften te beantwoorden. Dit amendement sluit het nauwst aan bij de bestaande wetgeving, zij het dat daarin de opzegging alleen aan het einde van de negen jaar mogelijk is.

Om het landbouwareaal niet al te zeer aan te tasten moeten in ieder geval de andere beperkingen die in artikel 7, 10°, van het synthesevoorstel waren opgenomen, behouden blijven. De Staatssecretaris herinnert eraan dat artikel 6 slechts beperkte uitzonderingen op de strikte opzeggingsregeling wil toestaan en geenszins de betrokken goederen uit de pachtwetgeving licht.

Op de vraag van een lid betreffende de onverdeelde eigendom van een verpacht stuk land, deelt de Staatssecretaris mede dat het recht van terugname van 20 are in zulk geval slechts eenmaal kan worden uitgeoefend.

In dit verband werpt een lid de vraag op of eenzelfde eigenaar die aan verschillende pachters grond verpacht, zijn recht op 20 are bij ieder van deze pachters kan laten gelden. En, indien het

Sur la base de ces considérations, M. Verberckmoes présente deux sous-amendements (*Doc.* n° 171/15-IV, 1 et 2) à l'amendement de M. Beerden (*Doc.* n° 171/15-III) dont il approuve par ailleurs le contenu. Le premier de ces sous-amendements vise à supprimer les mots « ou aux loisirs »; le second à limiter la superficie maximale pouvant être reprise à 10 ares.

Plusieurs membres mettent également en garde contre les conséquences néfastes que pourrait avoir pour l'agriculture l'instauration du droit de prélever une parcelle à des fins familiales.

Un membre estime qu'une réglementation trop souple pourrait constituer une source de conflits. Dans quelle mesure le propriétaire qui reprend une partie du bien loué pour l'affecter à ses loisirs ne gênera-t-il pas l'exploitation agricole de son preneur ? Par ailleurs, le propriétaire pourra-t-il, à un moment donné, faire valoir devant le juge que certaines activités agricoles de son preneur le dérangent dans ses loisirs (par exemple le week-end ?)

Un autre membre craint que la possibilité offerte au bailleur entraîne à terme un morcellement de la zone agricole et une diminution de la surface cultivée. Il n'existe en outre aucune garantie que le proprétaire n'affectera pas la parcelle reprise à un autre usage après l'avoir affectée, par exemple, pendant un an à des fins familiales.

Le membre estime dès lors préférable, dans l'intérêt de la sécurité juridique et afin de ne pas compromettre les projets d'organisation du preneur, de n'offrir la possiblité de prélever une parcelle à des fins familiales qu'à l'expiration de chaque terme de 9 ans et par conséquent de maintenir dans l'article 5 (article 7 de la loi sur la bail à ferme), la disposition y relative comme le fait la proposition de synthèse.

Un autre membre tient à formuler tout d'abord une remarque juridique et formelle au sujet des amendements proposés. Il fait observer que, dans le préambule de l'article 6 de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il est proposé dans l'article 4 de la proposition de synthèse, il est fait état d'un congé « en vue de donner aux biens loués une affectation conforme à leur destination finale ». Etant donné que le prélèvement de 20 ares à des fins familiales ne concerne en rien la destination finale de la parcelle en question, cette exception ne peut être insérée dans cet article sous la forme d'un 7°, mais doit faire l'objet d'un alinéa distinct.

Le membre demande ensuite quelle serait la situation s'il y avait, non pas un seul bailleur, mais plusieurs propriétaires indivis. Chacun d'eux pourrait-il prétendre à une parcelle de 20 ares ?

Le Secrétaire d'Etat peut approuver la possibilité de signifier le congé à tout moment afin d'affecter une petite parcelle à l'usage familial. Parmi les réglementations proposées, celle de l'amendement de M. Beerden lui paraît la plus adéquate étant donné qu'elle s'inscrit le mieux dans le cadre de la législation existante, si ce n'est que le congé ne peut être signifié, en vertu de cette dernière, qu'à la fin du terme de neuf ans.

Il importe en tout cas de maintenir les autres restrictions prévues à l'article 7, 10° de la proposition de synthèse afin de ne pas réduire outre mesure la superficie affectée à l'agriculture. Le Secrétaire d'Etat rappelle que l'article 6 ne prévoit que des exceptions limitées aux règles très strictes concernant le congé et qu'il ne soustrait en aucun cas les biens considérés à la législation sur les baux.

En réponse à la question d'un membre concernant la propriété indivise d'une parcelle louée, le Secrétaire d'Etat déclare que le droit de reprise de 20 ares ne pourra dans ce cas être exercé qu'une seule fois.

Un membre demande à ce propos si un même propriétaire qui a loué des terres à plusieurs preneurs peut exercer son droit de reprise de 20 ares vis-à-vis de chacun de ces preneurs et, si le droit

recht op terugname maar eenmaal kan worden uitgeoefend, hoe kan de pachter dan weten, en, *a fortiori*, bewijzen dat de eigenaar die hem voor 20 are wil opzeggen dit voordien reeds bij een andere pachter heeft gedaan ? Dit probleem zal zich vooral voordoen wanneer de verpachte goederen in verschillende streken gelegen zijn.

De meningen van de leden lopen hierover uiteen.

De Staatssecretaris verklaart dat deze uitzondering zal gelden t.o.v. elke pachter in het kader van zijn pacht.

Op grond van de uitvoerige bespreking wijzigt de heer Van Belle zijn voormeld amendement (zie *Stuk* nr. 171/18-I), waarbij hij de woorden « en ontspanning » laat vallen en de voorwaarde « palend aan een bebouwde eigendom » toevoegt.

Aangezien dit nieuwe amendement van de heer Van Belle geheel aan zijn bedoelingen beantwoordt, trekt de heer Cornet d'Elzius zijn amendement (*Stuk* nr. 171/10-2) in.

Een lid wenst tenslotte nog een precisering betreffende de bewijslast. Voor de overige in artikel 6 van de pachtwet opgenomen uitzonderingen, wordt in artikel 12 bepaald op welke wijze het bewijs van de als motief voor de opzegging opgegeven eindbestemming moet worden geleverd (bij voorbeeld overlegging van een bouwvergunning). Hoe moet het gebruik voor gezinsdoeleinden worden bewezen ? Volstaat een eenvoudige verklaring ?

De Staatssecretaris stelt dat, gelet op de aard van de bestemming, namelijk « gezinsdoeleinden », en aangezien het toch maar om een geringe oppervlakte gaat, een gewone verklaring inderdaad moet volstaan. De pachter zal zich trouwens bij aanwending voor andere doeleinden alsnog tot de rechter kunnen wenden.

Het subamendment van de heer Verberckmoes (*Stuk* nrs 171/15,-IV, 1 en 2) en het amendement van de heer Beerden (*Stuk* nr. 171/15-III) worden aangenomen met 13 stemmen en 3 onthoudingen.

Het amendement van de heer Van Belle (*Stuk* nr. 171/18-I) wordt verworpen met 13 tegen 3 stemmen.

Het amendement van de heer Beerden (*Stuk* nr. 171/18-II) wordt ingetrokken.

Artikel 4 wordt aangenomen met 13 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 5 (art. 7 van de wet)

Het wetsvoorstel nr. 171/1 wijzigt artikel 7, 1° en 10°.

In artikel 7, 1° worden de echtgenoten van de afstammelingen of van de aangenomen kinderen gelijkgesteld met de afstammelingen of met de aangenomen kinderen voor de opzegging wegens persoonlijke exploitatie.

Artikel 7, 10°, bepaalt dat de mogelijkheid van opzegging wegens aanwending voor gezinsdoeleinden of ontspanning beperkt wordt tot percelen die niet in een landbouwgebied gelegen zijn, overeenkomstig de wet van 29 maart 1962, en niet groter zijn dan 20 are.

Door de heer Cornet d'Elzius werd een amendement (*Stuk* nr. 171/10) ingediend, ertoe strekkende de verpachter in de gelegenheid te stellen de pacht te beëindigen om de goederen zelf voor andere dan landbouwdoeleinden te gebruiken. Voorwaarde is wel dat het verpachte goed niet groter is dan 1 ha. De auteur wil hiermee de kleine eigendom beschermen door een grotere soepelheid in te voeren zonder de rendabiliteit van de landbouwbedrijven aan te tasten.

Andere leden kunnen het terugnemen van een verpachte grond van 1 ha groot voor andere dan landbouwdoeleinden niet aanvaarden. Zulks zou strijdig zijn met de belangen van de landbouw.

Ook de Staatssecretaris voor Europese Zaken en Landbouw acht het onverantwoord om naast de door de aanneming van het amendement van de heer Beerden (*Stuk* nr. 171/5-III) op artide reprise ne peut être exercé qu'une seule fois, comment le preneur peut savoir et, *a fortiori*, prouver que le propriétaire qui veut donner congé pour 20 ares l'a déjà fait auparavant vis-à-vis d'un autre preneur ? Ce problème se posera surtout lorsque les biens loués sont situés dans différentes régions.

Les avis des membres sont divergents à ce sujet.

Le Secrétaire d'Etat déclare que cette exception vaudra pour chaque preneur dans le cadre de son bail.

Sur base de la discussion détaillée, M. Van Belle modifie son amendement (*Doc.* n° 171/18-I), en supprimant les mots « ou aux loisirs » et en ajoutant la condition « jouxtant une propriété bâtie ».

Etant donné que ce nouvel amendement de M. Van Belle répond entièrement à ses préoccupations, M. Cornet d'Elzius retire son amendement (*Doc.* n° 171/10-2).

Enfin, un membre souhaite encore obtenir une précision quant à la charge de la preuve. L'article 12 précise de quelle manière il faut apporter la preuve, pour les autres exceptions prévues à l'article 6 de la loi sur le bail à ferme, de la destination finale invoquée pour le congé (exemple : production d'un permis de bâtir). Comment doit-on prouver que le bien sera exploité à des fins familiales ? Une simple déclaration suffit-elle ?

Le Secrétaire d'Etat répond qu'eu égard à la nature de la destination, c'est-à-dire des fins familiales, et au fait qu'il ne s'agit que d'une superficie limitée, une simple déclaration devrait effectivement suffire. Le preneur pourra d'ailleurs s'adresser au juge s'il constate que le bien est utilisé à d'autres fins.

Les sous-amendements de M. Verberckmoes (*Doc.* n^{os} 171/15-IV, 1 et 2) et l'amendement de M. Beerden (*Doc.* n° 171/15-III) sont adoptés par 13 voix et 3 abstentions.

L'amendement de M. Van Belle (*Doc.* n° 171/18-I) est rejeté par 13 voix contre 3.

L'amendement de M. Beerden (*Doc.* n° 171/18-II) est retiré.

L'article 4 est adopté par 13 voix et 3 abstentions.

Art. 5 (art. 7 de la loi)

La proposition n° 171 modifie l'article 7, 1° et 10°.

Dans l'article 7, 1°, les conjoints des descendants ou des enfants adoptifs sont assimilés aux descendants ou aux enfants adoptifs en ce qui concerne le congé pour exploitation personnelle.

L'article 7, 10°, stipule que la possibilité de congé à des fins familiales ou de délassement est limitée aux parcelles non situées dans une zone agricole, conformément à la loi du 29 mars 1962 et dont la superficie n'excède pas 20 ares.

M. Cornet d'Elzius présente un amendement (*Doc.* n° 171/10) visant à permettre au bailleur de mettre fin au bail en vue d'utiliser personnellement le bien à des fins non agricoles, à condition que le bien loué ne dépasse pas 1 ha. L'auteur veut aussi protéger de la sorte la petite propriété en instaurant une plus grande souplesse sans pour autant affecter la rentabilité des exploitations.

D'autres membres ne peuvent admettre que l'on puisse reprendre un terrain loué d'1 ha pour l'affecter à des fins non agricoles : c'est tout à fait contraire aux intérêts de l'agriculture.

Le Secrétaire d'Etat estime également qu'il serait inopportun d'ajouter à la faculté de reprendre 10 ares, prévue dans l'amendement adopte de M. Beerden à l'article 4 (*Doc.* n° 171/5-III), une

kel 4 toegestane terugname van 10 are nog een mogelijkheid te creëren om een perceel van 1 ha aan de landbouw te onttrekken.

Het amendement wordt met 13 tegen 3 stemmen verworpen.

Artikel 5 wordt met 13 tegen 3 stemmen aangenomen.

Art. 6 (art. 8 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 verklaart uitdrukkelijk dat de opzegging moet worden gedaan voor het geheel van het gepachte goed.

Bovendien worden de echtgenoten van de afstammelingen of van de aangenomen kinderen erin gelijkgesteld met de afstammelingen of met de aangenomen kinderen. De Staatssecretaris merkt op dat, overeenkomstig de bestaande wetten, de afstammelingen en aangenomen kinderen van de echtgenoot zouden moeten worden toegevoegd.

∴

1° *Amendementen van de heer le Hardy de Beaulieu (*Stuk. *nrs. 171/17 en 171/19-I).*

Volgens een lid heeft de eigenaar van een landeigendom bij het aangaan van een pachtovereenkomst oog voor twee factoren : ten eerste, een behoorlijke opbrengst, en ten tweede, de mogelijkheid ooit opnieuw vrij over zijn goed te kunnen beschikken.

De zogenaamde venale waarde van een goed wordt door het bestaan van een pachtovereenkomst immers aanzienlijk verminderd. Is de eigenaar, om welke reden ook, ooit gedwongen zijn goed te verkopen, dan zal hij hiervoor nooit de volle prijs krijgen indien het met een pacht bezwaard is.

Daarom heeft de heer le Hardy de Beaulieu een amendement (*Stuk* nr. 171/17) ingediend, ertoe strekkende het sluiten van een langdurige pacht (18 jaar) te bevorderen, met dien verstande dat de eigenaar na afloop van de termijn van 18 jaar opnieuw vrijelijk over zijn goed kan beschikken.

Zulks is in het voordeel van beide partijen. Het voordeel voor de eigenaar werd hierboven reeds toegelicht. De pachter van zijn kant geniet gedurende een lange periode bedrijfszekerheid. Achttien jaar omvat nagenoeg de beroepsloopbaan van een landbouwgeneratie. Eventueel is de auteur bereid de termijn zelfs tot 27 jaar op te trekken.

Verscheidene argumenten worden tegen dit amendement geuit :

1) de argumentatie die ter verantwoording van het amendement wordt gegeven, klopt gewoon niet. De loopbaan van een landbouwer begint heden ten dage op 23 à 27-jarige leeftijd en loopt tot 60 à 65 jaar. Dit is veel langer dan 18 jaar. Door het invoeren van de mogelijkheid om na 18 jaar zonder motivering te worden uitgezet, wordt de bedrijfszekerheid ten zeerste in het gedrang gebracht. De landbouwer die na 18 jaar op straat komt te staan, zal bovendien nog nauwelijks op een andere beroepsloopbaan kunnen overschakelen;

2) de situatie van de pachter door het voorgestelde systeem wordt verslechterd. De zekerheid niet na 9 jaar te kunnen worden uitgezet zal uit een oogpunt van bedrijfsbeheer minder zwaar wegen dan de onzekerheid over wat er na 18 jaar zal gebeuren. Het overlaten van het bedrijf aan de zoon zal tijdens bedoelde 18-jarige periode nagenoeg onmogelijk zijn, aangezien deze na het resterende aantal jaren zonder enige verhaalmogelijkheid uit het bedrijf kan worden verdreven. Duidelijke afspraken tussen pachter en verpachter moeten weliswaar worden aangemoedigd, maar stellig niet op deze manier;

3) de idee die aan het amendement ten grondslag ligt is verwant aan die welke aan de basis lag van het wetsvoorstel van de heer Remacle (*Stuk* nr. 279/1) inzake de « loopbaanpacht ». Het verschil is dat men zich met het amendement in feite buiten de

nouvelle possibilité de soustraire une parcelle de 1 ha à l'agriculture.

L'amendement est rejeté par 13 voix contre 3.

L'article 5 est adopté par 13 voix contre 3.

Art. 6 (art. 8 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 déclare explicitement que le congé doit être donné pour l'ensemble du bien loué.

De plus, les conjoints des descendants ou des enfants adoptifs sont assimilés aux descendants ou aux enfants adoptifs. Le Secrétaire d'Etat observe qu'il y a lieu, en effet, conformément à la législation existante, d'ajouter les descendants et enfants adoptifs du conjoint.

∴

1° *Amendements de M. le Hardy de Beaulieu (*Doc. *n^os 171/17 et 171/19-I).*

Un membre estime que lorsqu'il conclut un bail à ferme, le propriétaire d'un bien rural se soucie de deux facteurs : il veut obtenir un bon rapport et avoir la possibilité d'en disposer de nouveau librement un jour.

En effet, la valeur vénale d'un bien est fortement diminuée lorsque le bien fait l'objet d'un bail à ferme. Aussi, lorsque le propriétaire d'un bien affermé se voit contraint de le vendre pour l'une ou l'autre raison, il n'en obtient jamais le prix plein.

C'est pourquoi M. le Hardy de Beaulieu présente un amendement (*Doc.* n° 171/17) visant à encourager la conclusion de baux à long terme (18 ans), étant entendu que le propriétaire retrouverait la libre disposition de son bien au terme de cette période.

Cette solution avantage les deux parties : le bailleur, comme on vient de le voir, et le preneur qui jouit d'une longue période de sécurité professionnelle. Dix-huit années correspondent, à peu de chose près, à la carrière professionnelle d'une génération d'agriculteurs. L'auteur accepterait même de porter le terme à 27 ans.

Cet amendement suscite plusieurs critiques :

1) l'argumentation développée dans la justification de l'amendement est dénuée de toute pertinence. De nos jours, un agriculteur commence sa carrière entre 23 et 27 ans et la termine entre 60 et 65 ans, ce qui représente beaucoup plus que 18 années. En créant la possibilité de mettre fin au bail sans motif après 18 ans, on compromet gravement la sécurité professionnelle. De plus, l'agriculteur qui se retrouvera à la rue au bout de dix-huit ans aura peu de chances de pouvoir se recycler dans une autre profession;

2) le système proposé mettrait le preneur dans une situation plus délicate. En effet, la certitude de ne pouvoir être expulsé après 9 ans pèsera moins lourd dans la balance, du point de vue de la gestion de l'exploitation, que l'incertitude au sujet de ce qui se passera après 18 ans. Il sera par ailleurs pratiquement impossible au preneur de transmettre l'exploitation à son fils au cours de ces 18 années, puisque celui-ci pourra être expulsé sans le moindre recours au terme de la période restante. Sans doute faut-il encourager la conclusion d'accords clairs entre le preneur et bailleur, mais certainement pas de cette manière-là;

3) l'idée qui est à la base de l'amendement est assez proche de celle qui a inspiré la proposition de loi de M. Remacle (*Doc.* n° 279/1) sur le bail de carrière. La différence réside dans le fait que l'amendement se situe en fait en dehors des dispositions

algemene bepalingen van de pachtwet stelt. Het amendement gaat in ieder geval uit van een totaal andere filosofie dan de basistekst (*Stuk* nr. 171/1).

De auteur van het amendement begrijpt de bezorgdheid van de andere sprekers. Hij herhaalt daarom dat eventueel een termijn van 27 jaar aanvaardbaar zou kunnen zijn, wanneer de eigenaar maar het vooruitzicht heeft ooit opnieuw geheel vrij over zijn goed te kunnen beschikken en er de volle venale waarde voor te kunnen krijgen.

Hij legt de nadruk op de waardevermindering van het goed. Ofschoon de bedrijfszekerheid van de pachter niet over het hoofd mag worden gezien, moet de verpachter evenwel de gelegenheid worden gelaten opnieuw vrijelijk over zijn goed te beschikken. Voorts is hij van mening dat een pachtperiode van 27 jaar de belangen van de beide partijen vrijwaart.

Voorts zij herinnerd aan de banden die de partijen verenigen. Deze kennen elkaar goed en onderhouden haast familiale betrekkingen. De toepassing van de overeenkomst kan in dat geval alleen maar doeltreffend zijn en doet geen problemen rijzen.

Verscheidene leden zijn nochtans van mening dat alle gevolgen van een dergelijke bepaling moeten worden onderzocht onder meer met betrekking tot de bepalingen die specifiek zijn voor de pacht, zoals het recht van voorkoop. Dit probleem zou derhalve moeten worden onderzocht tijdens de bespreking van de wetsvoorstellen betreffende de pachtovereenkomsten van lange duur.

Ten gronde meent de Staatssecretaris dat het amendement zeer verreikende gevolgen heeft op principieel vlak. Sedert 1929 werd de contractuele vrijheid die aan de Code Napoléon ten grondslag lag vervangen door een bescherming van de pachter, waarbij het uitzetten van de pachter zonder enige motivering onmogelijk werd gemaakt. Dit systeem werd nadien nog strikter gemaakt. Het amendement betekent een stap terug naar de regeling van de Code Napoléon. De filosofie die sedert 1929 aan de pachtwetgeving ten grondslag ligt, wordt hiermee verlaten. In ieder geval lijkt het de Staatssecretaris beter dit probleem te behandelen wanneer het wetsvoorstel (*Stuk* nr. 279/1) van de heer Remacle inzake de loopbaanpacht aan de orde komt.

Verscheidene leden sluiten zich bij dit standpunt aan.

De auteur van het amendement maakt erop attent dat er toch wel een groot verschil bestaat tussen de situatie in 1929 en de huidige. Toen waren de pachtprijzen niet beperkt en werden zij vaak als een deel van de opbrengst bepaald daar er een deel in natura werd gegeven.

Voorts bestond het recht van voorkoop niet. Ook waren toen niet zulke aanlokkelijke andere beleggingsvormen voorhanden. Door de veranderde omstandigheden dient thans een maatregel ter bescherming van de rechten van de verpachter te worden genomen om een billijk belangenevenwicht te behouden en te vermijden dat kapitalen die normaal in de landbouwsector zouden worden geïnvesteerd in andere economische sectoren worden belegd.

Een ander lid voegt hieraan toe dat er thans ook een aanzienlijk verschil is ten opzichte van 1969, toen de vorige herziening van de pachtwet plaatshad. Toen verschilde de venale waarde van een onroerend goed niet veel naargelang het al dan niet verpacht was. Dit verschil is nu echter zeer groot geworden, zodanig zelfs dat de eigenaar economisch gezien praktisch verplicht is, ofwel zelf te exploiteren, ofwel te verkopen. Er moet dan ook iets worden gedaan om het vertrouwen te herstellen.

Ten einde tegemoet te komen aan de herwaren die de sprekers tegen zijn amendement hebben ingebracht, stelt de heer le Hardy de Beaulieu het volgende subamendement voor: de woorden « voor twee pachtperioden van 9 jaar » te vervangen door het woord « levenslang » (*Stuk* nr. 171/19-I).

Het aldus gewijzigd amendement wordt aangehouden.

générales de la loi sur le bail à ferme et qu'il s'appuie en tout cas sur une philosophie tout à fait différente de celle du texte de base (*Doc.* n° 171/1).

L'auteur de l'amendement comprend les préoccupations des intervenants. Ainsi répète-t-il qu'il accepterait éventuellement que le terme soit fixé à 27 ans, pour autant que le propriétaire puisse retrouver un jour la libre disposition de son bien et en obtenir la véritable valeur vénale.

Il insiste sur la dépréciation du bien. Si la sécurité d'exploitation du preneur ne peut être négligée, il y a lieu cependant de permettre au bailleur de retrouver sa liberté contractuelle. Il estime en outre qu'un terme de 27 ans garantit les intérêts des deux parties.

En outre, il y a lieu de rappeler les liens unissant les parties. Celles-ci se connaissent bien et entretiennent des rapports quasi familiaux. Dans ce cadre, l'application du contrat ne peut être qu'efficiente et ne posera pas de problème.

Plusieurs membres estiment cependant qu'une telle disposition doit être examinée quant à toutes ses implications (notamment en ce qui concerne les dispositions spécifiques du bail à ferme telles que le droit de préemption). Dès lors, il conviendrait d'examiner ce problème dans le cadre de la discussion des propositions de loi relatives au bail de longue durée.

Sur le fond, le Secrétaire d'Etat estime que l'amendement est lourd de conséquences sur le plan des principes. En 1929, le législateur a remplacé la liberté contractuelle, fondement du Code Napoléon, par une protection du preneur, qui empêcha que celui-ci soit expulsé sans la moindre raison. Par la suite, ce système est devenu plus strict encore. L'amendement tend en fait à en revenir au régime établi par le Code Napoléon et abandonne la philosophie qui sous-tend la législation sur le bail à ferme depuis 1929. Le Secrétaire d'Etat estime en tout cas préférable d'examiner ce problème lorsque la proposition de loi de M. Remacle relative au bail de carrière (*Doc.* n° 279/1) sera examinée.

Plusieurs membres se rangent à ce point de vue.

L'auteur de l'amendement souligne qu'il existe malgré tout une grande différence entre la situation de 1929 et celle que nous connaissons actuellement. A l'époque, les fermages n'étaient pas limités et ne constituaient souvent qu'une partie du rapport du bien, une partie étant en effet payée en nature.

En outre, le droit de préemption n'existait pas, pas plus d'ailleurs que les formes attrayantes de placement que nous connaissons actuellement. Les circonstances ayant changé, il convient maintenant de prendre une mesure destinée à protéger les droits du bailleur, afin de préserver un juste équilibre des intérêts et d'éviter que des capitaux qui seraient normalement investis dans le secteur agricole ne le soient dans d'autres secteurs économiques.

Un autre membre ajoute qu'il y a aussi une différence considérable entre la situation actuelle et celle qui existait en 1969, lors de la révision précédente de la loi sur le bail à ferme. A l'époque, le fait qu'un immeuble était ou non donné en location ne faisait guère de différence quant à sa valeur vénale. Cette différence s'est toutefois considérablement accrue, à telle enseigne qu'économiquement, le propriétaire se voit pratiquement obligé d'exploiter lui-même son bien ou de le vendre. Il importe dès lors de prendre des mesures afin de restaurer la confiance.

Afin de rencontrer les objections des intervenants à l'égard de son amendement M. le Hardy de Beaulieu dépose le sous-amendement suivant: remplacer les mots « accordé pour deux termes de 9 ans » par le mot « viager » (*Doc.* n° 171/19-I).

L'amendement ainsi modifié a été réservé.

2° *Wetsvoorstellen :*

— *van de heer Remacle tot aanmoediging van pachtovereenkomsten van lange duur* (Stuk *nr. 279/1*);

— *van de heer Moors tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving* (Stuk *nr. 226/1*);

— *van de heer Moors tot aanvulling van de pachtwetgeving met fiscale voordelen* (Stuk *nr. 227/1*).

A. — TOELICHTING VAN DE AUTEURS

a) *Wetsvoorstel van de heer Remacle.*

Het onderhavige voorstel wil de pachtovereenkomsten van lange duur aanmoedigen. De pachter heeft er immers belang bij te beschikken over een pachtovereenkomst van lange duur die hem bedrijfszekerheid garandeert. Ter compensatie zou de verpachter een verhoging van de pachtprijs kunnen vragen (met 40% indien de gebruiksperiode ten minste 18 jaar bedraagt en met 50% indien zij ten minste 27 jaar bedraagt).

De auteur legt de nadruk erop dat een dergelijke overeenkomst in geen geval aan de verpachter of aan de pachter mag worden opgelegd. Zij kan niet tot stand komen zonder de toestemming van de partijen. Deze zouden bijgevolg vrijelijk afwijken van de wet van 4 november 1969.

Ofschoon de pachter er belang bij heeft gebruik te maken van deze vorm van overeenkomst in zoverre hij daardoor een bedrijfszekerheid kan verkrijgen voor een periode die zowat gelijkloopt met de duur van een normale loopbaan van een exploitant, wat hem zelfs zal aansporen in het gepachte bedrijf te investeren, moet ook de verpachter ertoe worden aangezet zulke overeenkomst aan te gaan voor zover zij voor hem een vervreemding betekent van het vrijelijk beschikken over zijn goed gedurende een bepaalde tijd.

In verband hiermee is de verhoging van de pachtprijzen volgens hem geen voldoende stimulans. De verpachter moet zijn rekening op lange termijn kunnen maken en in dit stelsel voordelen zien die opwegen tegen de bevoorrechte situatie van de pachter.

Hij stelt derhalve voor die pachtovereenkomst vergezeld te laten gaan van fiscale stimuli : een verlaging van de registratierechten voor dit soort pachtovereenkomsten, een gedeeltelijke vrijstelling van de rechten van overgang in geval van schenking of van verkrijging door erfopvolging van een aan een dergelijke pacht onderworpen goed en een verlaging van de onroerende voorheffing op datzelfde goed. Bovendien zou de eigenaar die ermee instemt te investeren in een goed waarvoor een loopbaanpacht is aangegaan, die investeringen gedeeltelijk kunnen aftrekken.

Hij meent dat pachters en verpachters met deze formule kunnen instemmen. Hij is er zich echter van bewust dat ze op bepaalde punten voor verbetering en nadere precisering vatbaar is. Men zou een ideale duur moeten kiezen, rekening houdend met de pensioenleeftijd van 65 jaar, met het lot van de pachter bij het verstrijken van de pachtovereenkomst en met de verenigbaarheid van de bepalingen van de wet van 4 november 1969 met deze nieuwe vorm van pachtovereenkomst.

b) *Wetsvoorstellen van de heer Moors.*

Ofschoon één van de voorstellen van de heer Moors een ruimer terrein bestrijkt in zoverre het voorstel tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving (*Stuk* nr. 226/1) tevens tot doel heeft de pachter een grotere bescherming te verlenen bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de gepachte gebouwen en een passender en eenvoudiger regeling uit te werken voor de door de pachter opgerichte gebouwen en uitgevoerde werken, strekken zij er ook toe de pachtcontracten van middellange en lange duur te bevorderen.

2° *Propositions de loi :*

— *de M. Remacle destinée à promouvoir des baux à long terme* (Doc. n° *279/1*);

— *de M. Moors complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme* (Doc. n° *226/1*);

— *de M. Moors complétant la législation sur le bail à ferme par des avantages fiscaux* (Doc. n° *227/1*).

A. — EXPOSES DES AUTEURS

a) *Proposition de loi de M. Remacle.*

La présente proposition tend à promouvoir les baux de longue durée. Il est en effet de l'intérêt du preneur de disposer d'un bail de longue durée assurant la sécurité d'exploitation. En compensation, le bailleur pourrait demander un fermage plus élevé (de 40% si la période d'occupation est d'au moins 18 ans et de 50% si elle est d'au moins 27 ans).

L'auteur insiste sur le fait qu'une telle convention ne pourrait en aucun cas être imposée au bailleur ni au preneur. Elle ne peut intervenir sans le consentement des parties. C'est donc librement que celles-ci dérogeraient à la loi du 4 novembre 1969.

Si le preneur a intérêt à recourir à cette forme de contrat dans la mesure où, par ce moyen, il peut disposer d'une sécurité d'exploitation pour une durée qui peut se rapprocher de la durée d'une carrière normale d'un exploitant et l'encouragera même à investir dans l'exploitation louée, il convient cependant d'inciter le bailleur à conclure un tel contrat dans la mesure où celui-ci aliène la libre disposition de son bien pendant un certain temps.

A cet égard, il estime que l'augmentation des fermages ne constitue pas un incitant suffisant. Il convient en effet que le bailleur puisse faire ses comptes à longue échéance et voie dans ce système des avantages compensant la situation privilégiée du preneur.

Dès lors, il propose que ce bail soit assorti d'incitants fiscaux : une réduction en matière de droits d'enregistrement de ces baux, une exonération partielle des droits de mutation en cas de donation et de succession portant sur un bien soumis à un tel bail, et une diminution du précompte immobilier relatif à ce même bien. De plus, le propriétaire qui accepterait de faire des investissements concernant un bien faisant l'objet d'un bail de carrière, pourrait les déduire partiellement.

Il estime que la formule ainsi proposée est susceptible de rallier les preneurs et les bailleurs. Il est cependant conscient qu'elle est améliorable et devrait être précisée sur certains points. Il conviendrait en effet de choisir une durée idéale, de tenir compte de la mise à la retraite à 65 ans, du sort du preneur à la fin du bail, et de la compatibilité des dispositions de la loi du 4 novembre 1969 avec cette nouvelle forme de bail.

b) *Propositions de loi de M. Moors.*

Si une des propositions de M. Moors est plus large dans la mesure où celle complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme (*Doc.* n° 226/1) vise également à renforcer la protection du preneur en cas de destruction totale ou partielle des bâtiments loués et à instaurer un régime plus adéquat et plus simple en ce qui concerne les constructions, travaux et ouvrages effectués par le preneur, elles tendent cependant également à promouvoir les baux à moyen et à long terme.

Deze moeten worden bevorderd enerzijds om de bedrijfszekerheid van de pachter te waarborgen en anderzijds de verpachter de gelegenheid te bieden gedurende een langere tijd veiliger te investeren.

Hij stelt evenwel een regeling voor die soepeler is dan die waaraan de heer Remacle denkt. Hij gaat uit van de idee dat, voor zover de pachtovereenkomst voorziet in een gebruiksperiode van meer dan negen jaar, de pachtprijs voor de onbebouwde eigendommen mag verhoogd worden met 7,50 % per volledige schijf van drie jaar boven de minimumpachttijd van negen jaar.

Bovendien is na het verstrijken van de pachtovereenkomst de wet van 4 november 1969 opnieuw van toepassing. De duur van de pachtovereenkomst wordt dus vrijelijk overeengekomen, terwijl de verhoging trapsgewijs geschiedt ten einde de kandidaat-pachter niet te ontmoedigen door een aanzienlijke verhoging van de pachtprijs. Over dit percentage kan natuurlijk worden gepraat.

Voorts zij opgemerkt dat de aldus aangegane pachtovereenkomst geen loopbaanpacht is aangezien niet wordt bepaald dat de duur ervan verstrijkt wanneer de pachter 65 jaar oud is geworden. Het voorgestelde systeem sluit zulks nochtans niet uit.

Zoals de vorige spreker, beklemtoont hij het niet-dwingend karakter van de regeling. Daarenboven vult zijn wetsvoorstel tot aanvulling van de pachtwetgeving met fiscale voordelen (*Stuk* nr. 227/1) zijn eerste voorstel aan met fiscale stimuli welke analoog zijn met die van het voorstel van de heer Remacle.

B. — BESPREKING

Verscheidene leden geven onmiddellijk te kennen dat de pachtovereenkomsten van lange duur een middel kunnen zijn om het klimaat van vertrouwen tussen pachter en eigenaar te herstellen. Deze overeenkomsten zijn bijna noodzakelijk gezien de grote investeringen die heden ten dage door de pachter moeten gedaan worden. Tevens wordt geuit dat de commissie die formule zou zoeken die een geheel vormt en het best de vertrouwensrelatie pachter-eigenaar weerspiegelt.

Gestreefd zou kunnen worden naar een synthese van de beide wetsvoorstellen die elkaar eerder aanvullen dan in strijd zijn met elkaar. De bestaande wetgeving mag evenwel niet ingewikkelder worden gemaakt.

In verband met de pachtprijsverhoging merkt een lid op dat het door beide auteurs voorgestelde percentage vrijwel identiek is. Volgens hem past het voorstel van de heer Moors evenwel beter in de pachtwetgeving, terwijl het tevens het door het wetsvoorstel van de heer Remacle beoogde doel bereikt.

Sommige leden zijn evenwel van oordeel dat niettegenstaande de wetsvoorstellen de contractuele vrijheid voorstaan, de concretisering ervan dreigt te leiden tot een soort nationalisering van de landbouwgronden doordat de verpachters bijkomende beperkingen worden opgelegd aangezien zij voor lange tijd niet vrijelijk over hun gronden zullen kunnen beschikken. De nieuwe beperkingen zouden tot gevolg hebben dat een sterke neiging tot verkopen ontstaat en de Staat zich gaat bemoeien met de grondprijzen.

Ofschoon zij het eens kunnen zijn met het doel van het wetsvoorstel nr. 171/1 voor zover dat de wetgeving strenger wil maken en de ontwijkingsmogelijkheden wil inkrimpen, kunnen zij de besproken wetsvoorstellen nochtans niet goedkeuren. Bijgevolg vragen zij met aandrang dat de voorstellen, mochten zij worden doorgezet, gepaard gaan met fiscale stimuli.

Een andere oplossing zou een onevenwicht ten nadele van de eigenaar meebrengen. In verband hiermee wordt verwezen naar de Franse wetgeving waarin op de pachtovereenkomsten van lange duur geen vermogensbelasting wordt geheven. Voorts wordt opgemerkt dat die bepalingen moeilijk in een algemene tekst zullen kunnen worden ingevoegd.

Il convient de favoriser ceux-ci, d'une part, pour assurer la sécurité d'exploitation du preneur, et, d'autre part, pour permettre un investissement plus long et plus sûr au bailleur.

Il propose cependant un système plus souple que celui préconisé par M. Remacle. En effet, il suggère que si le bail fixe une période d'occupation supérieure à neuf ans, le fermage des biens non bâtis peut être augmenté de 7,50 % par tranche complète de trois ans au-delà de la durée minimale de neuf ans.

De plus, à l'expiration du bail, la loi du 4 novembre 1969 s'applique à nouveau. Le bail est donc librement convenu quant à la durée tandis que l'augmentation est graduelle afin de ne pas décourager le candidat preneur par un accroissement important du fermage. Ce pourcentage reste bien sûr à discuter.

En outre, il faut observer que le bail ainsi conclu n'est pas un bail de carrière dans la mesure où il n'est pas prévu que son terme échoit lorsque le preneur aura 65 ans. Il faut cependant noter que le système préconisé ne l'exclut pas.

Comme l'orateur précédent, il insiste sur le caractère non impératif du système. En outre, sa proposition de loi complétant la législation sur le bail à ferme par des avantages fiscaux (*Doc.* n° 227/1) complète sa première proposition par des incitants fiscaux analogues à ceux prévus par M. Remacle.

B. — DISCUSSION

Plusieurs membres font observer d'emblée que les baux à long terme peuvent constituer un moyen de restaurer le climat de confiance entre le bailleur et le preneur. Ils considèrent ces baux comme quasi indispensables, vu l'importance des investissements que le preneur doit effectuer à l'heure actuelle. Ces membres expriment en outre le souhait que la commission recherche une formule qui constitue un tout cohérent et traduise au mieux la relation de confiance entre le bailleur et le preneur.

Une synthèse entre les deux propositions de loi qui ont un caractère plus complémentaire que contradictoire, pourrait être cherchée. Il conviendra cependant de ne pas rendre plus complexe la législation existante.

Un membre observe qu'en ce qui concerne l'augmentation des fermages, le taux proposé par les deux auteurs est plus ou moins identique. Il estime cependant que la proposition de M. Moors s'insère mieux dans la législation relative au bail à ferme tout en réalisant l'objectif de la proposition de loi de M. Remacle.

Certains membres estiment cependant que nonobstant la liberté contractuelle qui soutient les propositions de loi, la concrétisation de celles-ci risque d'entraîner une sorte de nationalisation des terres agricoles dans la mesure où des contraintes supplémentaires sont imposées aux bailleurs qui se voient enlever la libre disposition de leurs terres pendant une longue durée. Ces nouvelles contraintes auraient pour conséquence un fort courant vendeur et entraîneraient l'intervention de l'Etat en ce qui concerne les prix des terres.

Dès lors, s'ils peuvent se rallier à l'objectif de la proposition de loi n° 171/1 dans la mesure où celle-ci tend à rendre la législation plus sévère en restreignant les possibilités d'échappatoires, ils ne peuvent approuver les propositions de loi discutées. Par conséquent, si elles aboutissent, ils insistent pour qu'elles s'accompagnent d'incitants fiscaux.

Une autre solution impliquerait un déséquilibre au détriment du propriétaire. A cet égard, il est fait référence à la législation française dans laquelle les baux à long terme ne sont pas soumis à l'impôt sur le capital. Il est en outre observé qu'il sera difficile d'intégrer ces dispositions dans un texte général.

Volgens een spreker mag het argument als zouden voornoemde voorstellen een soort nationalisering inhouden van de gronden omdat de eigenaar er gedurende een betrekkelijk lange tijd afstand van doet, niet doorslaggevend zijn rekening houdend met, enerzijds, de contractuele vrijheid die aan de overeenkomst ten grondslag ligt en, anderzijds, de fiscale stimuli en de verhoging van de pachtprijzen waarmee de verpachter zijn voordeel doet.

Een lid vraagt of niet naar een soepeler regeling moet worden gestreefd.

Gedacht kan worden aan drie vormen van pachtovereenkomst:

1) een pachtovereenkomst met een duur van 12 jaar (9 jaar + 1 schijf van 3 jaar), waarvan de pachtprijs wordt verhoogd, telkens als zij wordt verlengd, met een beschermde schijf van 3 jaar (cfr. het voorstel van de heer Moors). Bij het verstrijken van de overeengekomen of verlengde pacht, zouden de partijen zich niet meer op de pachtwet kunnen beroepen. Derhalve zouden zij een nieuwe pachtovereenkomst moeten sluiten;

2) een pachtovereenkomst met een duur van 18 jaar, na verloop waarvan de pachtwet van toepassing zou zijn;

3) een pachtovereenkomst van 27 jaar, na verloop waarvan de eigenaar vrij over het goed zou kunnen beschikken. Die pachtovereenkomst zou aan een specifieke regeling worden onderworpen.

Ofschoon verscheidene leden de bedoeling van de auteurs lofwaardig achten, hebben zij toch een aantal vragen:

1) Met name uiten zij hun bezorgdheid over het lot van de pachter bij het verstrijken van de pachtovereenkomst van lange duur. Kan de eigenaar, na het verstrijken van de in het voorstel van de heer Remacle genoemde pachtovereenkomsten van 18 of 27 jaar, opnieuw vrij over zijn goed beschikken en kan hij met een derde een nieuwe pachtovereenkomst aangaan? Deze vraag is van het grootste belang.

Een jonge landbouwer van 27 jaar b.v. kan immers van oordeel zijn dat een overeenkomst van lange duur te verkiezen is boven een pachtovereenkomst omdat ze hem gedurende een aantal jaren bedrijfszekerheid garandeert en zulks in weerwil van het feit dat hij een hogere pachtprijs zal moeten betalen dan onder een klassieke pachtovereenkomst. Pas bij het verstrijken van de pacht kunnen er problemen rijzen.

Indien de overeenkomst over 27 jaar loopt, zal de pachter 54 jaar zijn en zonder bedrijf komen te zitten zonder dat hij zich opnieuw in andere werksferen kan integreren en zulks na jaren in het landbouwbedrijf te hebben geïnvesteerd. Het gevaar bestaat dan ook dat die situatie, al is zij vrijelijk tot stand gekomen, de pachter meer benadeelt dan de pachtwetgeving.

Bij het aangaan van de overeenkomst heeft de pachter immers niet altijd alle gevolgen van zijn verbintenis voor ogen. Indien aan een « loopbaanpacht » wordt gedacht, is het derhalve onontbeerlijk dat de duur ervan verstrijkt wanneer de pachter met pensioen gaat.

Een lid merkt bovendien op dat de uitdrukking « loopbaanpacht » de voorkeur verdient boven « pachtovereenkomst van lange duur » als men aan de bedoeling wil tegemoetkomen van de meerderheid van de leden, die van oordeel zijn dat de pachtovereenkomst slechts mag verstrijken op het ogenblik waarop de pachter de pensioengerechtigde leeftijd bereikt. De duur en het verstrijken van die pachtovereenkomst van lange duur moeten derhalve nader worden gepreciseerd.

De auteur meent dat het wetsvoorstel kan gewijzigd worden in de zin van de invoering van de loopbaanpacht.

2) Een zelfde vraag rijst i.v.m. het wetsvoorstel van de heer Moors. Het is niet duidelijk in welke toestand de pachter zich zal

Un intervenant estime cependant que l'argument selon lequel ces propositions impliquent une forme de nationalisation des terres dans la mesure où le propriétaire s'en dépossède pour un temps relativement long, ne doit pas prévaloir compte tenu, d'une part, de la liberté contractuelle existant à la base de la convention et, d'autre part, des incitants fiscaux et de l'augmentation des fermages qui sont des dispositions intervenant en faveur du bailleur.

Un membre demande si ce système plus souple ne devrait pas être recherché.

Trois formes de bail pourraient se présenter:

1) un bail d'une durée de 12 ans (9 ans + 1 tranche de 3 ans) dont le fermage serait augmenté chaque fois qu'il serait prolongé d'une tranche protégée de 3 ans (cf. la proposition de M. Moors). Au terme du bail convenu ou prorogé, les contractants ne pourraient plus se référer à la loi relative au bail à ferme. Ils devraient donc conclure un nouveau bail;

2) un bail d'une durée de 18 ans au terme duquel la loi relative au bail à ferme serait applicable;

3) un bail d'une durée de 27 ans au terme duquel le propriétaire aurait la libre disposition du bien. Ce bail serait soumis à une réglementation spécifique.

Plusieurs membres de la commission estiment que si l'intention des auteurs est louable, des questions se posent cependant:

1) Plusieurs intervenants s'inquiètent du sort du preneur à l'échéance du bail à long terme. Si les baux de 18 ou 27 ans prévus par la proposition de M. Remacle expirent, le propriétaire retrouve-t-il la liberté de disposer de son bien et peut-il contracter un nouveau bail avec un tiers? Cette question est primordiale.

Un jeune fermier, de 27 ans par exemple, peut en effet estimer que le bail à longue durée est préférable au bail à ferme dans la mesure où il lui garantit la sécurité d'existence pendant un certain nombre d'années, et ceci nonobstant le fait que les fermages qu'il devra payer, seront plus élevés que s'il contracte un bail à ferme classique. Le problème se pose cependant lorsque le bail expire.

Si la durée était de 27 ans, le preneur aura 54 ans et se retrouvera sans outil de travail et sans possibilité de réinsertion dans d'autres milieux de travail, et ceci après avoir investi pendant des années dans l'exploitation agricole. Dès lors, le danger existe que cette situation, même si elle est librement consentie, soit plus préjudiciable au preneur que la législation sur le bail à ferme.

Il y a lieu en effet d'insiter sur le fait que lors de la conclusion du contrat, le preneur ne conçoit pas toujours toutes les implications de son engagement. Par conséquent, si un bail « de carrière » est envisageable, une condition indispensable serait que sa durée expire à l'âge de la retraite du preneur.

La remarque est en outre faite qu'il y aurait lieu de préférer l'expression « bail de carrière » plutôt que celle de « bail à long terme » afin de rencontrer l'objectif de la majorité des membres qui estiment que la durée du bail ne peut expirer qu'à l'âge de la retraite du preneur. Il faudrait donc spécifier la durée du bail de longue durée et son expiration.

L'auteur estime que la proposition de loi peut être modifiée dans le sens de l'introduction d'un bail de carrière.

2) Une question identique se pose pour la proposition de loi de M. Moors. Il n'apparaît pas clairement quelle sera la situation

bevinden na het verstrijken van de opeenvolgende termijnen van drie jaar waarvoor hij bescherming geniet en die hem zijn toegestaan na de normale periode van 9 jaar die in de pachtovereenkomst bedongen was.

Kan de eigenaar opnieuw vrij over zijn goed beschikken of zal de huurovereenkomst opnieuw ressorteren onder de pachtwetgeving? Mag b.v. worden aangenomen dat na drie perioden van drie jaar een normale periode van 9 jaar aanvangt die dus, overeenkomstig de pachtwetgeving, de derde pachtperiode zou worden?

Volgens de auteur ligt de bepaling in de lijn van de pachtwetgeving. Na het verstrijken van een pachtovereenkomst van 18 jaar gaat, overeenkomstig de wet, een tweede fase van 9 jaar in. Evenzo, wanneer een pachtovereenkomst verstrijkt na 15 jaar.

3) In verband met het wetsvoorstel van de heer Moors rijst, naast het probleem van de bedrijfszekerheid van de pachters, dat van de pachtprijzen.

Overeenkomstig dat voorstel worden die prijzen, per beschermde periode van drie jaar, verhoogd met 7,5 %, maar de vraag rijst of ze, na het verstrijken van die beschermde periode, opnieuw vastgesteld worden overeenkomstig de regels van de pachtwetgeving.

De auteur herinnert eraan dat in zijn voorstel bepaald is dat bij het verstrijken van de overeengekomen gebruiksperiode, de pachtprijs van rechtswege verminderd wordt tot het overeenkomstig artikel 3 van artikel III van de wet tot beperking van de pachtprijzen van 4 november 1969 toegelaten maximum.

4) Tevens rijst de vraag in hoever de voorgestelde systemen al dan niet stroken met de pachtwetgeving. Gaat het hier om een *sui generis*-regeling of kunnen sommige bepalingen van de wet van 4 november 1969 toepassing vinden?

Het is immers mogelijk dat sommige bepalingen niet strijdig zijn met een pachtovereenkomst van lange duur en dat zij ter zake kunnen worden ingeroepen. Wat gebeurt er b.v. met de uitoefening van het recht van voorkoop, de mogelijkheid om de huur aan de afstammelingen over te dragen of het recht aan onderpacht te doen?

Het antwoord op die vragen is van primordiaal belang vooraleer men zich over de inhoud van de wetsvoorstellen kan uitspreken.

Een lid merkt op dat het uit te bouwen systeem niet soepeler en ook niet strenger mag zijn dan de huidige wettelijke regeling. Toch ligt de door de heer Moors voorgestelde regeling blijkbaar meer in de lijn van de huidige wetgeving.

5) In dat verband zij opgemerkt dat de pachtwetgeving sterk zal gewijzigd worden ingevolge de goedkeuring van heel wat artikelen van het wetsvoorstel van de heren Peeters, Verberckmoes, Remacle en Baldewijns tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving (*Stuk* nr. 171/1) en van de daarop ingediende amendementen.

Alvorens de wettelijke bepalingen nog meer ingrijpend te wijzigen moet dus worden nagegaan of de aangenomen tekst het gewenste evenwicht waarborgt tussen de belangen van de verpachter en de bescherming van de pachter en ook of dat evenwicht door de in de voorstellen van de heren Remacle en Moors geformuleerde bepalingen niet op de helling wordt gezet. Die bepalingen waarborgen aan de pachter de bestaanszekerheid en aan de verpachter bepaalde voordelen inzake pachtprijzen; toch moet b.v. worden nagegaan of de toekenning van zekere fiscale voordelen aan de eigenaar de verpachter niet al te veel bevoordeelt, gelet op de toestand van de pachters en op de inspanningen die de andere belastingplichtigen in deze economische crisisperiode moeten opbrengen.

du preneur après l'expiration des délais successifs de trois ans protégés et concédés après la durée normale de la période de 9 ans prévue par le bail à ferme.

Le propriétaire recouvre-t-il la libre disposition de son bien ou le bail s'inscrit-il à nouveau dans la législation sur le bail à ferme? Considère-t-on par exemple qu'après trois tranches de trois ans commence une période normale de 9 ans, qui deviendrait donc la troisième, conformément à la loi sur le bail à ferme?

L'auteur déclare que la dispositon s'inscrit dans la législation relative au bail à ferme. Ainsi, à l'expiration du bail de 18 ans, une deuxième phase de 9 ans est abordée conformément à la loi. De même si un bail expire après 15 ans.

3) En ce qui concerne la proposition de loi de M. Moors, se pose outre le problème de la sécurité d'exploitation du preneur, celui de la fixation des fermages.

En effet, si conformément aux dispositions qu'il préconise, ceux-ci seront majorés de 7,5 % par tranche de trois ans protégée, la question se pose de savoir si, à l'expiration de cette période de protection, le prix des fermages sera à nouveau fixé selon les mesures en vigueur pour le bail à ferme.

L'auteur rappelle que sa proposition de loi prévoit qu'à l'expiration de la période d'occupation convenue, le fermage est ramené de plein droit au maximum autorisé conformément à l'article 3 de l'article III « Loi limitant les fermages » du 4 novembre 1969.

4) La question se pose également de savoir dans quelle mesure les systèmes proposés s'inscrivent ou non dans la législation sur le bail à ferme. S'agit-il d'un système *sui generis* ou certaines dispositions de la loi du 4 novembre 1969 pourront-elles être appliquées?

Il se pourrait en effet que certaines dispositions ne soient pas incompatibles avec le bail de longue durée et puissent être invoquées. Par exemple, qu'en est-il de l'exercice du droit de préemption, de la possibilité de transmettre la location aux descendants, du droit de sous-louer?

Il est primordial d'avoir des réponses à ces questions avant de se prononcer sur la teneur des propositions de loi.

Un membre observe que le système à mettre en place ne peut être ni plus souple ni plus sévère que la législation actuelle. Il semble cependant que le système prôné par M. Moors s'inscrive mieux dans le cadre de la législation existante.

5) A cet égard, il convient également d'insister sur le fait que des modifications importantes à la législation sur le bail à ferme vont intervenir du fait de l'adoption de nombreux articles de la proposition de loi de MM. Peeters, Verberckmoes, Remacle et Baldewijns complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme (*Doc.* n° 171/1) et d'amendements y afférents.

Dès lors, avant de modifier encore plus profondément les dispositions légales, il y a lieu d'examiner si l'équilibre souhaité entre le respect des intérêts du bailleur et la garantie des droits du preneur est réalisé par le texte adopté et, n'est pas mis en péril par les dispositions préconisées par MM. Remacle et Moors. Si ces propositions de loi assurent, d'une part, la sécurité des moyens d'existence pour les preneurs et, d'autre part, les avantages du bailleur en matière de fermages, il faut noter que, par exemple, l'octroi au propriétaire d'avantages fiscaux impose d'examiner si le bailleur n'est pas trop avantagé par rapport à la situation du preneur et compte tenu des efforts que doivent faire les autres contribuables en cette période de crise économique.

Daarbij zij eraan herinnerd dat het exploitatierecht van de pachter gewaarborgd is er dat hij in geval van investering minder risico's moet nemen, terwijl de verpachter bij het verstrijken van de pachtovereenkomst volledig vrij over zijn goed kan beschikken.

6) Een algemene verhoging van de pachtprijzen die met name wordt voorgesteld in het wetsvoorstel van de heer le Hardy de Beaulieu tot aanpassing van de pachtprijzen (*Stuk* nr. 509/1) schijnt in de betrokken kringen zowel door de pachters als door de verpachters gunstig te worden onthaald. Het is dus niet onwaarschijnlijk dat ze wordt gerealiseerd.

Een lid wijst er echter op dat de realisering van wat wordt voorgesteld die algemene verhoging in het gedrang kan brengen. Sommigen zouden immers van mening kunnen zijn dat een algemene verhoging minder verantwoord is.

Het is bovendien de vraag in hoeverre de verhoging van de pachtprijzen voor pachtovereenkomsten van lange duur in vergelijking met de prijzen die krachtens de nieuwe algemene bepalingen zullen worden vastgesteld, nog interessant zal zijn voor de verpachter.

Er zal bijgevolg moeten worden op toegezien dat een evenwicht wordt tot stand gebracht tussen de algemene verhoging en de vaststelling van de pachtprijzen voor de pachtovereenkomsten van lange duur, te meer daar rekening moet worden gehouden met de E.E.G.-richtlijnen op dat vlak.

7) In dit verband wordt ook gevraagd volgens welke criteria de pachtprijzen zullen worden bepaald. Zullen er beperkingen worden opgelegd aan de in het raam van de bepalingen betreffende de loopbaanpacht overeengekomen pachtprijzen volgens de wettelijk vastgelegde pachtprijzen of zal de bepaling van de pachtprijs volledig aan de partijen worden overgelaten ? In het laatste geval valt te vrezen dat de pachter als zwakste partij bij de overeenkomst benadeeld wordt omdat hij zich met name niet altijd bewust zal zijn van de gevolgen van een geleidelijke verhoging van de pachtprijzen. Daarom moet worden gepleit voor een regeling van de vaststelling van de pachtprijzen in het raam van de bepalingen betreffende de loopbaanpacht.

8) Het is de vraag of de verhoging van de pachtprijs moet gebeuren bij het ingaan van de pachtovereenkomst, zoals in het wetsvoorstel van de heer Remacle wordt voorgesteld, dan wel of een geleidelijke verhoging zoals die wordt voorgesteld door de heer Moors verkieslijk is. Die laatste verhoging vormt een minder zware belasting voor de pachter.

9) Er wordt opgemerkt dat het voorstel van de heer Remacle enkel op onbebouwde landeigendom betrekking heeft. Betekent dit dat een onderscheid wordt gemaakt tussen de verpachting van onbebouwde landeigendom en die van bedrijfsgebouwen ?

10) Aangezien de pacht van zeer lange te duur kan zijn, zal de pachter ertoe gebracht worden in zijn bedrijf te investeren om het rendabeler te maken. Derhalve rijst het probleem van de vergoeding van de pachter voor de aangebrachte verbeteringen.

11) In verband met de bovenvermelde fiscale voordelen wordt opgemerkt dat er vroeger reeds contacten geweest zijn met de Minister van Financiën. Het resultaat was negatief. De vraag is dus of de huidige Minister van Financiën bereid is de voorgestelde fiscale voordelen goed te keuren. Is dat gelet op de huidige economische situatie niet uitgesloten ? Er wordt eveneens opgemerkt dat de voorgestelde fiscale voordelen problemen kunnen opleveren.

Een lid is van oordeel dat fiscale stimuli onmisbaar zijn. Men mag niet uit het oog verliezen dat de verkoop van een landeigendom veel meer zou opbrengen dan de pachtprijzen wanneer de prijs van de verkoop op de bank wordt geplaatst. De investeringen in de landbouw moeten dus worden aangemoedigd.

De plus, il convient de rappeler que si le preneur dispose de la sécurité d'exploitation et d'une diminution des risques en cas d'investissement, le bailleur retrouve l'entière liberté de la disposition de son bien à l'échéance du bail.

6) Une augmentation générale des fermages préconisée notamment par la proposition de loi de M. le Hardy de Beaulieu adaptant les fermages en matière de baux à ferme (*Doc.* n° 509/1) semble être bien accueillie par les milieux intéressés, tant par les preneurs que par les bailleurs. Sa réalisation ne semble donc pas improbable.

Un membre insiste cependant sur le danger qui existerait si du fait de la concrétisation des systèmes préconisés, l'augmentation générale n'interviendrait pas. En effet, d'aucuns pourraient estimer que cette augmentation générale se justifierait moins.

De plus, la question est posée de savoir dans quelle mesure l'augmentation des fermages devant intervenir dans le cadre du bail de longue durée par rapport aux prix qui seraient fixés en vertu de nouvelles dispositions générales, aura encore un caractère intéressant pour le bailleur.

Il faudra, par conséquent, veiller à ce qu'un équilibre soit instauré entre l'augmentation générale qui interviendra et la fixation des fermages dans le cadre du bail de longue durée, et ceci d'autant plus qu'il y a lieu de tenir compte des directives de la C.E.E. en cette matière.

7) A cet égard, la question est également posée de savoir selon quels critères pourront être fixés les fermages. Y aura-t-il une limite aux fermages convenus dans le cadre des dispositions relatives au bail de carrière en fonction des fermages fixés légalement ou leur fixation sera-t-elle entièrement laissée à l'appréciation des parties ? Si cette dernière hypothèse est retenue, il est à craindre que le preneur, étant la partie la plus faible au contrat, ne soit désavantagé dans la mesure où notamment il ne sera pas toujours conscient des implications d'une augmentation progressive des fermages. Dès lors, il y a lieu de plaider pour une réglementation de la fixation des fermages dans le cadre des dispositions relatives au bail de longue durée.

8) La question se pose de savoir si l'augmentation du fermage doit intervenir dès le départ du bail à l'exemple de la proposition de loi de M. Remacle ou si une augmentation progressive telle que celle qui est proposée par M. Moors doit être préférée. Cette dernière est moins lourde à assumer pour le preneur.

9) Il est observé que la proposition de M. Remacle ne porte que sur les terrains non bâtis. Cela implique-t-il qu'une distinction soit faite entre la location des terrains non bâtis et celle des bâtiments d'exploitation ?

10) Le bail pouvant être très long, le preneur sera amené à investir dans son entreprise afin de la rentabiliser. Dès lors se pose le problème de l'indemnisation du locataire pour les améliorations apportées.

11) En ce qui concerne les avantages fiscaux évoqués, la remarque est faite que des contacts avaient déjà été pris antérieurement avec le Ministre des Finances. Ceux-ci s'étaient avérés négatifs. Dès lors, la question se pose de savoir si l'actuel Ministre des Finances est prêt à accepter les avantages fiscaux proposés. La situation économique actuelle ne l'exclut-elle pas ? Il est également observé que les incitants fiscaux proposés risquent de provoquer des complications.

Un membre estime cependant que les incitants fiscaux sont indispensables. Il y a lieu en effet de rappeler que l'argent de la vente d'une terre rapporterait beaucoup plus s'il était placé en banque que ne rapporteraient les fermages. Par conséquent, il convient d'encourager les investissements en matière agricole.

12) De vraag wordt ook gesteld of het aangewezen is alle bijzonderheden van de pacht vanaf het begin vast te leggen, terwijl de pacht zeer lang kan duren.

3°. *Amendementen van de Regering.*

Uiteindelijk komt het erop aan een oplossing te vinden voor vier problemen :

A. de loopbaanpacht;
B. de verhoging van de pachtprijzen;
C. de overgangsbepalingen;
D. de fiscale stimuli.

A. — De loopbaanpacht

De Regering stelt een amendement voor (*Stuk* nr. 171/38-I) dat tegemoet komt aan de doelstellingen van het wetsvoorstel van de heer Remacle tot aanmoediging van pachtovereenkomsten van lange duur (*Stuk* nr. 279/1) en van dat van de heer Moors tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving (*Stuk* nr. 226/1).

Art. 8, § 1.

Paragraaf 1 van de voorgestelde tekst neemt artikel 6 over van het wetsvoorstel nr. 171/1 dat gewijzigd wordt om de toepassing van die bepaling uit te breiden aan de echtgenoten van de afstammelingen of de aangenomen kinderen van de echtgenoot van de verpachter of van zijn echtgenoot. Voorts bepaalt het artikel dat de opzegging betrekking heeft op het « geheel » van het verpachte goed en op de « gehele » exploitatie. Zodoende wordt het gewijzigd overeenkomstig de rechtsleer en de vaste rechtspraak die de huidige bepaling interpreteren in de zin van het voorgestelde artikel, d.w.z. met uitsluiting van een opzegging voor een gedeelte van het goed. Die bepaling wordt dan § 1 van artikel 8 (art. 6 van het voorstel).

Art. 8, § 2, eerste en tweede lid.

De nieuwe § 2 heeft betrekking op de invoering van de loopbaanpacht. § 2 bepaalt dat de partijen, in afwijking van artikel 4, een loopbaanpacht kunnen sluiten. De loopbaanpacht wordt gesloten voor een vaste duur, die gelijk is aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter vijfenzestig jaar zal zijn en de huidige leeftijd van de kandidaat-pachter. Deze vaste periode moet ten minste zevenentwintig jaar omvatten.

Diverse leden zijn van oordeel dat de aldus omschreven loopbaanpacht strookt met het oogmerk dat zij nastreven :

— het voorgestelde systeem zorgt voor een evenwichtige verhouding tussen de rechten en de belangen van de verpachter en de pachter;
— het staat de partijen vrij een loopbaanpachtovereenkomst af te sluiten. Die rechtsregeling wordt hen dus niet opgelegd;
— de pachtperiode moet ten minste zevenentwintig jaar omvatten hetgeen, voor wat de rendabiliteit betreft, een duur waarborgt die lang genoeg is voor beide partijen;
— de pachtovereenkomst loopt tot op het ogenblik dat de pachter vijfenzestig jaar oud is. Hij krijgt dus de verzekering dat hij het goed kan exploiteren tot wanneer hij de pensioengerechtigde leeftijd bereikt.

Over die punten worden volgende opmerkingen gemaakt :

— Als tegenprestatie voor de verlengde pachtperiode worden, in het raam van die pachtovereenkomst, de pachtprijzen verhoogd. Het amendement van de Regering op artikel 38 voorziet in een verhoging met 50 % voor de gronden en 10 % voor de gebouwen. Het gevaar bestaat dus dat de loopbaanpacht de algemene regel en de landpacht de uitzondering wordt.

— Gelet op de daling van de verkoopwaarde van de grond ingevolge de lange pachtperiode, moet worden nagegaan of de verhoging van de pachtprijs wel opweegt tegen die langere pachtperiode.

12) La question est également posée de savoir s'il convient de fixer toutes les modalités du bail dès le départ alors que la durée peut en être importante.

3°. *Amendements du Gouvernement.*

En conclusion, quatre problèmes doivent être résolus :

A. le bail de carrière;
B. l'augmentation des fermages;
C. les dispositions transitoires;
D. les incitants fiscaux.

A. — Le bail de carrière

Afin de réaliser l'objectif de la proposition de loi de M. Remacle destinée à promouvoir des baux à long terme (*Doc.* n° 279/1) et de la proposition de loi de M. Moors complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme (*Doc.* n° 226/1), le Gouvernement dépose un amendement (*Doc.* n° 171/38-I).

Art. 8, § 1.

Le § 1 du texte proposé reprend l'article 6 de la proposition de loi n° 171/1 en le modifiant pour étendre la disposition aux descendants ou aux enfants adoptifs du bailleur ou de son conjoint. L'article précise en outre que le congé concerne « l'ensemble » du bien loué et le « totalité » de l'exploitation. Il est ainsi modifié conformément à la doctrine et à la jurisprudence unanime qui interprètent la disposition actuelle dans le sens préconisé par l'article proposé, c.-à-d. en excluant un congé portant sur une partie du bien. Cette disposition devient donc le § 1 de l'article 8 (art. 6 de la proposition).

Art. 8, § 2, premier et deuxième alinéas.

Le § 2 (nouveau) tend à instituer le bail de carrière. Le § 2 dispose que les parties peuvent, par dérogation à l'article 4, conclure un bail de carrière. Celui-ci est conclu pour une période fixe égale à la différence entre le moment où le premier aura soixante-cinq ans et l'âge actuel de candidat-preneur. Cette période fixe doit comporter au minimum vingt-sept ans.

Plusieurs membres estiment que le bail de carrière ainsi défini rencontre leurs préoccupations. En effet :

— le système préconisé établit un équilibre entre les droits et les intérêts du bailleur et ceux du preneur;
— les parties sont libres de conclure le bail de carrière. Cet instrument juridique n'est donc pas imposé au bailleur;
— le bail est au moins d'une durée de 27 ans, ce qui constitue une garantie pour les deux parties quant à une occupation pour une durée suffisante du bien et ce qui concerne sa rentabilité;
— le bail est prévu jusqu'à ce que le preneur ait soixante-cinq ans. Il est donc assuré de pouvoir exploiter le bien jusqu'à l'âge de la retraite.

Plusieurs remarques ponctuelles sont cependant faites :

— En compensation de la durée plus longue du bail, une augmentation des fermages est accordée dans le cadre de ce bail. L'amendement du Gouvernement à l'article 38 prévoit une augmentation de 50 % en ce qui concerne les terres et de 10 % en ce qui concerne les bâtiments. Il est dès lors à craindre que le bail de carrière devienne une règle générale et le bail à ferme, l'exception.

— Il y a lieu d'examiner si, compte tenu de la valeur vénale de la terre qui diminuera en fonction du temps de location, l'équilibre entre la durée du bail et l'augmentation du fermage est satisfaisant.

Volgens sommige leden is die verhoging gevoelig.

De Staatssecretaris voegt eraan toe dat die verhoging inderdaad aanzienlijk is maar dat zij daarenboven zal worden toegepast op grond van coëfficiënten die volgens de huidige wet opgetrokken werden.

— Een lid vraagt of het niet wenselijk is, naast de vastgestelde minimumduur, ook een maximumduur te bepalen. Hem wordt geantwoord dat de verpachter de overeenkomst met kennis van zaken afsluit en dat hij daartoe niet verplicht is indien hij van mening is dat die duur te lang is.

— Opgemerkt wordt dat de definitie een vaste verbintenis vanwege de partijen insluit, zodat de voorwaarden tijdens de duur van de overeenkomst niet kunnen worden gewijzigd.

— De loopbaanpacht zal een onmisbare stimulans betekenen maar het voorgestelde systeem impliceert dat de gronden vrij zijn. Welnu, de meeste gronden maken het voorwerp uit van een landpachtovereenkomst zodat van het nieuwe pachtsysteem slechts geleidelijk gebruik zal kunnen worden gemaakt.

Bovendien zal de pachtperiode zeer lang zijn. Voor een pachter die 21 jaar oud is, zal zij 44 jaar kunnen duren. Gedurende al die tijd zal de verkoopwaarde van de verhuurde grond minder hoog liggen. Een verhoging van de pachtprijs volstaat dus niet en er moeten fiscale compensaties verleend worden, te meer daar een zo lange termijn er op neerkomt dat een echt eigendomsrecht verleend wordt aan de pachter die dezelfde rechten krijgt als de verpachter aangezien hij over het goed kan beschikken door pachtoverdracht en onderpacht.

Spreker is zelfs van oordeel dat het beter ware een minder hoge pachtprijs vast te stellen wanneer fiscale stimuli worden toegekend.

— De vraag rijst of de voorgestelde termijn niet te lang is en niet zou moeten vervangen worden door opeenvolgende pachtperioden, voornamelijk om een geleidelijke verhoging van de pachtprijzen mogelijk te maken.

Voorgesteld wordt in een overgangsperiode te voorzien tijdens welke een landpachtovereenkomst zou kunnen worden omgezet in een loopbaanpacht waarvan de duur minder lang is, (b.v. 18 jaar) (zie het amendement van de heer le Hardy de Beaulieu — *Stuk* nr. 171/17).

De Staatssecretaris bevestigt dat in een overgangsbepaling zal worden voorzien in een nieuw artikel 40 dat bij wijze van amendement aan het voorstel zal worden toegevoegd. (*Stuk* nr. 171/39-II).

Er rijzen immers een aantal technische problemen en de pachters en verpachters die een pachtovereenkomst hebben gesloten, moeten de gelegenheid krijgen om tijdens de lopende pachtperiode de voordelen van het nieuwe systeem te genieten.

∴

Verschillende leden zijn van oordeel dat het verantwoord zou zijn artikel 8, § 2, tweede lid, te wijzigen om in het geval te voorzien dat de pachtovereenkomst door verschillende pachters wordt gesloten. Wanneer het om echtgenoten gaat, wordt de overeenkomst doorgaans door een van beiden gesloten. Die situatie kan echter evolueren en het komt ook voor dat de exploitatie door een broer en een zus, door neven... geschiedt. Het feit dat één van beiden ouder is mag de bedrijfszekerheid van de jongere niet in het gedrang brengen.

Mevr. Boeraeve-Derycke stelt derhalve een subamendement (*Stuk* nr. 171/38-III) voor dat ertoe strekt het tweede lid van § 2 aan te vullen met de volgende zin: « In het geval er meerdere pachters zijn, wordt de vaste duur berekend volgens de leeftijd van de jongste kandidaat-pachter. » (*Stuk* nr. 171/38-III).

Er wordt echter opgeworpen dat de pachtperiode nog langer wordt als dit subamendement wordt aangenomen aangezien een

Plusieurs membres observent à cet égard que l'augmentation est importante.

Le Secrétaire d'Etat ajoute que non seulement cette augmentation n'est pas négligeable mais qu'elle s'appliquera en outre sur base de coefficients qui ont été relevés en fonction de la loi actuelle.

— La question est posée de savoir — une durée minimum du bail ayant été fixée — s'il ne serait pas opportun de fixer une durée maximum. Il est rappelé que le bailleur contracte en connaissance de cause et qu'il n'est pas contraint de conclure le bail s'il estime que sa durée sera trop longue.

— Il est observé que la définition implique un engagement définitif des parties et une non-remise en cause des conditions de bail au cours de celui-ci.

— Le bail de carrière sera un incitant indispensable mais le système préconisé implique que les terres soient libres. Or, la plupart des terres font l'objet de baux à ferme. Dès lors, il ne sera recouru que progressivement à ce nouveau bail.

De surcroît, la durée du bail sera très longue. Si le preneur a 21 ans, elle peut être de 44 ans. Pendant cette période, la valeur vénale de la terre louée sera réduite. Dès lors, une augmentation des fermages n'est pas suffisante et des compensations fiscales se justifient, et ceci d'autant plus qu'en prévoyant un délai aussi long, un véritable droit de propriété est accordé au preneur qui dispose des mêmes droits que le bailleur dans la mesure où il peut disposer du bien par la cession et la sous-location.

L'intervenant estime même qu'il serait préférable de prévoir des fermages plus modérés pour autant que des incitants fiscaux soient prévus.

— La question se pose de savoir si le délai n'est pas trop long et ne devrait pas être remplacé par une succession de périodes, surtout afin de permettre une augmentation progressive des fermages.

Il est proposé de prévoir une période transitoire en permettant de transformer un bail à ferme en bail de carrière dont la durée est plus courte (18 ans par ex.) (cf. amendement de M. le Hardy de Beaulieu, *Doc.* n° 171/17).

Le Secrétaire d'Etat annonce qu'une disposition transitoire sera prévue et qu'un amendement introduisant un nouvel article 40 sera déposé (*Doc.* n° 171/39-II).

Un certain nombre de problèmes techniques se posent en effet et il y a lieu de permettre aux preneurs et aux bailleurs ayant conclu un bail à ferme de bénéficier des avantages du nouveau système en cours de bail.

∴

Plusieurs membres estiment qu'il serait justifié d'amender l'article 8, § 2, deuxième alinéa, afin de prévoir le cas où plusieurs preneurs contractent. En général, lorsqu'il s'agit de conjoints, un des deux contracte. Outre le fait que cette situation peut évoluer, il arrive également que l'exploitation soit assurée par un frère et une sœur, des cousins,... Dès lors, l'âge plus avancé de l'un ne peut pas être préjudiciable à la sécurité d'exploitation du cadet.

Par conséquent, Mme Boeraeve-Derycke propose de sous-amender (*Doc.* n° 171/38-III) l'amendement en complétant le deuxième alinéa du § 2 par la phrase suivante : « Au cas où il y a plusieurs personnes, la période fixe est calculée sur base de l'âge du candidat preneur le moins âgé. »

Il est cependant objecté que si le sous-amendement est adopté, il est à craindre que la durée du bail soit encore plus longue, étant

van de pachters (b.v. een van de echtgenoten) veel jonger kan zijn dan de andere.

In dat verband wordt erop gewezen dat de verpachter de situatie kent als hij de overeenkomst aangaat. Als hij zich niet voor een zo lange periode wil vastleggen, staat het hem vrij een andere pachter te kiezen of een klassieke pachtovereenkomst te sluiten.

Op de vraag wat er gebeurt met de pachtovereenkomst als de jongste contractant overlijdt voor den andere(n), wordt geantwoord dat de overlevende(n) de overeenkomst voortzetten. Enkel wordt met de leeftijd van de jongst rekening gehouden om de duur van de pachtovereenkomst te bepalen.

Op de suggestie om te voorzien in de mogelijkheid dat het tegendeel wordt bedongen, wordt niet ingegaan. Er wordt immers uitgegaan van het beginsel van het evenwicht tussen de partijen. Als de mogelijkheid wordt geboden van de uitvoeringsmogelijkheden af te wijken is dit evenwicht niet meer gegarandierd.

Het subamendement wordt aangenomen met 13 tegen 1 stem.

De commissie wijzigt bovendien de formulering van de tekst. De woorden « kandidaat-pachter » worden vervangen door het woord « medepachter » om te verhinderen dat de verpachter gebonden is door de leeftijd van een kandidaat-pachter die er uiteindelijk van afziet de overeenkomst aan te gaan.

Art. 8, § 2, derde lid.

Het derde lid van § 2 bepaalt dat de verpachter op het einde van een loopbaanpacht van rechtswege over zijn goed kan beschikken zonder dat de pachter zich hiertegen kan verzetten.

Die bepaling maakt het mogelijk een evenwicht tussen de partijen tot stand te brengen. De verpachter kan op het einde van de vrijelijk bepaalde periode over zijn goed beschikken zonder dat hij daarna nog gebonden is aan de pachter.

Art. 8, § 2, vierde lid.

Het vierde lid van § 2 bepaalt dat onderpacht en pachtoverdracht mogelijk zijn volgens de artikelen 30, 31, 34 en 34*bis*, zonder dat echter hierdoor de vaste duur kan overschreden worden.

Een lid is van oordeel dat de onderpacht in het geval van een loopbaanpacht nog meer onaanvaardbaar is dan in het geval van een klassieke pachtovereenkomst. Hij vreest immers dat de mogelijkheid tot onderpacht de onderpachter benadeelt. Deze kan ertoe gebracht worden in die overeenkomst ongunstige voorwaarden te aanvaarden (b.v. hogere pachtprijzen die in het zwart worden betaald) om de pachtovereenkomst te krijgen en de exploitatie van de landbouwgrond voor rekening van een derde op zich te nemen.

De heer Baldewijns dient derhalve een subamendement in (*Stuk* nr. 171/38-II, 1) dat ertoe strekt de verwijzing naar de onderpacht weg te laten.

De Staatssecretaris verklaart dat pachtovereenkomst in beginsel slechts mogelijk is met schriftelijke toestemmming. Zij stelt geen probleem want de eerstepachter wordt voor de nog resterende periode vervangen door een nieuwe pachter die met kennis van zaken de pachtovereenkomst overneemt. Deze heeft dezelfde rechten en plichten als de eerste pachter.

In verband met de onderpacht herinnert hij eraan dat ook zij slechts mogelijk is met schriftelijke instemming van de partijen. De onderpachter heeft derhalve, binnen de grenzen van de onderpacht (het is mogelijk dat de pachter slechts een deel van het goed in onderpacht geeft), dezelfde rechten als de pachter.

De indiener van het subamendement is nochtans van oordeel dat onderpacht het gevaar inhoudt dat de pachtwet wordt omzeild. Aangezien de pachtovereenkomst van lange duur is, worden de aan de onderpacht in het raam van een traditionele pachtovereenkomst verbonden risico's hier nog groter.

donné qu'un des preneurs (un des conjoints par ex.) peut être beaucoup plus jeune que l'autre.

Il est cependant rappelé à cet égard que le bailleur contracte en connaissance de cause. Dès lors, il lui est loisible, s'il estime ne pas vouloir s'engager pour une période si longue, de choisir un autre preneur ou de recourir au bail à ferme classique.

La question ayant été posée de savoir quel est le sort du bail si le plus jeune contractant décède avant le ou les autres, il est rappelé que le ou les survivants poursuivront le contrat. L'âge du plus jeune n'est ici pris en considération que pour fixer la durée du bail.

La suggestion de prévoir la possibilité de recourir à une stipulation contraire n'est pas retenue. Le principe est en effet de permettre l'instauration d'un équilibre entre les parties. S'il est possible de déroger à une des modalités du système, cet équilibre ne sera plus respecté.

Le sous-amendement est adopté par 13 voix contre 1.

La commission apporte en outre une modification de forme à ce texte en remplaçant les termes « candidat-preneur » par le terme « copreneur » afin d'éviter que le bailleur soit tenu par l'âge d'un candidat-preneur qui renonce à contracter.

Art. 8, § 2, troisième alinéa.

Le troisième alinéa du § 2 prévoit qu'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.

Cette disposition permet d'assurer un équilibre entre les parties. Le bailleur sera libre de disposer de son bien sans être lié au preneur ultérieurement, à l'expiration de la période fixée librement.

Art. 8, § 2, quatrième alinéa.

Le quatrième alinéa du § 2 dispose que la sous-location et la cession de bail sont possibles conformément aux articles 30, 31, 34 et 34*bis* sans que la période fixe puisse toutefois être dépassée.

Un membre estime cependant que la sous-location dans le cas d'un bail de carrière est encore plus inadmissible qu'en cas de bail à ferme traditionnel. Il craint en effet que la possibilité de recourir à la sous-location désavantage le sous-locataire qui peut, dans le cadre de ce bail, être amené à accepter des conditions défavorables (fermages plus élevés payés en noir) afin d'obtenir le bail, et ainsi à assumer l'exploitation de la terre agricole pour le compte d'autrui.

Dès lors, M. Baldewijns dépose un sous-amendement (*Doc.* n° 171/38-II, 1) tendant à supprimer la référence à la sous-location.

Le Secrétaire d'Etat déclare qu'en ce qui concerne la cession du bail qui n'est en principe autorisée que si l'autorisation écrite en est donnée, il ne se pose pas de problème dans la mesure où le premier preneur est remplacé pour la période restant à couvrir par un nouveau locataire qui reprend le bail en connaissance de cause. Il disposera des mêmes droits et obligations que le premier.

En ce qui concerne la sous-location, il rappelle qu'elle n'est accordée également que moyennant l'accord écrit des parties. Dès lors, le sous-locataire bénéficie des mêmes droits que le preneur dans les limites de la sous-location (le preneur pouvant éventuellement ne sous-louer qu'une partie du bien).

L'auteur du sous-amendement estime cependant que la sous-location implique le risque de détourner la loi. En effet, le bail pouvant être long, les risques d'une sous-location intervenant dans le bail à ferme classique seront dès lors multipliés.

Bepaalde hoofdpachters gedragen zich als echte eigenaars en leggen voorwaarden op die aan iedere vorm van controle ontsnappen.

Het subamendement wordt verworpen met 9 tegen 5 stemmen.

Art. 8, § 2, vijfde lid.

Het vijfde lid van § 2 bepaalt dat de loopbaanpacht stilzwijgend van jaar tot jaar wordt verlengd wanneer de pachter in het bezit van het goed wordt gelaten na het einde van de loopbaanpacht.

Deze bepaling maakt het onmogelijk dat de verpachter door een gewone pachtovereenkomst gebonden is bij het verstrijken van een loopbaanpacht die stilzwijgend is verlengd.

De heer Baldewijns dient een subamendement in (*Stuk* nr. 171/38-II, 2) dat preciseert dat de pachtovereenkomst een einde neemt op het ogenblik van het overlijden van de pachter, tenzij pachtoverdracht mogelijk is.

De Staatssecretaris merkt op dat het zesde lid verwijst naar de pachtwetgeving. Het is niet aangewezen bovenvernoemde bepaling in te voegen aangezien de tekst van het artikel zelf naar de wet verwijst. Er moet dus geen enkele bijzondere bepaling worden voorzien.

Gelet op deze verduidelijking trekt de heer Baldewijns zijn amendement in.

Art. 8, § 2, zesde lid.

Het zesde lid van § 2 stelt dat de bepalingen van deze wet onder voorbehoud van de vorige leden volledig van toepassing zijn op de loopbaanpacht.

In verband met deze bepaling worden verschillende vragen gesteld die betrekking hebben op wat er met de pachtovereenkomst gebeurt wanneer de pachter overlijdt, zijn activiteit stopzet, of in andere omstandigheden die voortijdig een einde maken aan de pachtovereenkomst. Verder wordt ook gevraagd wat er gebeurt met het recht van voorkoop.

Er zij opgemerkt dat alle bepalingen van de pachtwet van toepassing zijn op de loopbaanpacht behalve wanneer de materie die erin wordt behandeld, in de vorige leden wordt geregeld.

In verband met de redenen tot opzeg dient te worden opgemerkt dat de artikelen 6 en 7 van de pachtwetgeving gezien de bijzondere aard van de loopbaanpacht niet kunnen worden ingeroepen.

Indien de pachter zware beledigingen uit of daden van kennelijke vijandigheid stelt ten aanzien van de verpachter of van leden van zijn familie die onder zijn dak wonen, moet worden verweren naar op het gemeen recht.

∴

Paragraaf 1, alsmede het eerste tot derde lid en het vijfde en zesde lid van § 2 worden eenparig aangenomen.

Het vierde lid van § 2 wordt aangenomen met 10 tegen 4 stemmen.

De amendementen van de heer le Hardy de Beaulieu (*Stuk* nrs. 171/17 en 171/19-I) worden ingetrokken.

Het amendement van de Regering wordt aangenomen met 10 tegen 4 stemmen als nieuw artikel 6.

Certains preneurs se comportent comme les véritables propriétaires et imposeront des conditions qui échapperont à tout contrôle.

Le sous-amendement est rejeté par 9 voix contre 5.

Art. 8, § 2, cinquième alinéa.

Le cinquième alinéa du § 2 dispose que 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.

Cette disposition exclut que le bailleur soit lié par un bail à ferme à l'expiration du bail de carrière en cas de tacite reconduction.

M. Baldewijns dépose un sous-amendement (*Doc.* n° 171/38-II, 2) tendant à préciser que le bail expire au décès du preneur sauf si la cession est possible.

Le Secrétaire d'Etat observe que le sixième alinéa renvoie à la loi relative au bail à ferme. L'insertion de cette disposition ne serait pas heureuse dans la mesure où il est fait référence à la loi par le texte de l'article. Aucune mesure particulière ne doit donc être prévue.

Etant donné cette précision, M. Baldewijns retire son sous-amendement.

Art. 8, § 2, sixième alinéa.

Le sixième alinéa du § 2 stipule que, sous réserve des alinéas précédents, les dispositions de cette loi sont entièrement applicables au bail de carrière.

Cette disposition suscite plusieurs questions relatives au sort du bail, en cas de décès, en cas de cessation d'activité ou en cas de toutes autres circonstances mettant une fin prématurée au bail et au sort de l'exercice du droit de préemption.

Il y a lieu d'insister sur le fait que toutes les dispositions de la législation sur le bail à ferme s'appliquent au bail de carrière sauf si la matière qu'elles traitent est réglée par les alinéas précédents.

En ce qui concerne les motifs de préavis, il faut noter que les articles 6 et 7 de la loi relative au bail à ferme ne pourraient être invoqués étant donné la nature particulière du bail de carrière.

Si des injures graves ou des actes d'hostilité manifestés de la part du preneur à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit se produisaient, il faudrait s'en référer au droit commun.

∴

Le § 1 et les alinéas 1 à 3, 5 et 6 du § 2 sont adoptés à l'unanimité.

Le § 2, quatrième alinéa, est adopté par 10 voix contre 4.

Les amendements de M. le Hardy de Beaulieu (*Doc.* n^{os} 171/17 et 171/19-I) sont retirés.

L'amendement du Gouvernement est adopté par 10 voix contre 4 en tant que nouvel article 6.

B. — Verhoging van de pachtprijzen

1° *Verhoging van de pachtprijzen voor de loopbaanpacht*

Tijdens de bespreking van artikel 6 dat het begrip « loopbaanpacht » invoert, werd gewezen op de noodzaak om een evenwicht te bewaren tussen de belangen van de pachter en de verpachter door de pachtprijzen te verhogen. Er moet immers een aansporing worden gevonden om de verpachter over te halen een loopbaanpacht af te sluiten.

De Regering stelt derhalve een amendement voor op artikel 38 van het wetsvoorstel (*Stuk* nr. 171/38-I) dat ertoe strekt artikel 38 van het voorstel te vervangen door een nieuw artikel dat artikel 4 van de wet van 4 november 1969 wil vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 4. — Voor zover de pachtovereenkomst slaat op een loopbaanpacht zoals bepaald in artikel 8, § 2, 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, mag de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 2, verhoogd worden met de helft en de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 3, verhoogd worden met een tiende ».

Er wordt dus een verhoging met 50 % voor de grond en met 10 % voor de gebouwen toegestaan wanneer de pachtovereenkomst slaat op een loopbaanpacht.

Verschillende leden zijn het eens met dit amendement.

Tijdens de bespreking werd gesuggereerd dat de pachtprijzen geleidelijk zouden kunnen worden verhoogd naarmate de pachtovereenkomst verstrijkt. De Staatssecretaris merkt op dat die spreiding van de verhoging in de tijd zou kunnen worden overwogen omdat ze aanvaardbaar is voor de pachter die aldus niet verplicht is onmiddellijk een hoge prijs te betalen maar dat ze niet tegemoet komt aan de bedoeling van de bepaling die erin bestaat de verpachter aan te sporen een loopbaanpachtovereenkomst af te sluiten. De hoogte van de pachtprijs moet derhalve vanaf het begin van de overeenkomst van doorslaggevende betekenis zijn.

Er moet een werkelijk alternatief worden voorgesteld. Het aantrekkelijk karakter van de herziening mag niet worden afgezwakt.

Een lid vraagt of een matiging van de pachtprijzen en een verhoging van de fiscale stimuli geen betere oplossing zou zijn.

Ook wordt gevraagd welke verhoging is gepland voor de gewone pachtovereenkomsten in vergelijking met de hier voorgestelde verhoging.

De heer le Hardy de Beaulieu stelt een subamendement voor dat ertoe strekt in de loopbaanpacht de verhoging van de pachtprijs voor de bedrijfsgebouwen van 10 op 20% te brengen (*Stuk* nr. 171/39-I). Zodoende zal de verhoging van de pachtprijs niet alleen een grote stimulans vormen maar het onderhoud van de bedrijfsgebouwen zal er door aangemoedigd worden.

De Staatssecretaris betoogt dat het regeringsamendement de in de huidige tekst van artikel 4 van de wet van 4 november 1969 (artikel III) vastgestelde verhoging overneemt wanneer de pachtovereenkomst voor meer dan 18 jaar is afgesloten. Volgens hem moet die verhoging niet worden gewijzigd. De in de wetsvoorstellen bepaalde aanpassing slaat trouwens alleen op de gronden.

Tevens wordt gevraagd of voor de woning niet moet worden verwezen naar het gemeenrecht inzake huishuurovereenkomsten.

Dienaangaande merkt de Staatssecretaris op dat nooit een dergelijk onderscheid is gemaakt in de landpacht- of handelshuurovereenkomsten en dat zulks trouwens niet verantwoord is.

2° *Aanpassing van de pachtprijzen.*

Het wetsvoorstel van de heer le Hardy de Beaulieu tot aanpassing van de pachtprijzen (*Stuk* nr. 509/1) wil de pachtprijzen

B. — L'augmentation des fermages

1° *L'augmentation des fermages des baux de carrière*

Au cours de la discussion de l'article 6 introduisant la notion de bail de carrière, la nécessité d'assurer l'équilibre entre les intérêts du preneur et ceux du bailleur en augmentant les montants des fermages, a été évoquée. Il faut en effet trouver un incitant pour persuader le bailleur de recourir au bail de carrière.

Dès lors, le Gouvernement dépose un amendement à l'article 38 de la proposition de loi (*Doc.* n° 171/38-I) dont l'objectif est de remplacer l'article 4 de la loi du 4 novembre 1969 , article III, par la disposition suivante :

« Art. 4. — Si le contrat de bail concerne un bail de carrière tel que prévu à l'article 8, § 2 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 la moitié et le fermage établi conformément à l'article 3 peut être augmenté d'un dixième ».

Une augmentation de 50 % pour les terres et de 10 % pour les bâtiments d'exploitation est ainsi accordée, en cas de conclusion de bail de carrière.

Plusieur membres approuvent cet amendement.

En ce qui concerne la suggestion faite dans le cadre de la discussion et relative à une augmentation progressive des fermages parallèlement à l'écoulement du bail dans le temps, le Secrétaire d'Etat déclare que si cette modulation de l'augmentation dans le temps est concevable dans la mesure où elle est plus acceptable pour le preneur compte tenu que celui-ci n'est pas tenu de payer immédiatement un montant élevé, il faut cependant rappeler que l'objectif de la disposition est d'inciter le bailleur à conclure un bail de carrière. Dès lors, il convient que le montant du fermage soit convaincant dès le début du bail.

Il faut instituer une véritable alternative et éviter d'émousser le caractère attractif de la réforme.

Un membre pose la question de savoir si une meilleure solution ne consisterait pas en une modération des fermages et en une augmentation des incitants fiscaux.

La question est également posée de savoir quelle sera l'augmentation des fermages prévue pour les baux à ferme normaux compte tenu de l'augmentation proposée.

M. le Hardy de Beaulieu dépose un sous-amendement tendant à porter l'augmentation des fermages de 10% pour les bâtiments d'exploitation dans le cadre d'un bail de carrière à 20% (*Doc.* n° 171/39-I). Non seulement l'incitant que constitue l'augmentation des fermages sera ainsi renforcé mais l'entretien des bâtiments d'exploitation sera encouragé.

Le Secrétaire d'Etat déclare que l'amendement du Gouvernement reprend l'augmentation prévue par le texte actuel de l'article 4 de la loi du 4 novembre 1969 (article III) lorsque le bail à ferme est conclu pour une durée supérieure à 18 ans. Il estime que cette augmentation ne doit pas être modifiée. L'adaptation prévue par les propositions de loi ne concerne d'ailleurs que les terres.

La question est également posée de savoir si, en ce qui concerne la maison d'habitation, il ne convient pas de se référer au droit commun des baux à loyer.

Le Secrétaire d'Etat observe à cet égard qu'une telle distinction n'a jamais été faite en matière de baux à ferme ni en matière de baux commerciaux et ne se justifie pas.

2° *L'adaptation des fermages.*

La proposition de loi de M. le Hardy de Beaulieu adaptant les fermages en matière de baux à ferme (*Doc.* n° 509/1) tend à

opnieuw in evenwicht brengen. De beperking van de pachtprijzen maakt immers thans het voorwerp uit 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.

Die regeling is evenwel voorlopig. Aangezien het systeem van de vaststelling van de pachtprijzen sinds jaren geblokkeerd is, ware het wenselijk een einde te maken aan die voorlopige toestand door het invoeren van vaststellingscriteria die rekening houden met de economische ontwikkeling.

Toch gaat het volgens de auteur niet op een oplossing te kiezen waarin de tijdelijke reglementering voortaan vervangen zou worden door de toepassing van de artikelen 17, 18 en 19 van de wet van 4 november 1969.

Genoemde artikelen waarborgen wel een billijk evenwicht tussen de verkoopprijzen van de landbouwprodukten en het bedrag van de pachtprijzen, maar de verplichting om te steunen op een rendabiliteitsexpertise ofwel op de prijs van ten minste drie verschillende produkten is een ingewikkelde regeling.

In dat verband zij eraan herinnerd dat vroeger verwezen werd naar de prijs van het voornaamste landbouwprodukt van de streek (b.v. 4 of 5 zakken graan of nog 20 tot 25 kg. boter per hectare). In ons land is dat systeem niet meer van toepassing maar het bestaat nog steeds in Frankrijk.

De voorgenomen regeling doet niet alleen het probleem rijzen van het behoud van het evenwicht tussen de belangen van de beide partijen, maar bovendien stemmen de pachtprijzen die volgens voornoemd systeem zouden worden vastgesteld niet langer overeen met de lasten die thans op de pachter wegen ingevolge de gestegen produktiekosten.

De auteur van het wetsvoorstel wil derhalve de pachtprijzen vaststellen in verhouding tot de semi-bruto inkomsten zoals die blijken uit de door het Ministerie van Financiën jaarlijks vastgestelde forfaitaire schalen waarin rekening is gehouden met de verkoopprijs van alle landbouwprodukten van de streek, maar ook met de produktiekosten.

Men zou dus het thans toegepaste systeem inzake de vaststelling van de pachtprijzen volgens de kadastrale inkomens die op hun beurt bepaald worden in verhouding tot de betaalde pachtprijzen, laten varen om het te vervangen door een meer doorzichtig systeem dat rekening houdt met drie criteria : de produktiekosten, de rendabiliteit in elke streek en de stijging van de prijzen.

Tot staving van zijn stelling haalt spreker de volgende elementen aan :

a) het feit dat de eigenaars hun investering in landbouwgrond opgeven met alle gevolgen vandien;

b) de daarmee gepaard gaande stijgende uitgaven van het Landbouwinvesteringsfonds;

c) de noodzaak het principe te handhaven van de wettelijke pachtprijsbeperking en een volledige liberalisering te vermijden;

d) de door de wet van 4 november 1969 (artikel III) geboden mogelijkheid om de pachtprijzen met 10% te verhogen, wanneer het gaat om een pachtovereenkomst van ten minste 18 jaar, is een ontoereikend initiatief gebleken; daarom moet in een hoger percentage worden voorzien.

De auteur stelt daarom een systeem voor waarin het verhogingspercentage in verhouding staat tot de gedane investeringen. Genoemde verhoging zou echter facultatief zijn en afhankelijk van de instemming van de partijen. In feite zou enerzijds het percentage worden opgetrokken en anderzijds zou de verpachter instemmen met een langere pachtperiode.

De aldus vastgestelde pachtprijs zou trouwens enkel gelden voor de niet-bebouwde gronden en de bedrijfsgebouwen. Voor het woongedeelte echter blijven de regels m.b.t. de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen, van toepassing.

rééquilibrer les fermages. En effet, actuellement, la limitation des fermages fait l'objet 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.

Cette réglementation n'a cependant qu'un caractère provisoire. Le mécanisme de fixation des fermages étant bloqué depuis des années, il serait opportun de mettre fin à cette situation provisoire en faisant intervenir dans cette fixation de critères tenant compte de l'évolution économique.

La solution qui consisterait à mettre fin à cette réglementation temporaire et à recourir désormais à l'application des articles 17, 18 et 19 de la loi du 4 novembre 1969 ne peut cependant prévaloir, selon l'auteur.

En effet, si ces articles assurent un équilibre équitable entre les prix de vente des denrées et le montant des fermages il faut néanmoins souligner que l'obligation, soit de recourir à une expertise de rentabilité, soit de se référer au moins aux prix de trois denrées différentes, rend cette réglementation complexe.

A cet égard, il faut rappeler qu'autrefois cette référence se faisait par rapport au prix de la denrée dominante de la région (par exemple 4 ou 5 sacs de froment à l'hectare ou encore 20 ou 25 kg de beurre à l'hectare...); ce système qui a été abandonné dans notre pays existe encore en France.

Outre le problème de l'équilibre entre les intérêts des deux parties, il y a lieu d'observer que les fermages établis selon ce système ne correspondent plus aux charges que le preneur doit assumer actuellement pour faire face aux coûts de production.

Dès lors, l'auteur de la proposition de loi propose d'établir les fermages en fonction des revenus semi-bruts résultant de barèmes forfaitaires annuels, établis par le Ministère des Finances en fonction de la vente de l'ensemble des produits d'une région et des coûts de production.

Le système actuel de fixation des fermages sur base des revenus cadastraux eux-mêmes établis en fonction des fermages payés serait donc abandonné au profit d'un système plus clair qui tiendrait compte de trois critères : les coûts de production, la rentabilité de chaque région et l'augmentation des prix.

Pour soutenir sa thèse l'auteur invoque divers éléments :

a) le désengagement de l'investissement en ce qui concerne les terres agricoles et ses conséquences;

b) les dépenses du Fonds d'Investissement agricole qui en découlent;

c) la nécessité de maintenir le principe de la limitation légale des fermages en évitant une libéralisation totale;

d) l'augmentation possible de 10% pour les baux d'au moins 18 ans prévue par la loi du 4 novembre 1969 (article III) s'étant avérée être une initiative trop faible, il faut prévoir un taux plus élevé.

Dès lors, l'auteur propose un système dans lequel le taux d'augmentation serait proportionnel à l'engagement. Cette augmentation ne serait cependant que facultative et dépendrait de l'accord des parties. En fait, d'une part, le pourcentage serait relevé et d'autre part, le bailleur accepterait un bail de longue durée.

Par ailleurs, cette fixation des fermages ne serait applicable qu'aux terrains non bâtis et aux bâtiments d'exploitation. Le corps du logis serait quant à lui soumis aux règles des baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

In verband met eventuele moeilijkheden die voortvloeien uit dit onderscheid heeft het hoofdbestuur van het kadaster hem meegedeeld dat het kadastraal inkomen van boerderijen krachtens artikel 361 van het W.I.B. per kadastraal perceel wordt bepaald en niet per eigendomsperceel of per economische of bedrijfseenheid.

Voor de gebouwen moet een onderscheid worden gemaakt tussen de gebouwen die een specifieke landbouwfunctie vervullen en die welke als woning dienen.

Voor de eerste heeft de administratie van het kadaster huurwaarden gezocht die voor het hele land konden gelden en die het mogelijk maken eenvormig toe te passen normen op te stellen. Er wordt wel rekening gehouden met de staat van onderhoud en afwerking van ieder gebouw.

Voor de woongebouwen wordt het kadastraal inkomen bepaald zoals voor vergelijkbare gebouwen buiten de landbouwsector, rekening houdend met specifieke elementen van beoordeling zoals de ligging en het feit dat het gebouw deel uitmaakt van een complex van gebouwen en gronden.

3° *Bespreking*

De Staatssecretaris verklaart dat het door de heer le Hardy de Beaulieu voorgestelde systeem de huidige regeling op de helling zet. Hij is van oordeel dat er geen ideale referentiepunten bestaan. Het is bovendien uitgesloten de inkomsten als referentiepunt te nemen. Met fiscale elementen kan, gezien hun veranderlijkheid, geen rekening worden gehouden.

Een eventuele toekomstige hervorming vergt een grondige studie en het zoeken naar nieuwe criteria. Het bestaande systeem kan dan ook niet in het raam van de huidige herziening worden hervormd.

De Staatssecretaris verklaart dat de nieuwe coëfficiënten onlangs zijn bepaald door de provinciale pachtprijzencommissies (*Belgisch Staatsblad* van 1 februari 1985, bekendmaking ter uitvoering van artikel 2, § 4, van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprijzen en van artikel 14 van het koninklijk besluit van 13 maart 1970 betreffende de provinciale pachtprijzencommissies). Er zal dus eerlang een algemene aanpassing van de pachtprijzen plaatshebben.

Verschillende leden merken op dat de verhoging van de coëfficiënten (30 tot 40% in bepaalde streken, 10 à 20% in andere) aantrekkelijk is. In de leemstreek is de coëfficiënt van 1,78 gestegen tot 2,40 (of een verhoging met 30%). Die verhoging zou echter in cijfers moeten kunnen worden omgezet en de verhoging van de opbrengst van de pachtovereenkomst per hectare en per jaar zou moeten kunnen worden geschat.

In dat verband verwijst een lid naar het geval van de Limburgse Kempen waar de coëfficiënt van 1,92 tot 2,84 gestegen is. Dit komt overeen met een opbrengst van 4 530 frank per ha in de plaats van 3 072 frank per ha.

De prijzen per ha zouden bijgevolg moeten worden meegedeeld om een reële beoordelingsbasis te hebben en de gevolgen van de maatregel in de verschillende streken van het land te kunnen vergelijken.

De Staatssecretaris verklaart dat die vergelijking niet kan worden gemaakt. Teveel factoren spelen een rol bij het bepalen van de prijs naar gelang van de streek en van de kadastrale inkomens. De resultaten van de verhoging zullen pas later kunnen worden ingeschat wanneer ze is geconcretiseerd.

Verschillende leden hechten hun goedkeuring aan die verhoging, die zal beletten dat sommige gronden braak blijven liggen.

Een lid is nochtans van oordeel dat het doel van het wetsvoorstel van de heer le Hardy de Beaulieu tot aanpassing van de pachtprijzen (*Stuk* nr. 509/1) niet wordt gerealiseerd. Dit wetsvoorstel had tot doel te voorkomen dat de eigenaars alle belangstelling voor de verpachting zouden verliezen en bijgevolg de terugtrekking van in de landbouw geïnvesteerde kapitalen te beletten. Er moet worden aan herinnerd dat de rendabiliteit van die investeringen een van de laagste is (1%).

En ce qui concerne d'éventuelles difficultés techniques consécutives à cette distinction, l'administration centrale du cadastre lui a précisé que le revenu cadastral des fermes est fixé, conformément à l'article 361 du C.I.R., par parcelle cadastrale et non pas par parcelle de propriété ou par entité économique ou d'exploitation.

En ce qui concerne les immeubles bâtis, il convient d'opérer une distinction entre les bâtiments qui remplissent une fonction spécifiquement agricole et ceux servant au logement.

Pour les premiers, l'administration du cadastre a recherché des valeurs locatives qui pouvaient être acceptables pour le pays entier et qui ont permis de dégager des normes appliquées uniformément, compte tenu toutefois de l'état d'entretien, du parachèvement de chaque bâtiment rural.

En ce qui concerne les bâtiments servant au logement, les revenus cadastraux ont été fixés, comme pour les bâtiments similaires qui n'appartiennent pas au secteur agricole, en tenant compte des éléments spécifiques d'appréciation, tels que la situation, l'appartenance à un complexe de bâtiments et de terres.

3° *Discussion*

Le Secrétaire d'Etat déclare que le système préconisé par M. le Hardy de Beaulieu remet en cause le système actuel. Il estime qu'il n'y a pas de points de référence idéaux. Il est en outre exclu de prendre pour référence l'élément revenu. Les aléas fiscaux impliquent en effet l'exclusion de la prise en considération d'éléments fiscaux.

Si dans le futur une réforme peut être envisagée, celle-ci implique cependant une étude approfondie et la recherche de nouveaux critères. Dès lors, une révision du système existant ne peut être abordée dans le cadre de la réforme actuelle.

Le Secrétaire d'Etat déclare en outre que de nouveaux coefficients ont été fixés récemment par les commissions provinciales de fermage (*Moniteur belge* du 1 février 1985, publication faite en exécution de l'article 2, § 4, de la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages et de l'article 14 de l'arrêté royal du 13 mars 1970 relatif aux commissions provinciales des fermages). Une adaptation générale des fermages se produira donc incessamment.

Plusieurs membres observent que l'augmentation des coefficients (30 à 40% dans certaines régions, 10 à 20% dans d'autres) est intéressante. Dans la région limoneuse elle est passée de 1,78 à 2,40 (soit une augmentation de 30%). Il faudrait cependant pouvoir traduire cette augmentation en chiffres et évaluer l'augmentation de ce que rapporte le bail à l'ha. et par an.

A cet égard, un membre cite le cas de la campine limbourgeoise où le coefficient est passé de 1,92 à 2,84. Ce qui se traduit par un rapport de 4 530 francs à l'hectare au lieu de 3 072 francs à l'hectare.

Les prix à l'ha devraient par conséquent être communiqués afin de disposer d'une base réelle d'appréciation et de pouvoir comparer les effets de la mesure dans les régions du pays.

Le Secrétaire d'Etat déclare que cette évaluation est impossible à faire. Trop de facteurs différents interviennent quant à la fixation des prix selon les régions et selon les revenus cadastraux. Les résultats de l'augmentation ne pourront être évalués qu'ultérieurement quand elle sera concrétisée.

Plusieurs membres approuvent cette augmentation qui évitera que certaines terres restent en friche.

Un membre estime cependant que l'objectif de la proposition de loi de M. le Hardy de Beaulieu adaptant les fermages en matière de baux (*Doc.* n° 509/1) n'est pas réalisé. Cette proposition avait pour objectif d'éviter le risque du désintérêt des propriétaires à l'égard du bail à ferme et par conséquent d'éviter le désengagement des capitaux investis dans le domaine agricole. Il faut rappeler que la rentabilité de l'investissement dans ce domaine est une des plus faibles (1%).

Voorts zij opgemerkt dat die verhoging nodig is om praktijken als het z.g. drempelgeld te voorkomen.

Hij vraagt derhalve een zelfs voorlopige oplossing te vinden voor dit probleem. Een algemene verhoging is immers vereist om de landbouw te bevorderen en te voorkomen dat gronden braak blijven liggen.

De Staatssecretaris verklaart dat thans slechts twee maatregelen kunnen worden getroffen om investeringen in landbouwgronden te bevorderen :

1) de verhoging van de pachtprijzen op grond van de bestaande wetgeving;

2) de verhoging van de pachtprijzen in het raam van een loopbaanpacht.

Hij meent dat het gecumuleerde effect van die twee aanpassingen een aanzienlijke stimulans betekent voor de verpachters die loopbaanpachten toestaan.

De commissie wenst niettemin dat binnen een redelijke termijn een oplossing wordt gevonden voor de herziening van het systeem van algemene verhoging der pachtprijzen.

Aangezien de heer le Hardy de Beaulieu meent dat het amendement van de Regering niet aan het oogmerk van zijn wetsvoorstel beantwoordt, vraagt hij het te verdagen en het binnenkort opnieuw te bespreken.

4° *Stemmingen*

Het amendement van de heer Remacle (*Stuk* nr. 171/2) wordt ingetrokken.

Het subamendement van de heer le Hardy de Beaulieu (*Stuk* nr. 171/39-I) wordt aangenomen met 11 stemmen en 3 onthoudingen.

Het amendement van de Regering (*Stuk* nr. 171/38-I) wordt aangenomen met 11 stemmen en 3 onthoudingen als artikel 34 van het wetsvoorstel.

C. — Overgangsbepalingen.

De Staatssecretaris dient een amendement in tot toevoeging van een artikel 40 waarbij in overgangsbepalingen voorzien wordt.

In verband met de bespreking van de loopbaanpacht en van de verhoging van de pachtprijzen wordt in het 2° en het 3° de volgende precisering verstrekt :

a) 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.

De partijen hoeven het verstrijken van de pachtovereenkomst of van een periode van drie jaar niet af te wachten om hun overeenkomst in onderling overleg te wijzigen.

Op de vraag of die wijziging bij authentieke akte dient te geschieden antwoordt de Staatssecretaris met een verwijzing naar artikel 14, tweede lid, van de wet waarin bepaald wordt dat de partijen een einde kunnen maken aan de lopende pacht op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij authentieke akte of bij een verklaring voor de vrederechter afgelegd op diens ondervraging. De authentieke akte kan dus worden gebruikt maar dat gebruik is niet verplicht.

Het lid betreurt dat de authentieke akte geen verplicht karakter heeft.

b) Voor de lopende pachtovereenkomsten die in een pachtprijsverhoging voorzien conform 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. » (10% voor de pachtovereenkomsten van meer dan 18 jaar).

Il y a lieu en outre d'observer que cette augmentation s'impose si on veut éviter des pratiques telles que le « chapeau ».

Dès lors, il demande qu'une solution même provisoire soit apportée à ce problème. Une augmentation générale s'impose en effet afin de favoriser l'agriculture et d'éviter que des terres soient laissées en friche.

Le Secrétaire d'Etat déclare qu'actuellement deux dispositions seulement peuvent être prises afin de favoriser les investissements en terres agricoles :

1) l'augmentation des fermages sur base de la législation existante;

2) l'augmentation des fermages dans le cadre du bail de carrière.

Il estime que les effets cumulés de ces deux modifications constituent un stimulant important pour les bailleurs et certainement pour ceux désireux de recourir au bail de carrière.

La commission souhaite cependant qu'une solution en matière de révision du système d'augmentation générale des fermages soit trouvée dans un délai raisonnable.

M. le Hardy de Beaulieu, estimant que l'amendement du Gouvernement ne répond pas à l'objectif de sa proposition de loi, demande que celle-ci soit ajournée pour l'instant et discutée prochainement.

4° *Votes*

L'amendement de M. Remacle (*Doc.* n° 171/2) est retiré.

Le sous-amendement de M. le Hardy de Beaulieu (*Doc.* n° 171/39-I) est adopté par 11 voix et 3 abstentions.

L'amendement du Gouvernement (*Doc.* n° 171/38-I) est adopté par 11 voix et 3 abstentions en tant qu'article 34 de la proposition de loi.

C. — Les dispositions transitoires.

Le Secrétaire d'Etat dépose un amendement tendant à introduire un article 40 prévoyant des dispositions transitoires.

En ce qui concerne la discussion du bail de carrière et de l'augmentation des fermages, des 2° et 3° apportent les précisions suivantes :

a) 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.

Les parties ne devront pas attendre l'échéance du bail ni d'une période de trois ans de celui-ci pour modifier de commun accord leur convention.

La question étant posée de savoir si cette modification doit se faire par acte authentique, le Secrétaire d'Etat renvoie à l'article 14, deuxième alinéa, de la loi qui dispose que les parties peuvent mettre fin au bail en cours à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge de paix, sur son interpellation. L'acte authentique peut donc être utilisé mais n'est pas obligatoire.

L'intervenant regrette le caractère non obligatoire du recours à l'acte authentique.

b) L'augmentation du fermage autorisée par l'ancien article 4 de l'article III de 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. (10% pour les baux de plus de 18 ans).

D. — De fiscale stimuli

De Vice-Eerste Minister en Minister van Financiën verklaart dat de huidige budgettaire omstandigheden het niet mogelijk maken in te gaan op het voorstel om ter bevordering van de loopbaanpacht in fiscale stimuli te voorzien.

Bovendien is het uitgesloten aan één enkele categorie van personen voordelen toe te kennen. Nog andere sectoren dan de landbouw verkeren in moeilijkheden en personen die daarin werken, zouden dat precedent kunnen aangrijpen om dezelfde voordelen te eisen.

Verscheidene leden betreuren dat het niet mogelijk is fiscale stimuli in de wet op te nemen, zodat de belangen van pachter en verpachter niet geheel kunnen worden verzoend. Zij begrijpen de budgettaire moeilijkheden van de Regering maar hopen toch dat het evenwicht tussen de onderscheiden belangen later zal kunnen worden gerealiseerd.

De heren Moors en Remacle zijn het met die argumenten eens en trekken derhalve hun respectieve wetsvoorstellen in.

Andere leden verklaren evenwel dat, aangezien het gewenste evenwicht niet geheel bereikt wordt omdat de verpachter geen fiscale stimuli krijgt en het systeem van aanpassing der pachtprijzen niet herzien wordt, terwijl de pachter met gunstige bepalingen bedacht wordt, zij met de tekst van het voorstel niet kunnen instemmen en zich bij de eindstemming zullen onthouden.

Art. 7 (art. 8*bis* van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 voert voor de verpachter een bijkomende mogelijkheid tot opzegging in om misbruiken te voorkomen van de zijde van de pachter die de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd bereikt heeft, die een rust- of overlevingspensioen geniet, wiens echtgenoot het bedrijf niet zal overnemen en die onder zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of van de echtgenoot van de voornoemde afstammelingen of aangenomen kinderen evenmin een toekomstige exploitant kan aanwijzen.

De opzegging kan worden gegeven hetzij om zelf het verpachte goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren, hetzij om de goederen te verpachten aan of te vervreemden met het oog op exploitatie door een bedrijf dat het voorwerp uitmaakt van een ontwikkelingsplan of aan een leefbaar bedrijf overeenkomstig de wetgeving en reglementering inzake de modernisering van landbouwbedrijven.

De heer Remacle stelt vijf amendementen voor (*Stuk* nr. 171/6) ter verbetering van de door de Commissie voor het Bedrijfsleven goedgekeurde tekst.

∴

Tijdens de bespreking van dit artikel worden een aantal opheldering verstrekt:

1) Er wordt verwezen naar de wettelijke pensioenleeftijd in plaats van naar een bepaalde leeftijd om te voorkomen dat die naar aanleiding van een wijziging van de pensioenwetgeving achteraf moet worden aangepast. Bovendien moet, dank zij die bepaling, geen onderscheid worden gemaakt naargelang de pachter een man dan wel een vrouw is en moet geen rekening worden gehouden met bijzondere gevallen.

2) De drie in artikel 8*bis*, eerste lid, bedoelde voorwaarden moeten gezamenlijk vervuld zijn opdat de verpachter een einde kan maken aan de pacht. De pachter dient tegelijkertijd:

— de wettelijke pensioenleeftijd te hebben bereikt;

— een rust- of overlevingspensioen te genieten;

— in de onmogelijkheid te verkeren om onder de in artikel 34 van de wet opgesomde personen (afstammelingen of aangeno-

D. — Les incitants fiscaux

Le Vice-Premier Ministre et Ministre des Finances et des Classes moyennes déclare qu'en ce qui concerne la proposition de prévoir des incitants fiscaux afin de favoriser le recours au bail de carrière, les circonstances budgétaires actuelles ne permettent pas d'y donner une suite favorable.

De plus, il est exclu d'octroyer des avantages à une seule catégorie de personnes. D'autres secteurs que celui de l'agriculture sont en difficulté et les personnes qui y travaillent pourraient invoquer ce précédent pour revendiquer des avantages identiques.

Plusieurs membres regrettent qu'il ne soit pas possible d'introduire des incitants fiscaux dans la législation. Le meilleur équilibre possible entre les intérêts du bailleur et ceux du preneur n'est pas ainsi réalisé entièrement. Il y a lieu cependant de comprendre les difficultés budgétaires du Gouvernement. Ils espèrent cependant que l'équilibre recherché pourra être réalisé ultérieurement.

Se ralliant à cette argumentation, M. Moors et M. Remacle retirent leurs propositions de loi respectives.

D'autres membres estiment cependant que dès lors que l'équilibre souhaité n'est pas réalisé entièrement dans la mesure où les incitants fiscaux ne sont pas accordés au bailleur et que le système d'adaptation des fermages n'est pas revu, alors que des dispositions favorables au preneur sont intervenues, ils ne pourront se rallier au texte de la proposition et s'abstiendront au moment du vote final.

Art. 7 (art. 8*bis de la loi*).

La proposition de loi n° 171/1 introduit une possibilité supplémentaire de congé pour le bailleur afin d'éviter les abus du preneur qui a atteint l'âge légal de la retraite, qui bénéficie d'une pension de retraite ou de survie et qui ne peut désigner un futur exploitant parmi son conjoint, ses descendants et ses enfants adoptifs ou ceux de son conjoint et des conjoints des dits descendants et enfants adoptifs.

Le congé peut être donné soit en vue d'exploiter tout ou partie du bien, soit en vue de louer les biens ou de les aliéner à des fins d'exploitation par une exploitation qui fait l'objet d'un plan de développement ou à une exploitation viable conformément à la législation en matière de modernisation des exploitations agricoles.

M. Remacle dépose cinq amendements (*Doc.* n° 171/6) apportant des améliorations de forme au texte adopté par la Commission de l'Economie.

∴

Plusieurs précisions sont apportées pendant la discussion de cet article:

1) Il est fait référence à l'âge légal de la retraite plutôt qu'à un âge précis afin d'éviter de devoir adapter celui-ci en fonction d'une modification de la législation relative aux pensions. De plus, la disposition permet de ne pas devoir faire de distinction selon que le preneur est un homme ou une femme ou de tenir compte de cas particuliers.

2) Les trois conditions prévues à l'article 8*bis*, premier alinéa, doivent être cumulées pour que le bailleur puisse mettre fin au bail. Il faut à la fois que le preneur:

— ait atteint l'âge légal de la retraite;

— bénéficie d'une pension de retraite ou de survie;

— ne puisse désigner parmi les personnes énumérées à l'article 34 de la loi (descendants ou enfants adoptifs ou ceux de

men kinderen of die van zijn echtgenoot of de echtgenoot van voornoemde afstammelingen of aangenomen kinderen) een persoon aan te wijzen die de exploitatie kan voortzetten.

3) Aangezien het bezwaar geopperd werd dat de uitbreiding van de bepaling tot de aangenomen kinderen gevaarlijk kan zijn — want, doordat de procedure vereenvoudigd werd en nog eenvoudiger zal worden door de goedkeuring van het wetsontwerp betreffende de afstamming en de adoptie, zouden er wel eens adopties met bijbedoelingen kunnen gebeuren — wordt eraan herinnerd dat een adoptieprocedure lang duurt en aan drastische voorwaarden gekoppeld is. Op het platteland is de adoptie trouwens niet zelden een der pijlers van de gezinsstructuur.

4) In verband met het tweede lid wordt opgemerkt dat, indien verscheidene broers gemeenschappelijk pachten, het mogelijk is dat de jongste broer veel jonger is, zodat de verpachter niet veel kans zal hebben om dit artikel te hanteren.

Er wordt aan herinnerd dat, indien verscheidene pachters het goed gemeenschappelijk pachten, alle in artikel 8*bis* bepaalde voorwaarden door alle pachters vervuld moeten zijn.

5) Het vierde amendement van de heer Remacle betreft alleen de Franse tekst van het vierde lid.

De amendementen van de heer Remacle worden eenparig aangenomen.

In het laatste lid dienen bovendien een aantal verwijzingen te worden aangepast. Derhalve wordt dit lid gewijzigd als volgt:

« De bepalingen van artikel 10, 12, met uitzondering van het 2° en het 5° en 13 van deze wet zijn van overeenkomstige toepassing op de opzegging. In geval van toepassing van het derde lid van dit artikel is artikel 12, 1°, tweede lid, evenmin van toepassing ».

Artikel 7 wordt eenparig aangenomen.

Art. 8 (art. 9 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 poogt een betere omschrijving te geven van de opzegging wegens persoonlijke exploitatie ten einde misbruiken door de verpachters te voorkomen. Aan de in de opzegging als exploitant aangewezen persoon wordt een leeftijdsgrens op het ogenblik van de opzegging opgelegd. Die bedraagt 65 jaar ofwel 60 jaar wanneer het een persoon betreft die nooit landbouwer-exploitant is geweest. Die opzegreden kan niet meer worden ingeroepen door iemand die na stopzetting van zijn landbouwbedrijf een pachtovereenkomst heeft aangegaan. Bovendien moet de aanstaande exploitant voldoen aan criteria inzake diploma en beroepservaring.

Indien de opzegging wegens persoonlijke exploitatie door een rechtspersoon wordt gedaan, moet aan bijkomende voorwaarden worden voldaan. De opzegreden bestaande in de persoonlijke exploitatie kan niet meer worden ingeroepen door de titulairis van een vruchtgebruik door de wil van de mens en voor bepaalde tijd.

Artikel 9 van het wetsvoorstel verwijst naar de in artikel 7, 1°, genoemde voorwaarden.

∴

Art. 9, eerste lid.

Deze bepaling geeft geen aanleiding tot opmerkingen en wordt eenparig aangenomen.

son conjoint, ou conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs) aucune personne pouvant poursuivre son exploitation.

3) L'objection ayant été formulée que l'extension de la disposition aux enfants adoptifs peut être dangereuse dans la mesure où la procèdure étant simplifiée et le sera encore par l'adoption du projet de loi sur la filiation et l'adoption, des adoptions intéressées peuvent intervenir, il est rappelé que cette procédure d'adoption est longue et est soumise à des conditions draconiennes. De plus, l'adoption constitue parfois une base de la structure familiale dans les milieux ruraux.

4) En ce qui concerne le deuxième alinéa, la remarque est faite que si plusieurs frères louent ensemble, le cadet peut être beaucoup plus jeune. Dès lors, le bailleur aura peu de chance d'utiliser cet article.

Il est rappelé que si plusieurs preneurs louent le bien en commun, l'ensemble des conditions fixées à l'article 8*bis*, premier alinéa, doivent être réunies dans le chef de tous les preneurs.

5) Le quatrième amendement de M. Remacle porte uniquement sur le texte français du quatrième alinéa.

Les amendements de M. Remacle sont adoptés à l'unanimité.

Certaines références devant, en outre, être adaptées au dernier alinéa, celui-ci est modifié comme suit:

« Les dispositions des articles 10, 12, à l'exception du 2° et du 5°, et 13 de la présente loi s'appliquent également au congé. L'article 12, 1°, deuxième alinéa, ne s'applique pas en cas d'application du troisième alinéa du présent article ».

L'article 7 est adopté à l'unanimité.

Art. 8 (art. 9 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 essaie de mieux définir le congé donné pour exploitation personnelle afin d'éviter les abus des bailleurs. Une limite d'âge au moment de l'expiration du préavis est imposée à l'exploitant indiqué dans le congé. Cette limite est de 65 ans ou de 60 ans lorsqu'il s'agit d'une personne n'ayant jamais été exploitant agricole. Ce motif de congé ne pourra plus être invoqué par une personne qui, après la cessation de son exploitation agricole, a conclu un bail. De plus, le futur exploitant doit satisfaire à des critères de diplômes et d'expérience.

Si le congé pour exploitation personnelle est donné par une personne juridique, des conditions complémentaires doivent être remplies. Le motif du congé en vue de l'exploitation personnelle ne peut plus être invoqué par le titulaire d'un usufruit établi par la volonté de l'homme et pour une période déterminée.

La proposition de loi réfère dans son article 9 aux conditions prévues à l'article 7, 1°.

∴

Art. 9, premier alinéa.

Cette disposition ne prête pas à discussion et est adoptee à l'unanimité.

Art. 9, tweede lid.

Opgemerkt wordt dat de uiterste leeftijd waarop van de maatregel gebruik kan worden gemaakt, gerechtvaardigd is om het landbouwbedrijf meer toegankelijk te maken voor jonge landbouwers.

De heer Remacle stelt een amendement (*Stuk* nr. 171/6) voor ter vervanging van deze bepaling. De tekst brengt vormwijzigingen aan.

Dit amendement wordt eenparig aangenomen.

Art. 9, derde lid.

Deze bepaling heeft betrekking op de voorwaarden die moeten worden vervuld door degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen.

Betreffende de laatste twee criteria, met name:

— ofwel afstammeling tot in de tweede graad van een landbouwexploitant zijn en reeds effectief gedurende ten minste 1 jaar aan een landbouwexploitatie hebben deelgenomen;

— ofwel hetzij als loontrekkende hetzij als stagiair effectief gedurende ten minste 1 jaar aan een landbouwexploitatie hebben deelgenomen.

worden verscheidene vragen gesteld:

1) Overlapt de laatste voorwaarde de derde niet en is het onderscheid noodzakelijk?

Opgemerkt wordt dat de derde voorwaarde geen bijzonder statuut inhoudt. De vierde wil een met een diploma afgesloten theoretische kennis vervangen door een voorwaarde die de praktijk inschakelt binnen het raam van een stage of een arbeidsovereenkomst. De derde strekt ertoe de afstammeling van een landbouwexploitant in staat te stellen te doen blijken van beroepservaring aangezien deze doorgaans in de gezinskring wordt opgedaan, d.w.z. buiten een stage of een arbeidsovereenkomst.

Er wordt opgemerkt dat het in een dergelijk geval zou volstaan te voorzien in een praktijkopleiding van één jaar in een landbouwexploitatie ten einde alle mogelijke hypothesen te voldoen (b.v.: het geval van de neef die een jaar bij zijn oom heeft gewerkt en dus noch aan de derde, noch aan de vierde voorwaarde voldoet). Daarop wordt geantwoord dat de laatste drie voorwaarden werden ingebouwd om rekening te houden met de ervaring die zonder diploma werd opgedaan (eerste voorwaarde).

Die voorwaarden mogen evenwel niet worden uitgebreid aangezien zij dan niet meer aan de opzegreden zouden beantwoorden. De belanghebbende moet effectief aan de landbouwexploitatie hebben deelgenomen. Die deelname moet dus zo zijn opgevat (stage, arbeidsovereenkomst, familiekring) dat ze hem de nodige ervaring bijbrengt.

Zo aan een andere voorwaarde wordt gedacht, zou ten minste de duur van de praktijkopleiding moeten worden verlengd.

2) Volstaat één jaar beroepservaring? Een periode van drie jaar zou geschikter zijn indien men het ontbreken van een diploma wil compenseren.

3) Met betrekking tot de vierde voorwaarde wordt voorgesteld « zelfstandige landbouwhelper » toe te voegen. In landbouwkringen wordt voor die exploitant-helpers immers vaker een beroep gedaan op zelfstandigen dan op stagiairs.

Derhalve beslist de commissie met 12 stemmen bij 1 onthouding de woorden « hetzij als zelfstandige landbouwhelper » in te voegen na het woord « gesalarieerde ».

Het derde lid wordt eenparig aangenomen.

Wat betreft de eerste voorwaarde inzake het bezit van een diploma, stelt de heer Cornet d'Elzius bij wege van amendement (*Stuk* nr. 170/20) voor na de woorden « ofwel titularis te zijn van

Art. 9, deuxième alinéa.

Il est observé que l'âge limite pour bénéficier de la mesure se justifie pour favoriser l'accès des jeunes agriculteurs à l'exploitation agricole.

M. Remacle dépose un amendement (*Doc.* n° 171/6) tendant à remplacer cette disposition. Le texte apporte des améliorations de forme.

L'amendement est adopté à l'unanimité.

Art. 9, troisième alinéa.

Cette disposition concerne les conditions à remplir par les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer l'exploitation.

En ce qui concerne les deux derniers critères, c'est-à-dire:

— soit être descendant jusqu'au deuxième degré d'un exploitant agricole et avoir participé effectivement pendant au moins un an à une exploitation agricole;

— soit avoir participé effectivement pendant au moins un an à une exploitation agricole en tant que travailleur salarié ou en tant que stagiaire,

plusieurs questions sont posées:

1) La dernière condition ne comprend-t-elle pas la troisième et la distinction est-elle nécessaire?

Il est observé que la troisième n'implique pas de statut particulier. La quatrième tend à remplacer ou à compléter une connaissance théorique sanctionnée par un diplôme, par une condition faisant appel à la pratique dans le cadre d'un stage ou d'un contrat de travail. La troisième tend à permettre au descendant d'un exploitant agricole de faire valoir une expérience, étant donné que celle-ci est acquise dans l'environnement familial, c'est-à-dire généralement en dehors d'un stage ou d'un contrat de travail.

La remarque ayant été faite qu'il suffirait dans ce cas de prévoir un an d'expérience dans une exploitation agricole afin de rencontrer toutes les hypothèses possibles (par exemple: cas du neveu ayant travaillé un an chez son oncle et ne répondant donc ni à la troisième, ni à la quatrième condition), il est répondu que les trois dernières conditions mentionnées ont été prévues pour prendre en considération l'expérience acquise à défaut de diplôme (première condition).

Il ne faut cependant pas élargir ces conditions au risque de ne pas répondre à la motivation. Il faut que l'intéressé ait participé effectivement à l'exploitation agricole. Il ne suffit pas d'avoir résidé dans l'exploitation. Il faut donc que cette participation s'inscrive dans un cadre qui permette de s'assurer de cette expérience (stage, contrat de travail, cadre familial).

Si une autre condition était préconisée, il y aurait lieu au moins d'augmenter la durée de l'expérience requise.

2) La question est posée de savoir si la durée d'un an d'expérience est suffisante. Une période de 3 ans serait plus adéquate si on vise à compenser l'absence de diplôme.

3) Il est suggéré en ce qui concerne la quatrième condition, d'ajouter « l'aidant exploitant ». Il est, en effet, recouru plus souvent dans les milieux agricoles à ces aidants exploitants des travailleurs indépendants qu'aux stagiaires.

Dès lors, M. Beerden propose par voie d'amendement, adopté par 12 voix et 1 abstention, d'insérer les mots « ou en tant qu'aidant exploitant » après les mots « travailleur salarié ».

Le troisième alinéa est adopté à l'unanimité.

En ce qui concerne la première condition relative à la possession d'un diplôme, M. Cornet d'Elzius propose, par voie d'amendement (*Doc.* n° 171/20) d'insérer après les mots « soit être

een getuigschrift » de woorden « van humaniora of van universitair niveau » in te voegen. Volgens hem verleent een bekwaamheidsbewijs van dat niveau de nodige waarborgen om als bedrijfsleider op te treden.

Aangezien dit amendement werd voorgesteld nadat het derde lid was aangenomen, wordt het onontvankelijk verklaard. Derhalve stelt de auteur een nieuw amendement voor (*Stuk* nr. 171/26-II) ten einde *in fine* van het laatste lid de woorden « Een uitzondering wordt gemaakt voor de houder van een getuigschrift van universitair niveau » toe te voegen

Er worden verscheidene opmerkingen gemaakt :

1) de inhoud van het amendement is nagenoeg identiek. Mocht het worden aangenomen, dan zou het in het derde lid moeten worden gevoegd. Het probleem van de ontvankelijkheid blijft dus bestaan;

2) er wordt in vier criteria voorzien, zij vormen een garantie. Zij kunnen niet worden uitgebreid want dat zou in het nadeel uitvallen van de landbouwexploitant, die moet worden beschermd;

3) omdat men een universitair diploma bezit, is men nog niet bekwaam een landbouwbedrijf te exploiteren. Er zou ten minste een universitair diploma moeten worden vereist dat een passende opleiding afsluit. Men wordt niet van de ene dag op de andere landbouwer, wat ook de bekwaamheid zij die men op andere vlakken bezit.

Volgens andere leden is het derde lid evenwel te beperkend. Dierenartsen, landbouwingenieurs e.a. zijn niet alleen bekwaam om landbouwers te adviseren maar ook om een landbouwbedrijf te beheren.

Het amendement wordt verworpen met 8 tegen 4 stemmen.

Art. 9, vierde lid.

Bij dit lid worden geen opmerkingen gemaakt. Het wordt eenparig aangenomen.

Art. 9, laatste lid.

1° Voorgeschiedenis van de bepaling.

De rapporteur brengt de voorgeschiedenis van deze bepaling in herinnering.

a) *Door de werkgroep voorgestelde tekst.*

« De rechtspersonen waarvan sprake in het vorige lid dienen opgericht te zijn overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwvennootschap of onder de vorm van een personenvennootschap. In dit laatste geval dienen degenen die als beheerder of zaakvoerder de leiding hebben van het bedrijf dat in de vennootschap wordt gevoerd, lichamelijke arbeid te verrichten op dit bedrijf. Zij moeten aan dit bedrijf ten minste 50 % van hun arbeidstijd besteden en moeten daarmede minstens 50 % van hun arbeidsinkomen verdienen ».

Het is de bedoeling de beheerder of de zaakvoerder van een personenvennootschap dezelfde voorwaarden op te leggen als die welke de beherende vennoten door de wet op de landbouwvennootschap worden opgelegd.

b) *Bespreking in de commissie voor het Bedrijfsleven.*

1) Probleem van het hoofdberoep.

Voorgesteld werd de mogelijkheid opzegging te doen voor persoonlijke exploitatie van het goed, te beperken tot de beroepslandbouwers door de invoering van twee criteria, met name het inkomen en de aan de exploitatie bestede tijd (ten minste 50 %).

Een lid kan instemmen met de door de werkgroep voorgestelde tekst. Ook hij wenst in de tekst van artikel 9 een definitie van het begrip « hoofdberoep » op te nemen.

porteur d'un certificat d'études » les mots « d'humanités ou de niveau universitaire ». Il estime qu'un titre de ce niveau donne les garanties nécessaires à la capacité d'être chef d'entreprise.

Cet amendement étant déposé après l'adoption du troisième alinéa, il est déclaré irrecevable. Dès lors, l'auteur dépose un nouvel amendement (*Doc.* n° 171/26-II) tendant à ajouter *in fine* du dernier alinéa les mots « Exception est faite pour les porteurs d'un certificat d'études de niveau universitaire ».

Plusieurs observations sont faites :

1) la teneur de l'amendement est quasi identique; s'il était adopté il devrait être inséré au troisième alinéa. Dès lors, le problème de sa recevabilité reste posé;

2) quatre critères ont été prévus. Ils constituent des garanties. Une extension ne se justifie pas au détriment de l'exploitant agricole qu'il convient de protéger;

3) la possession d'un diplôme universitaire ne constitue pas une garantie de capacité d'exploitant agricole. Il faudrait au moins exiger un diplôme universitaire assurant une formation adéquate. Il y a lieu d'insister sur le fait que l'on ne s'improvise pas agriculteur, quelles que soient les capacités dont on fait preuve dans d'autres domaines.

D'autres membres estiment cependant que le troisième alinéa est trop limitatif. Des vétérinaires, des ingénieurs agronomes, ... ont des aptitudes, non seulement pour conseiller les agriculteurs mais également pour gérer une entreprise agricole.

L'amendement est rejeté par 8 voix contre 4.

Art. 9, quatrième alinéa.

Cet alinéa ne fait pas l'objet d'observations et est adopté à l'unanimité.

Art. 9, dernier alinéa.

1° Historique de la disposition.

Le rapporteur rappelle les rétroactes de cette disposition.

a) *Texte proposé par le groupe de travail.*

« Les personnes morales, mentionnées à l'alinéa précédent, 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, comme administrateur ou gérant, ont la gestion de l'exploitation, menée au sein de la société doivent fournir un travail physique sur cette exploitation. Ils doivent y consacrer au moins 50 % de leur activité et en tirer au moins 50 % de leur revenu. »

L'objectif consiste à imposer à l'administrateur ou au gérant de sociétés de personnes, les conditions imposées aux associés gérants par la loi sur la société agricole.

b) *Discussion de la commission de l'Economie.*

1) Problème de l'activité principale.

La proposition avait été faite de limiter aux agriculteurs de carrière la possibilité de donner congé pour exploiter le bien à titre personnel et ce par l'instauration d'un double critère, à savoir le revenu et le temps consacré à l'exploitation (au moins 50 %).

Un membre peut marquer son accord sur le texte proposé par le groupe de travail. Lui aussi souhaite insérer dans le texte de l'article 9 une définition de la notion « d'activité principale ».

Volgens spreker steunt de omschrijving van het begrip « hoofdberoep » op de volgende criteria :

— minstens 50 % van de tijd moet aan de landbouw besteed worden;

— minstens 50 % van het inkomen moet uit de landbouw komen.

Hij beoogt op de eerste plaats de verhoging van de bescherming van de actieve landbouwbevolking en is van mening dat de landbouwgronden niet mogen gaan naar personen die andere lucratieve doeleinden hebben met deze gronden. De vrije gronden moeten volgens het lid prioritair naar de actieve landbouwers gaan. Het stellen van deze twee bijkomende voorwaarden verhoogt volgens het lid de bescherming van de actieve landbouwers.

Volgens een ander lid is het dubbel criterium van 50 % tijdsbeteding en 50 % inkomen uit landbouw vreemd. Hij vraagt zich af hoe de vrederechter een oordeel kan vellen over wat al dan niet een hoofdberoep is. Een dergelijke bepaling zal volgens hem ongetwijfeld betwistingen uitlokken.

Bovendien stipt hij aan dat, wanneer het inkomen uit de landbouw gelijk is aan 50 %, voldaan wordt aan het voorstel-Baldewijns. In dat geval, dat evenwel vrij theoretisch is, is er echter geen sprake van hoofdberoep. Daarom zou eventueel een 55/45 of 60/40-verhouding voor tijdsgebruik en inkomen nuttiger zijn.

De heer Baldewijns wijst op het woord « ten minste » 50 %. Op die manier zal het goed mogelijk zijn het hoofdberoep aan te wijzen. Die woorden zijn trouwens overgenomen uit vroegere wetten, zoals b.v. de wet van 3 mei 1971 tot sanering van de land- en tuinbouw, de wet op de landbouwvennootschappen en een aantal Europese verordeningen.

Op de vraag hoe het minimum van 50 % inkomen uit landbouwactiviteit zal berekend worden en hoe men in 1980 kan weten wat het inkomen zal zijn in het aanslagjaar 1982 van iemand die opzegt in 1980, antwoordt de indiener dat het bewijs van minimum 50 % aan landbouwinkomen een bewijs *a posteriori* is. Een dergelijk bewijs *a posteriori* komt nog voor in deze wet, b.v. in artikel 13 i.v.m. de mogelijkheid van terugkeer in geval van opzegging voor persoonlijke exploitatie die niet werd gerealiseerd.

Algemeen is de commissie van oordeel dat het hier een zeer fundamentele vraag betreft. De bescherming van een niet-landbouwer is niet nodig. Hij die zijn beroep heeft buiten de landbouw heeft de bescherming van de pachtwet niet nodig.

Het is echter de vraag of het opportuun is een dergelijke bepaling in de pachtwet op te nemen, aangezien de gevolgen van die bepaling moeilijk te overzien zijn. Wordt er in dit geval geen schade toegebracht aan de landbouw in het algemeen ?

Volgens de Staatssecretaris is het duidelijk dat de actieve landbouwers een ruime bescherming verdienen. Volgens hem wil de heer Baldewijns door zijn voorstel vooral voorkomen dat een pachter wordt opgezegd door een niet-landbouwer die ter zake geen garantie biedt.

De Minister merkt evenwel op dat de dubbele voorwaarde van 50 % tijdsgebruik en inkomen in de huidige stand van de wetgeving niet geldt voor de pachter. In dat verband merkt hij op dat er in ons land bijna 32 000 gelegenheidsbedrijven in de landbouw actief zijn en dat bijna 70 % van de gronden verpacht zijn. Hieruit blijkt dat de pachtwet wel ruim bescherming biedt aan de pachters met een hoofdberoep buiten de landbouw.

Gelet op de huidige toestand in de landbouw legt een lid de nadruk op meer bescherming voor de actieve landbouwers. De door hem voorgestelde oplossing heeft ook het voordeel klaar en eenvoudig te zijn, vooral voor de vrederechter die zich over dergelijke gevallen zal moeten uitspreken.

Selon l'orateur, la définition de la notion « d'activité principale » se fonde sur les critères suivants :

— activité exercée à 50 % au moins dans l'agriculture;

— revenus provenant pour 50 % au moins de l'agriculture.

Il vise en premier lieu à accroître la protection de la population agricole active et il estime que les terres agricoles ne peuvent être attribuées à ceux qui veulent les exploiter à d'autres fins lucratives. Les terres libres doivent, selon lui, être attribuées par priorité aux agriculteurs en activité. En posant ces deux conditions supplémentaires, on accroît la protection des agriculteurs en activité.

Un membre estime cependant que le double critère des 50 % en ce qui concerne l'activité exercée dans l'agriculture et les revenus provenant de l'agriculture est étrange. Il se demande comment le juge de paix peut apprécier ce qui est ou non une activité principale. Il estime que cette disposition va inévitablement donner lieu à des contestations.

Il souligne encore que lorsque le revenu tiré de l'agriculteur est égal à 50 % du total, les conditions prévues par la proposition Baldewijns sont remplies. Dans ce cas, qui est assez théorique il est vrai, il ne peut toutefois être question d'activité principale. C'est pourquoi il serait plus utile d'adopter la proportion 55/45 ou 60/40 pour l'activité et le revenu.

M. Baldewijns souligne qu'il s'agit « d'au moins » 50 %, ce qui permettra de déterminer l'activité principale. Ces mots sont d'ailleurs empruntés à des lois antérieures telles que la loi du 3 mai 1971 favorisant l'assainissement de l'agriculture et de l'horticulture, la loi sur les sociétés agricoles et un certain nombre de règlements européens.

A la question de savoir comment sera calculé le minimum de 50 % du revenu tiré d'une activité agricole et comment on peut savoir en 1980 quel sera le revenu de l'exercice d'imposition 1982 de quelqu'un qui donne congé en 1980, l'auteur répond que la preuve des 50 % du revenu agricole est une preuve a posteriori. La loi prévoit également ce mode de preuve à l'article 13 en ce qui concerne la réintégration lorsque le bailleur a donné le congé en vue d'exploiter lui-même le bien et qu'il n'a pas réalisé son intention.

La commission estime, d'une manière générale, qu'il s'agit d'une question très fondamentale. Il n'est pas nécessaire de protéger le non-agriculteur. Elle est d'avis que la protection de la loi sur le bail à ferme n'est pas requise pour celui qui exerce son activité en dehors de l'agriculture.

On se demande toutefois s'il est opportun de prévoir une disposition de ce type dans la loi sur le bail à ferme, étant donné que les conséquences de pareille disposition sont difficilement prévisibles. Ne va-t-il pas être porté atteinte à l'agriculture en général ?

Pour le Secrétaire d'Etat, il est clair qu'il faut assurer une large protection à la population agricole active. Selon lui, la proposition de M. Baldewijns vise essentiellement à éviter que congé ne soit donné à un preneur par un non-agriculteur n'offrant pas les garanties de sérieux requises.

Le Ministre souligne toutefois que la double condition (50 % de l'activité et du revenu) n'est pas imposée au preneur par les textes actuels. Il signale que notre pays compte quelque 32 000 exploitations non permanentes et que 70 % environ des terres sont affermées, ce qui démontre que le loi sur le bail à ferme protège largement des preneurs dont l'agriculture n'est pas l'activité principale.

Un membre se réfère à la situation actuelle de l'agriculture et demande une protection accrue pour les agriculteurs professionnels. Il estime que sa solution a le mérite d'être claire et simple, notamment pour le juge de paix appelé à statuer sur un tel cas.

Hij is er zich van bewust dat het bepalen van de 50 % tijdsgebruik in sommige gevallen moeilijk zal zijn, vooral wanneer 3 à 4 beroepen aangegeven worden. Niettemin oordeelt hij het beter een duidelijke bepaling in de wet op te nemen dan een geheel vrije interpretatie toe te laten, eraan toevoegend dat met hoofdberoep bedoeld wordt « het fiscaal hoofdberoep ».

Een lid stelt ten slotte nog vast dat artikel 12, 5°, een wisseloplossing biedt. De vrederechter zal naar billijkheid oordelen. De vraag is of de wetgever via artikel 9 (art. 8) zelf richtlijnen moet geven dan wel artikel 12 moet laten gelden.

2) Het probleem van de rechtspersonen.

In verband met het laatste lid bevestigt de Staatssecretaris dat naast de landbouwvennootschappen opgericht met toepassing van de wet van 12 juli 1979, enkel de personenvennootschappen toegelaten zijn als rechtspersonen die artikel 9 kunnen inroepen. In de personenvennootschappen is het kapitaal immers niet de voornaamste factor.

Hieruit volgt natuurlijk dat de naamloze vennootschappen, en bijgevolg de vennootschappen op aandelen in het algemeen, uitgesloten worden. De personenvennootschappen werden in het artikel opgenomen omdat vooral in de tuinbouw, maar ook in de landbouw personenvennootschappen, alsook coöperatieve vennootschappen aanwezig zijn op dit ogenblik. Men kan bezwaarlijk die vennootschappen verplichten zich tot landbouwvennootschappen om te vormen. Op die wijze wordt voor elke vennootschapsvorm die een gezinsbedrijf exploiteert, de opzegmogelijkheid voor eigen exploitatie behouden.

Een lid vraagt zich af of geen pachtprijsspeculatie mogelijk is door dergelijke vennootschappen waarvan de zaakvoerder aan de voorwaarden van artikel 9 voldoet. Met pachtprijsspeculatie bedoelt spreker het opkopen door deze vennootschappen van moeilijk pachtvrij te maken gronden, om ze vervolgens vrij aan een hogere prijs te verkopen of te verpachten.

De Staatssecretaris antwoordt dat het eerste lid van artikel 9 dergelijke praktijken verbiedt. Na een opzegging voor persoonlijke exploitatie moet er inderdaad een werkelijke, persoonlijke en ten minste negen jaar voortgezette exploitatie zijn door hem die in de opzegging als aanstaande exploitant is aangewezen.

Bij wijze van amendement stelt de heer Van Belle voor de woorden « Zij moeten aan dit bedrijf tenminste 50 % van hun arbeidstijd besteden en moeten daarmede tenminste 50 % van hun arbeidsinkomen verdienen » weg te laten.

Volgens de auteur kan op het ogenblik waarop over de geldigheid van de opzegging uitspraak wordt gedaan, onmogelijk worden bepaald welk percentage van de arbeidstijd door de bestuurder of de zaakvoerder aan het bedrijf wordt gewijd. Wat het percentage van het arbeidsinkomen van de bestuurder of de zaakvoerder betreft, is de voorgestelde tekst al even onaanvaardbaar aangezien de betrokkenen over andere inkomsten kunnen beschikken dan die welke aan hun beroepsactiviteit verbonden zijn. Deze laatste inkomsten kunnen zelfs hoger liggen dan de vastgestelde 50 %, ook al besteden zij al hun tijd aan de exploitatie van de vennootschap.

De vennootschap kan daarenboven andere activiteiten hebben dan de landbouwexploitatie, b.v. de verkoop van meststoffen of fytofarmaceutische produkten of een andere handelsactiviteit. In dat geval zal moeilijk kunnen worden uitgemaakt welk percentage van de door de vennootschap uitgekeerde vergoeding overeenstemt met de eigenlijk landbouwactiviteit en welk niet. De indiener besluit dat de bepaling in de praktijk niet kan worden toegepast.

De commissie verwerpt het amendement.

Le membre concède qu'il sera parfois difficile de déterminer les 50 % d'activité, notamment lorsque l'intéressé déclare exercer 3 ou 4 professions. Il préfère néanmoins insérer une disposition précise dans la loi plutôt que laisser toute liberté d'interprétation. Il ajoute que par « activité principale », il convient d'entendre l'activité principale au sens fiscal du terme.

Un membre constate que l'article 12, 5°, présente une autre solution : le juge de paix appréciera en équité. La question est de savoir s'il est préférable que le législateur donne des directives à l'article 9 (art. 8) ou qu'il fasse jouer l'article 12.

2) Problème des personnes morales.

En ce qui concerne le dernier alinéa, le Secrétaire d'Etat affirme qu'outre les sociétés agricoles créées en application de la loi du 12 juillet 1979, seules les sociétés de personnes, dans lesquelles le capital ne constitue pas, en effet, l'élément essentiel, sont admises à invoquer l'article 9 en qualité de personnes morales.

Il s'ensuit évidemment que les sociétés anonymes et, par conséquent, les sociétés par actions en général sont exclues. Ces sociétés de personnes ont été retenues dans l'article, étant donné que ces dernières, de même que certaines sociétés coopératives, sont actuellement présentes surtout dans l'horticulture, mais également dans l'agriculture. Ces sociétés pourraient difficilement être obligées de se convertir en sociétés agricoles. La possibilité de donner congé à des fins d'exploitation personnelle subsiste ainsi pour toute forme de société garantissant une exploitation familiale.

Un membre s'inquiète de savoir si de telles sociétés, dont l'administrateur remplit les conditions requises par l'article 9, ne pourraient pas se livrer à des pratiques spéculatives sur les fermages. Par spéculation sur les fermages, l'orateur entend l'acquisition par ces sociétés, de terres dont les baux sont difficilement résiliables, en vue de les vendre ou de les louer, par la suite, quitte et libre, à un prix plus élevé.

Le Secrétaire d'Etat répond que le premier alinéa de l'article 9 s'oppose à de telles pratiques. En effet, tout congé donné à des fins d'exploitation personnelle est conditionné par une exploitation réelle, personnelle et poursuivie pendant au moins neuf ans par celui que l'acte de résiliation du bail désigne comme futur exploitant.

Par voie d'amendement, M. Van Belle propose de supprimer les mots « Elles doivent y consacrer au moins 50 % de leur activité et en tirer au moins 50 % de leur revenu ».

L'auteur estime qu'au moment de l'appréciation de la validité du préavis il est impossible d'établir le pourcentage de temps de travail que l'administrateur ou le gérant consacre à l'entreprise. En ce qui concerne le pourcentage des revenus du gérant ou de l'administrateur, le texte est tout aussi inacceptable, compte tenu du fait qu'il peut disposer d'autres revenus que ceux que lui procure son activité professionnelle. Les autres revenus peuvent même être supérieurs aux 50 % stipulés, alors qu'il se consacre à plein temps à l'exploitation de la société.

De plus, la société peut avoir d'autres activités que l'exploitation agricole, par ex. la vente d'engrais, de produits phytopharmaceutiques ou une autre activité commerciale. Dans ce cas il sera difficile d'établir quel sera le pourcentage de l'indemnité octroyée par la société correspondant à l'activité agricole proprement dite et celle relative aux activités connexes. L'auteur conclut qu'en pratique cette disposition est inapplicable.

L'amendement n'est pas adopté par la commission.

Tot besluit neemt de commissie de volgende tekst aan :

« De rechtspersonen waarvan sprake is in deze bepaling dienen opgericht te zijn overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwvennootschap of in de vorm van een personenvennootschap. In dit laatste geval dienen degenen die als bestuurder of zaakvoerder de leiding hebben van het bedrijf dat in de vennootschap wordt gevoerd, lichamelijke arbeid te verrichten op dit bedrijf. Zij moeten aan dit bedrijf ten minste 50 % van hun arbeidstijd besteden en moeten daarmee ten minste 50 % van hun arbeidsinkomen verdienen. »

∴

2° Werkzaamheden van de bijzondere commissie

Gevraagd wordt of de bepaling niet moet worden uitgebreid tot de v.z.w.'s.

De Staatssecretaris merkt op dat het doel van zuivere v.z.w.'s in strijd met onderhavige bepaling zou zijn. Een fictieve v.z.w. zal uit een fiscaal oogpunt als een vennootschap worden beschouwd. Derhalve is het verkieslijk ze meteen in die vorm op te richten, zodat de rechtstoestand ervan duidelijker wordt.

De heer Cornet d'Elzius stelt een amendement (*Stuk* nr. 171/19-II) voor met dezelfde strekking als het amendement dat door de heer Van Belle tijdens de vorige legislatuur werd voorgesteld. Daarbij worden identieke argumenten aangevoerd.

Gelet op de praktische moeilijkheden waarop de toepassing van die bepaling zou stuiten, verklaren verscheidene leden zich eens met het amendement dat de weglating van de bepaling beoogt. Volgens hen kan moeilijk een raming worden gemaakt van de inkomsten uit de landbouwactiviteit alleen en van de aan die activiteit bestede tijd.

Wellicht moet het Ministerie van Financiën een stelsel van verklaringen uitwerken waardoor de inkomsten naargelang van de bron kunnen worden verdeeld. Dienaangaande zou met de Minister van Financiën voeling moeten worden genomen.

Nog meer leden hebben vragen bij de voorgestelde 50 %-regeling. Mag de andere 50 % van het inkomen bestaan uit welke vorm van bedrijfsinkomsten ook (vrij beroep, werknemer in een ander bedrijf, andere activiteiten in dezelfde vennootschap,...) ? Hoe zal men de vervulling van de voorwaarde van 50 % beoordelen over de duur van verscheidene jaren ? Het is immers best denkbaar dat men het ene jaar boven de 50 %-inkomensgrens zit en het andere jaar er net onder. Door onvoorziene tegenslagen kan men zelfs verscheidene jaren noodgedwongen zijn hoofdinkomen uit andere bronnen moeten halen, zonder dat er sprake kan zijn van een bedoeling om niet als hoofdbezigheid landbouw te bedrijven. Het is bovendien zeer de vraag of het in het algemene rechtskader wel duldbaar is een dergelijke inkomensbeperking op te leggen.

Ook wordt geargumenteerd dat het moeilijk zal zijn, wanneer een zelfde vennootschap een aan de landbouw verwante bedrijvigheid uitoefent, die verschillende activiteiten uit elkaar te houden om te bepalen welke arbeidstijd aan elk ervan wordt besteed. Zal de vennootschap daar in haar boekhouding rekening moeten mee houden ?

Bovendien kunnen de gestelde voorwaarden makkelijk worden omzeild omdat ze zo onduidelijk zijn. Ook zou de verpachter, indien de voorwaarden niet worden nageleefd, voor een nieuwe termijn van 9 jaar gebonden zijn.

Voorts wordt opgemerkt dat die bepaling een beperking inhoudt van de vrijheid om de statuten van een p.v.b.a. op te stellen en dat ze de werking ervan verhindert. Uiteraard zullen de personenvennootschappen zich naar die bepaling moeten schikken. Overigens is dat het doel ervan.

Verscheidene leden vinden echter dat de landbouwkringen goed vertrouwd zijn met de toepassing van de criteria welke deze bepaling bevat. Die criteria worden immers door het Landbouwinvesteringsfonds en door de Europese richtlijnen gebruikt.

En conclusion la commission adopte le texte suivant :

« 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 forme d'une société de personnes. Dans ce dernier cas, les personnes qui, comme administrateur ou gérant ont la gestion de l'exploitation, menée au sein de la société, doivent fournir un travail physique sur cette exploitation. Ils doivent y consacrer au moins 50 % de leur activité et en tirer au moins 50 % de leur revenu. »

∴

2° Travaux de la commission spéciale

La question est posée de savoir si la disposition ne doit pas être étendue aux a.s.b.l.

Le Secrétaire d'Etat observe que s'il s'agit d'a.s.b.l. pures, leur objectif serait contradictoire avec la présente disposition. S'il s'agit d'une a.s.b.l. fictive, elle sera considérée fiscalement comme une société. Dès lors, il est préférable qu'elle se constitue directement sous cette forme, ce qui établit d'ailleurs une situation juridique plus claire.

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/19-II) ayant la même teneur que l'amendement de M. Van Belle déposé au cours de la législature antérieure. Des arguments identiques sont développés.

Plusieurs membres approuvent le contenu de l'amendement compte tenu des difficultés pratiques qu'implique la disposition dont la suppression est proposée. Ils estiment qu'il est difficile d'évaluer les revenus que procure uniquement l'activité agricole et le temps de travail consacré à cette activité.

La question se pose de savoir s'il ne faudrait pas que le Ministère des Finances crée un système d'attestations qui permette de ventiler les revenus selon leurs sources. Des contacts avec le Ministre des Finances devraient être pris à cet égard.

D'autres membres encore posent des questions au sujet des 50 %. Les autres 50 % des revenus peuvent-ils consister en n'importe quelle autre forme de revenus professionnels (profession libérale, travailleur dans une autre entreprise, autres activités dans la même société,...) ? Comment vérifiera-t-on, en se basant sur plusieurs années, si la condition des 50 % a été remplie ? Il est en effet concevable que les revenus excèdent la limite des 50 % une année et qu'ils y soient inférieurs une autre année. Il se peut très bien qu'à la suite de revers imprévisibles, on soit contraint, pendant plusieurs années, de tirer ses revenus principaux d'autres sources, sans que cela implique que l'on n'entend pas faire de l'agriculture son activité principale. On peut en outre se demander s'il est juridiquement admissible d'imposer une telle limitation des revenus.

L'argument selon lequel il sera difficile lorsqu'une même société a des activités connexes aux activités agricoles, de départager celles-ci afin d'évaluer le temps de travail consacré à chacune d'elles, est également avancé. La société devra-t-elle en tenir compte dans sa comptabilité ?

De plus, les conditions posées peuvent être aisément contournées du fait de leur imprécision. En outre, si les conditions ne sont pas respectées le bailleur sera lié pour un nouveau terme de 9 ans.

Il est encore observé que cette disposition apporte une limitation à la liberté d'établir les statuts des s.p.r.l. et constitue une entrave à leur fonctionnement. La remarque est faite à cet égard qu'il est évident que les sociétés de personnes devront se conformer à la disposition. Tel est d'ailleurs son objet.

Plusieurs membres estiment, cependant, que l'application des critères contenus dans cette disposition est connue dans le milieu agricole. Ils sont en effet utilisés par le Fonds d'investissement agricole et par des directives européennes.

Bovendien heeft het argument hoofdzakelijk betrekking op een probleem van bewijsrecht. Bijgevolg volstaat het de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek terzake toe te passen. Bovendien zal de rechter de feiten in elk geval afzonderlijk beoordelen.

Een lid voegt eraan toe dat de betwistingen over de toepassing van deze bepaling zeldzaam zullen zijn. Het aantal vennootschappen met een landbouwactiviteit is beperkt en in die gevallen zal het hier bedoelde percentage van 50 % ruim overschreden zijn. Bijgevolg is het niet verantwoord door middel van richtlijnen uitgaande van het Ministerie van Financiën een aparte regeling op te zetten.

Een ander lid vindt dat men elke betwisting zou kunnen voorkomen door het laatste lid te vervangen door een bepaling luidens welke de rechtspersonen bedoeld in artikel 8, moeten opgericht zijn overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwvennootschap. Te dien einde stelt hij een amendement voor. (*Stuk* nr. 171/19-III).

Gezien het beperkte aantal landbouwondernemingen die in de vorm van een p.v.b.a. of van een landbouwvennootschap zijn opgericht, rijst overigens de vraag of de bepaling die op hen betrekking heeft, wel verantwoord is.

Een lid merkt op dat het aantal landbouwvennootschappen weliswaar gering is, maar dat de p.v.b.a.'s toch talrijker zijn. Bovendien werd het wetsontwerp betreffende de eenmansonderneming met beperkte aansprakelijkheid ingediend.

Wanneer dat ontwerp zal zijn goedgekeurd, mag worden verwacht dat heel wat ondernemingen, ook landbouwondernemingen, die vorm zullen aannemen. Bijgevolg moet deze bepaling worden gehandhaafd om controle op de activiteit van die ondernemingen te kunnen uitoefenen.

Overigens wil het laatste lid de p.v.b.a.'s niet uitsluiten van het toepassingsgebied van het artikel, maar alleen de ondernemingen die in die vorm zijn opgericht, onderwerpen aan dezelfde voorwaarden als die welke voor de landbouwvennootschappen gelden.

Artikel 10 van de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwvennootschap bepaalt immers: « De verbintenis van een vennoot tot het verrichten van lichamelijke arbeid verleent hem het statuut van beherend vennoot. Die verbintenis kan slechts worden aangegaan door degenen die in een landbouwvennootschap een land- of tuinbouwbedrijf zullen exploiteren, waarmede zij tenminste 50 % van hun arbeidsinkomen verdienen en waaraan zij tenminste 50 % van hun arbeidstijd besteden ».

Het lag in de bedoeling van de werkgroep en van de Commissie voor het Bedrijfsleven misbruiken te voorkomen. Het zou immers kunnen dat een p.v.b.a. als nieuwe pachter wordt opgegeven, en dat het werkelijke doel is het landbouwbedrijf stop te zetten.

De heer Beerden trekt bijgevolg zijn amendement in.

Ook de Staatssecretaris wijst erop dat die bepaling werd opgesteld om mogelijke misbruiken te voorkomen. De tekst komt aan de voornaamste punten van zorg van de commissie tegemoet.

Door te bepalen dat de personen die de activiteit van de vennootschap als bestuurder of als zaakvoerder leiden:

— in het kader van die activiteit lichamelijke arbeid moeten verrichten;

— er ten minste 50 % van hun arbeidstijd moeten aan besteden;

— er ten minste 50 % van hun arbeidsinkomen moeten aan verdienen;

zijn dezelfde regels als voor de landbouwvennootschappen van toepassing op de personenvennootschappen.

Die bepaling is ingegeven door een gegronde argwaan ten opzichte van bepaalde personenvennootschappen. Bijgevolg worden dezelfde waarborgen geëist voor de twee types van vennootschappen die in aanmerking komen.

De plus, l'argument invoqué concerne essentiellement un problème de preuve. Dès lors, il suffit d'appliquer les dispositions du Code civil en cette matière. De surcroît, le juge appréciera les faits dans chaque cas.

Un membre ajoute que les litiges qui peuvent se poser dans le cadre de l'application de cette disposition seront rares. Le nombre de sociétés ayant une activité agricole est limité et dans ce cas le pourcentage de 50% sera largement dépassé. Dès lors, il n'est pas justifié de créer un système particulier par voie de circulaires émanant du Ministère des Finances.

Un autre membre estime que pour éviter toute contestation, la solution pourrait consister à remplacer le dernier alinéa par une disposition qui stipulerait que les personnes morales visées à l'article 8 doivent être constituées conformément à la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole. M. Beerden dépose un amendement à cette fin (*Doc.* n° 171/19-III).

Etant donné le nombre limité d'entreprises agricoles constituées sous forme de s.p.r.l. et de sociétés agricoles, la question se pose d'ailleurs de savoir si la disposition qui les concerne se justifie.

Un membre observe que si le nombre de sociétés agricoles est dérisoire, les s.p.r.l. existent cependant en nombre plus important. De plus, le projet de loi relatif à l'entreprise d'une personne à responsabilité limitée est actuellement en discussion.

Lorsque ce projet sera adopté, il faut s'attendre à ce que de nombreuses entreprises, y compris des entreprises agricoles, se constituent sous cette forme. Dès lors, il y a lieu de plaider pour le maintien de cette disposition afin de conserver une possibilité de contrôle sur l'activité de ces entreprises.

L'objectif du dernier alinéa ne consiste d'ailleurs pas à exclure les s.p.r.l. du champ d'application de l'article mais uniquement à soumettre les entreprises constituées sous cette forme aux mêmes conditions que celles qui sont prévues pour les sociétés agricoles.

L'article 10 de la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole dispose en effet que : « l'engagement d'un associé de fournir un travail physique lui confère le statut d'associé gérant. Cet engagement ne peut être contracté que par les personnes qui exploiteront, dans une société agricole, une entreprise agricole ou horticole dont elles tireront au moins 50% de leur revenu de travail et à laquelle elles consacreront au moins 50% de leur activité ».

L'intention du groupe de travail et de la Commission de l'Economie était d'éviter les abus. Il se pourrait en effet que les s.p.r.l. soient indiquées comme nouveaux preneurs et que l'objectif réel soit d'arrêter l'exploitation agricole.

M. Beerden retire par conséquent son amendement.

Le Secrétaire d'Etat rappelle également que cette disposition a été élaborée pour éviter les abus éventuels. Le texte répond aux principales préoccupations de la commission.

En prévoyant que 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 cette activité;

— doivent y consacrer au moins 50% de leur activité;

— doivent en tirer au moins 50% de leurs revenus professionnels;

les mêmes règles que celles en vigueur pour les sociétés agricoles sont applicables aux sociétés de personnes.

Il estime que cette disposition correspond à une suspicion fondée à l'égard de certaines sociétés de personnes. Les mêmes garanties sont dès lors exigées des deux types de sociétés entrant en considération.

Wat het probleem van het bewijsrecht betreft, is hij van oordeel dat verwezen kan worden naar de toepassing van de criteria die voor de landbouwvennootschappen gelden.

Verschillende leden vinden dat de drie voorwaarden, die de Staatssecretaris heeft opgesomd, en waaraan die van het persoonlijk bestuur moet worden toegevoegd, afdoende waarborgen bieden om de zekerheid te verwerven dat de zaakvoerder of de bestuurder van de personenvennootschap zelf het landbouwbedrijf exploiteert. Zo wordt een parallellisme tot stand gebracht tussen het geval van een verpachter — natuurlijk persoon — die de pacht opzegt om het bedrijf zelf te exploiteren, en een verpachter — rechtspersoon — die hetzelfde doet.

Er wordt evenwel opgemerkt dat men wel de waarborg wenst dat de activiteit van de besturend vennoot of de bestuurder hoofdzakelijk op landbouwgebied ligt, maar dat het criterium 50 % van de arbeidstijd dan niet geschikt is. Dat criterium impliceert immers dat de zaakvoerder of de bestuurder slechts 50 % van zijn arbeidstijd aan de landbouwactiviteit moet besteden. Bijgevolg kan niet worden gesteld dat die activiteit het hoofdberoep van de betrokkene vormt. Derhalve bestaat er een tegenstrijdigheid tussen het doel van de bepaling en de redactie ervan.

De vraag is dan ook of men geen hoger percentage zou moeten opleggen dan 50 %, zowel wat de arbeidstijd als wat het inkomen betreft.

Een andere oplossing zou erin bestaan een soepeler formulering te gebruiken (bv. het grootste gedeelte van het inkomen..., van de arbeidstijd...).

Nog een andere mogelijkheid kan erin bestaan de voorwaarden te laten vallen en toch hetzelfde doel te verwezenlijken door te bepalen dat de oprichtingsakte van de vennootschap formeel moet aangeven dat het maatschappelijk doel van de vennootschap de exploitatie van een land- of tuinbouwbedrijf is.

De heer Verberckmoes dient een amendement in die zin in. (*Stuk* nr. 171/23).

De heer Cornet d'Elzius dient bovendien een amendement in (*Stuk* nr. 171/21) ten einde de woorden « lichamelijke arbeid te verrichten op dit bedrijf » te vervangen door de woorden « er persoonlijk en permanent bedrijvig te zijn ». Zijns inziens is een onderscheid tussen lichamelijke en intellectuele arbeid niet verantwoord en bovendien is het te vaag.

Tot besluit worden drie factoren in aanmerking genomen :

— de wezenlijke moeilijkheid voor de vrederechters om het criterium van 50 % te hanteren;
— het feit dat 50 % geen voldoende criterium vormt om het hoofdberoep van de zaakvoerder te beoordelen;
— de zaakvoerder moet werkelijk in het bedrijf arbeid verrichten.

Bijgevolg dient de heer Beerden het volgende amendement in (*Stuk* nr. 171/26-I) :

« Het laatste lid vervangen door wat volgt :

» De rechtspersonen waarvan sprake is in dit artikel dienen opgericht te zijn overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwvennootschap of onder de vorm van een personenvennootschap. In dit laatste geval dienen degenen die als beheerder of zaakvoerder de leiding hebben van het bedrijf dat in de vennootschap wordt gevoerd, daadwerkelijke arbeid te verrichten op dit bedrijf. »

Er wordt gepreciseerd dat onder daadwerkelijke arbeid zowel intellectuele als lichamelijke arbeid wordt verstaan.

Verschillende leden vinden dat de voorgestelde tekst aan de punten van zorg van de sprekers tegemoet komt.

Toch betreurt een lid dat de commissie aldus afwijkt van de compromistekst die het resultaat was van de werkzaamheden van de Commissie voor het Bedrijfsleven.

En ce qui concerne le problème de preuve, il estime que l'on peut se référer à l'application des critères existant pour les sociétés agricoles.

Plusieurs membres estiment que les trois conditions évoquées par le Secrétaire d'Etat auxquelles il faut ajouter celle de gestion personnelle, offrent suffisamment de garanties pour assurer que le gérant ou l'administrateur de la société de personnes exploitera personnellement l'entreprise agricole. Le parallélisme est ainsi assuré entre le cas du bailleur — personne physique — donnant un congé pour exploitation personnelle et le bailleur — personne morale — donnant un congé pour exploitation personnelle.

Il est cependant observé que si l'objectif est de garantir que l'activité du gérant ou de l'administrateur soit principalement agricole, le critère des 50% du temps de travail n'est pas approprié. En effet, ce critère implique que le gérant ou l'administrateur ne doivent consacrer que 50% du temps de travail à l'activité agricole. Il ne peut donc être affirmé que cette activité constitue l'activité principale de l'intéressé. Dès lors une contradiction existe entre l'objectif de la disposition et son libellé.

Par conséquent, la question se pose de savoir s'il ne conviendrait pas d'imposer un pourcentage plus élevé que les 50% requis, tant en ce qui concerne le temps de travail qu'en ce qui concerne les revenus.

Une autre solution consisterait à prévoir une formulation plus souple (ex. part la plus importante des revenus..., du temps de travail...).

Une autre solution pourrait consister à abandonner les conditions préconisées et à réaliser le même objectif en prévoyant que l'acte constitutif de la société doit formellement indiquer que l'objet social de la société est l'exploitation d'une entreprise agricole ou horticole.

M. Verberckmoes dépose un amendement dans ce sens (*Doc.* n° 171/23).

M. Cornet d'Elzius dépose en outre un amendement (*Doc.* n° 171/21) tendant à remplacer les mots « doivent fournir un travail physique dans le cadre de cette activité » par les mots « doivent y consacrer une activité personnelle et continue ». Selon lui, la distinction entre le travail physique et le travail intellectuel ne se justifie pas et est de surcroît trop vague.

En conclusion, trois éléments sont pris en considération :

— la difficulté réelle pour les juges de paix de prendre en considération le critère des 50%;
— le fait que les 50% ne constitue pas un critère suffisant en ce qui concerne l'appréciation de l'activité principale du gérant;
— la nécessité que le gérant fournisse un travail réel dans l'exploitation.

Dès lors, M. Beerden dépose l'amendement suivant (*Doc.* n° 171/26-I).

« Remplacer le dernier alinéa par la disposition suivante :

» 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 réel dans le cadre de l'entreprise. »

Il est précisé que par travail réel, le travail intellectuel et le travail physique sont visés.

Plusieurs membres estiment que le texte proposé rencontre les préoccupations des intervenants.

Un membre regrette cependant que la commission s'écarte ainsi du texte de compromis qui est le résultat des travaux de la Commission de l'Economie.

De Staatssecretaris onderstreept dat de voorgestelde bepaling eenvoudig is en in concreto door de rechtspraak zal worden bijgeschaafd.

Er wordt opgemerkt dat in de tekst zou moeten gepreciseerd worden dat het om een landbouwbedrijf gaat.

Bovendien moeten in de Nederlandse tekst, op de voorlaatste regel, de woorden « het bedrijf dat » worden vervangen door de woorden « de activiteit die ».

Het aldus gewijzigde amendement van de heer Beerden wordt aangenomen met 11 tegen 1 stem.

De amendementen van de heren Cornet d'Elzius (*Stuk* nr. 171/19-II en 171/21) en Verberkcmoes (*Stuk* nr. 171/23) vervallen derhalve.

Artikel 8 wordt aangenomen met 9 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 9 (art. 10 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 bevat regels voor de aanplanting van kerstbomen na opzegging van de pacht voor persoonlijke exploitatie. De kerstbomen mogen niet hoger zijn dan 2 meter en ze moeten binnen een termijn van zes jaar worden geoogst.

Terzelfder tijd wordt gespecificeerd dat de verkoop van gras of van te velde staande oogst waarbij de exploitant niet voor het gewone teelt- en onderhoudswerk zorgt, noch het in bewaring nemen van dieren als persoonlijke exploitatie kunnen worden beschouwd.

∴

Art. 10, eerste lid.

De heer Cornet d'Elzius dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/3, 1) ten einde, op de derde regel, tussen de woorden « Geen persoonlijke exploitatie » en de woorden « is de aanplanting » de woorden « buiten de boomkwekerij » in te voegen.

Hij vindt dat de tekst aldus duidelijker wordt. Bovendien geven de gewestplannen aan ieder kadastraal perceel van ons grondgebied een bestemming en zij verdelen het land in « bosgebieden » en « agrarische gebieden ».

In het geval van een boomkwekerij wordt de grond met een zeer hoog rendement bebouwd; de intensiteit van die bebouwing evenaart en overtreft zelfs die van een tuinbouwbedrijf. Daarom verdient het aanbeveling de aanleg van boomkwekerijen aan te moedigen, met name ten zuiden van Samber en Maas, waar ze weinig talrijk zijn.

Er wordt opgemerkt dat dit amendement overbodig is aangezien de boomkwekerijen ressorteren onder de tuinbouw, die uitdrukkelijk van het toepassingsgebied van het eerste lid uitgesloten is.

Het amendement (*Stuk* nr. 171/3, 1) wordt verworpen met 11 tegen 3 stemmen en 1 onthouding.

Art. 10, eerste en tweede lid.

1° *Amendementen van de heer Remacle.*

De heer Remacle dient twee amendementen in, die respectievelijk tot doel hebben het eerste lid te vervangen en het tweede weg te laten (*Stuk* nr. 171/2, 1 en 2).

Deze amendementen beogen:

1) de invoering van het begrip « tuinbouwbedrijf » hetwelk beter het winstoogmerk weergeeft dat in het begrip persoonlijke exploitatie vervat is;

2) de aanplantingen van kerstbomen van het begrip persoonlijke exploitatie uit te sluiten. Een aanplanting van een goed met kerstbomen is land- noch tuinbouw, maar bosbouw, dus een aanplanting die geen vruchten maar produkten opbrengt. Het

Le Secrétaire d'Etat souligne que la disposition préconisée constitue une disposition simple qui sera affinée in concreto par la jurisprudence.

Il est cependant observé qu'il convient de préciser qu'il s'agit d'une entreprise « agricole ».

De plus, dans le texte néerlandais, à l'avant-dernière ligne, les mots « het bedrijf » doivent être remplacés par les mots « de activiteit ».

L'amendement de M. Beerden, ainsi modifié, est adopté par 11 voix contre 1.

Les amendements de MM. Cornet d'Elzius (*Doc.* n^{os} 171/19-II et 171/21) et Verberckmoes (*Doc.* n° 171/23) deviennent sans objet.

L'article 8 est adopté par 9 voix et 3 abstentions.

Art. 9 (art. 10 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 prévoit des règles pour la plantation de sapins de Noël après le congé pour exploitation personnelle. Les sapins de Noël ne peuvent dépasser deux mètres et doivent être récoltés dans un délai de six ans.

En même temps, il est spécifié que la vente d'herbe ou de récolte sur pied, par laquelle l'exploitant ne se charge pas des travaux ordinaires de culture et d'entretien ainsi que la prise en pension de bétail ne peuvent être considérés comme exploitation personnelle.

∴

Art. 10, premier alinéa.

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/3, 1) tendant à insérer à la troisième ligne, entre les mots « Art. 10 » et les mots « ne constitue pas », les mots « En dehors des pépinières ».

Il estime que le texte est ainsi plus clair. De plus, les plans de secteurs donnent une affectation à chaque parcelle cadastrale de notre territoire et divisent notamment le pays en « zones forestières » et « zones agricoles ».

Une pépinière constitue une occupation du sol, à très haut rendement, comparable, voire dépassant d'intensité une exploitation horticole. C'est la raison pour laquelle il convient d'encourager son installation, notamment au sud du sillon Sambre-et-Meuse, où elles sont peu nombreuses.

Il est observé que cet amendement n'est pas nécessaire étant donné que les pépinières relèvent de l'horticulture qui est exclue expressément du champ d'application du premier alinéa.

Cet amendement (*Doc.* n° 171/3, 1) est rejeté par 11 voix contre 3 et 1 abstention.

Art. 10, premier et deuxième alinéas.

1° *Amendements de M. Remacle.*

M. Remacle dépose deux amendements tendant respectivement à remplacer le premier alinéa et à supprimer le second (*Doc.* n° 171/2, 1 et 2).

Ces amendements:

1) tendent à introduire la notion « d'exploitation horticole » qui se réfère mieux à l'activité professionnelle lucrative qu'implique la notion d'exploitation personnelle;

2) excluent la plantation de sapins de Noël de la notion d'exploitation personnelle. La plantation de sapins de Noël n'est ni de l'agriculture ni de l'horticulture, mais une plantation forestière. Il s'agit donc d'un produit et non d'un fruit. Le sapin de

kweken van kerstbomen is geen tuinbouwactiviteit, want daarbij wordt met zaaigoed gewerkt. Bovendien onttrekt een aanplanting met kerstbomen de landeigendommen aan hun landbouwbestemming, want het valt niet mee om na zes of zeven jaar roofbouw een grond in cultuur te brengen. De definitie van de kerstboom hoort dus niet in deze wet doch in artikel 35*bis* van het Veldwetboek thuis.

2° *Amendement van de heer Cornet d'Elzius.*

De heer Cornet d'Elzius dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/21, 1) hetwelk beoogt de woorden « zes jaar » te vervangen door de woorden « zeven jaar ».

Naar zijn gevoelen is de termijn van zes jaar ongeschikt. Om een mooie Kerstboom te produceren is in de Ardennen een cyclus van zeven jaar vanaf het uitplanten van tweejarige gezaaide Noorse sparren nodig.

Hij voegt eraan toe dat de maximumhoogte van 2 meter tevens theoretisch is, aangezien openbare instellingen of scholen vaak kerstbomen van 3 meter vragen.

Verscheidene leden menen dat dit probleem vooral van technische aard is en dat de beoordeling tot de bevoegdheid van de Staatssecretaris behoort.

De Staatssecretaris verklaart dat, volgens de door het departement ingewonnen inlichtingen, de termijn 6 jaar is. Hij is evenwel bereid de termijn van 7 jaar te aanvaarden.

3° *Bespreking van artikel 10, eerste en tweede lid.*

In verband met het eerste en het tweede lid van artikel 10, herinnert de Staatssecretaris eraan dat de reglementering zowel op de naald- als op de loofbomen slaat (eerste lid). Voor de kerstbomen is een onderscheid gemaakt tussen bos- en tuinbouw.

Hij verklaart dat het desbetreffende standpunt van de Regering duidelijk is. Hij kan akkoord gaan met de stelling dat het aanplanten van kerstbomen een tuinbouwexploitatie is mits de hoogte ervan niet meer dan 2 meter bedraagt en de tijdsspanne tussen het planten en het omhakken van die bomen niet langer is dan 6 jaar.

In verband met de naaldbomen die niet aan die voorwaarden beantwoorden is het zo dat de aanplanting ervan op een pachtgoed waarvan de eigenaar opzegging gegeven heeft aan een pachter waarbij hij als reden persoonlijke exploitatie opgeeft, niet als dusdanig beschouwd wordt, behalve indien de vrederechter vrijstelling verleent na het advies van de rijkslandbouwkundige van de streek te hebben ingewonnen.

Er dient immers rekening mee te worden gehouden dat het intensieve aanplanten van naaldbomen de bodem verzuurt. Bebossing in landbouwstreken is derhalve vatbaar voor kritiek en dient aan een zekere controle te worden onderworpen.

Zijns inziens zou echter een oplossing kunnen worden gevonden door te verwijzen naar artikel 35*bis* van het Veldwetboek maar daarbij mag niet uit het oog worden verloren dat de kwaliteit van de landbouwgrond onaangetast moet blijven.

De Staatssecretaris herinnert eraan dat het aanplanten van naaldbomen thans slechts als persoonlijke exploitatie beschouwd wordt :

— indien het als tuinbouw aangezien wordt;

— indien de vrederechter op advies van de rijkslandbouwkundige van de streek vrijstelling van dat verbod verleend heeft.

Hierbij zij aangestipt dat moeilijk naar de rechtspraak kan worden verwezen. De gevallen van beroep zijn zeldzaam en de pachters aanvaarden vaak de opzegging omdat zij aan het nut van een procedure twijfelen. De vrederechters hanteren overigens niet allen dezelfde criteria.

Noël est étranger à l'horticulture qui fournit des plants destinés à être replantés. En outre, la plantation de sapins de Noël soustrait les biens ruraux à leur destination agricole et ne les rend pas, après immobilisation de six ou sept ans, aisément cultivables. La définition du sapin de Noël trouve, par ailleurs, sa place non dans la présente législation, mais à l'article 35*bis* du Code rural.

2° *Amendement de M. Cornet d'Elzius.*

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/21, 1) tendant à remplacer les mots « six ans » par les mots « sept ans ».

Il estime que le terme de 6 ans n'est pas adéquat. En Ardenne, il faut un cycle de 7 ans à partir du repiquage d'épicéas de 2 ans en semis, pour produire un bel arbre de Noël.

Il ajoute que la limite de 2 mètres est également théorique dans la mesure où souvent des sapins de 3 mètres sont demandés par des institutions publiques ou des écoles.

Plusieurs membres estiment que ce problème est avant tout technique et se réfère à l'appréciation du Secrétaire d'Etat.

Le Secrétaire d'Etat déclare que, selon les informations du département, le terme est de 6 ans. Il est cependant disposé à accepter éventuellement le terme de 7 ans.

3° *Discussion de l'article 10, premier et deuxième alinéas.*

En ce qui concerne le premier et le deuxième alinéa de l'article 10, le Secrétaire d'Etat rappelle que la réglementation ne porte pas seulement sur les conifères mais également sur les feuillus (premier alinéa). Pour les sapins de Noël une distinction a été faite entre la sylviculture et l'horticulture.

Le Secrétaire d'Etat déclare que la position du Gouvernement est claire en cette matière. Il est prêt à considérer que la plantation de sapins de Noël constitue une exploitation horticole pour autant que leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres et que la durée entre leur plantation et leur abattage ne dépasse pas 6 ans.

En ce qui concerne les conifères ne répondant pas à ces conditions, leur plantation sur un bien dont le propriétaire a donné congé à un preneur en invoquant le motif d'exploitation personnelle, n'est pas considérée comme exploitation personnelle sauf dispense du juge de paix après avis de l'ingénieur agronome de l'Etat de la région.

Il y a lieu en effet de tenir compte que la plantation intensive de conifères augmente l'acidité du sol. Dès lors, le boisement en région agricole est contestable, et doit être soumis à un certain contrôle.

Il estime cependant qu'une solution pourrait intervenir en se référant à l'article 35*bis* du Code rural, mais le maintien de la qualité des terres agricoles doit rester un objectif à réaliser.

Le Secrétaire d'Etat rappelle par ailleurs qu'actuellement la plantation de conifères n'est considérée comme exploitation personnelle que :

— si elle est considérée comme horticulture;

— si le juge de paix a accordé dispense de l'interdiction après avis de l'ingénieur de l'Etat de la région.

Il y a lieu de noter qu'il est difficile de se référer à la jurisprudence en cette matière. Les recours sont rares, les preneurs acceptant souvent le congé et doutant de l'utilité d'une procédure. Les juges de paix n'ont, en outre, pas les mêmes critères.

Uit de rechtspraak kon dus nooit een interpretatie van die bepaling worden afgeleid. Bij ontstentenis van interpretatie dient de tekst dus preciezer te worden gesteld.

Een lid meent te weten dat in de meeste gevallen vrijstelling wordt verleend.

Volgens verscheidene leden is in bepaalde streken, gelet op de bodemgesteldheid, geen andere agrarische activiteit meer mogelijk buiten het kweken van kerstbomen. Economisch gezien is dat ongetwijfeld belangrijk. Bovendien wordt dat soort landbouwactiviteit, dat zowel wat het werk betreft als uit een fiscaal oogpunt voordelen biedt, door heel wat gepensioneerde landbouwers beoefend. Met die realiteit dient rekening te worden gehouden en men moet erop toezien dat die gepensioneerden hun activiteit kunnen blijven voortzetten.

Andere leden menen dat de tekst van het wetsvoorstel nog misbruiken mogelijk maakt en geen waarborgen biedt dat de kwaliteit van de grond hoe dan ook onaangetast blijft. In dat verband wordt gewezen op de toename van dit soort landbouwactiviteiten die de grond aantasten.

Er bestaat op dat gebied een verschil tussen Vlaanderen en Wallonië. Er dienen evenwel strengere regelingen te worden uitgevaardigd m.b.t. de opzegging voor persoonlijke exploitatie wanneer het om het aanplanten van kerstbomen gaat.

4° *Amendement van de heer Beerden.*

Derhalve dient de heer Beerden een amendement in (*Stuk* nr. 171/26-I) tot invoering van een artikel 40 *(nieuw)* ter vervanging van artikel 35*bis*, § 5, van het Velwetboek door een nieuwe bepaling, in het tweede lid waarbij met name voorgeschreven wordt dat in de voor landbouw bestemde zone nieuwe bosaanplantingen verboden zijn. De aanplanting met kerstbomen wordt niet als bosaanplanting maar als tuinbouw beschouwd voor zover de gemiddelde hoogte van de kerstbomen twee meter niet overschrijdt en ze werkelijk voor dit doel worden bestemd binnen een gebruikelijke termijn en in elk geval binnen een periode van zes jaar na de aanplanting.

Er wordt echter bepaald (derde lid) dat voor iedere aanplanting van kerstbomen als tuinbouw een voorafgaande vergunning vereist is van het college van burgemeester en schepenen dat binnen dertig dagen na de indiening van de aanvraag een beslissing neemt.

De auteur verklaart dat dit amendement ingegeven is door artikel 19 van het wetsontwerp tot bevordering van de landbouw, ter bescherming van de gezinsbedrijven in de landbouw en ter begunstiging van de vestiging van jongeren, door het regelen van de overdadige samenvoeging van bebouwde gronden (*Stuk* nr. 794/1, vroeger voorstel van wet van de senatoren Sondag en Van Nevel).

Verscheidene leden zien in het amendement een interessante poging om tot een oplossing van dit probleem te komen.

Er worden echter een aantal opmerkingen gemaakt:

— de gemeentelijke autoriteiten spelen op dit vlak een belangrijke rol. In dat verband dient te worden gewezen op het risico van de invloed die bepaalde personen in plattelandsgemeenten kunnen uitoefenen. Bovendien kunnen, bij ontstentenis van enig criterium, de beslissingen variëren naar gelang van de meerderheid die aan het bewind is. Uit het amendement blijkt immers niet welke criteria moeten worden gehanteerd om te oordelen over de opportuniteit om de vergunning uit te reiken;

— de voorgestelde procedure is erg ingewikkeld en hoort bezwaarlijk thuis in de bepalingen betreffende de opzegging. De vraag rijst trouwens of het voor een opzeggingskwestie wel verantwoord is het Veldwetboek te wijzigen. Ook moet er de nadruk op worden gelegd dat, aangezien het verlenen van de vergunning van de beoordeling van het college afhangt, er een

Une interprétation de la disposition n'a donc jamais pu être déduite de la jurisprudence. Cette absence d'interprétation appelle plus de précision du texte.

Un membre estime que les dispenses sont accordées dans la plupart des cas.

Plusieurs membres ajoutent que dans certaines régions la seule culture encore possible, compte tenu de la nature du sol, est celle du sapin de Noël. Elle y revêt une importance économique indéniable. De plus, de nombreux cultivateurs qui se retirent recourent à cette culture qui présente des avantages tant en ce qui concerne le travail qu'au point de vue fiscal. Il y a lieu de tenir compte de cette réalité et de veiller à ce que ces retraités puissent continuer à recourir à cette exploitation.

D'autres membres sont d'avis que le texte de la proposition de loi permet encore des abus et n'assure pas le maintien de la qualité de la terre dans tous les cas. Il est fait référence à cet égard à l'extension de ces cultures qui constituent une détérioration des sols.

Une différence existe à cet égard entre la Flandre et la Wallonie. Il convient cependant de réglementer plus sévèrement le congé pour exploitation personnelle lorsqu'il s'agit de la plantation de sapins de Noël.

4° *Amendement de M. Beerden.*

Dès lors, M. Beerden dépose un amendement (*Doc.* n° 17/26-I) introduisant un article 40 *(nouveau)* tendant à remplacer l'article 35*bis*, § 5, du Code rural par une nouvelle disposition qui prévoit notamment dans un deuxième alinéa que dans la zone réservée à l'agriculture, il n'est pas permis de procéder à de nouvelles plantations forestières. La plantation de sapins de Noël n'est pas considérée comme plantation forestière mais comme horticulture pour autant que la hauteur moyenne des sapins de Noël ne dépasse pas deux mètres et qu'ils soient réellement destinés à cette fin dans un délai usuel et en tout cas dans le délai de six ans suivant leur plantation.

Il est cependant stipulé (troisième alinéa) que chaque plantation de sapins de Noël comme horticulture est soumise à l'autorisation préalable du Collège des bourgmestre et échevins qui prendra une décision dans les 30 jours de la demande.

Il déclare que cet amendement s'inspire de l'article 19 du projet de loi visant à promouvoir l'agriculture, à protéger les entreprises familiales dans l'agriculture et à favoriser l'établissement des jeunes, en réglementant l'accumulation excessive de terres en exploitation (*Doc.* n° 794/1, ancienne proposition de loi des sénateurs Sondag et Van Nevel).

Plusieurs membres estiment que cet amendement constitue une tentative intéressante dans la recherche d'une solution au problème évoqué.

Des remarques sont cependant faites:

— les autorités communales y jouent un rôle important. A cet égard, il convient de souligner le risque des influences qui peuvent jouer dans de petites entités rurales. De plus, les décisions pourront varier en fonction de la majorité au pouvoir, étant donné l'absence de critère. Il n'apparaît pas en effet de l'amendement quels seront les critères qui devront être utilisés pour apprécier l'opportunité de la délivrance d'autorisation;

— la procédure proposée est fort complexe et s'inscrit mal dans les dispositions relatives au congé. La question se pose d'ailleurs de savoir s'il est justifié de modifier le Code rural alors qu'il s'agit d'un problème de congé. A cet égard, il y a lieu d'insister sur le fait que l'autorisation dépendant de l'appréciation du collège, l'incertitude prévaudra pendant un certain

tijdlang onzekerheid, wat des te waarschijnlijker is daar de procedure erg lang is. In dat verband wordt er echter aan herinnerd dat artikel 11 van de wet de termijnen voorschrijft binnen welke de opzeggingen moeten worden gedaan;

— het amendement tast tot op zekere hoogte het welzijn van het leefmilieu aan aangezien het de controle van de overheid verscherpt en de bureaucratie verzwaart;

— de vraag rijst of, aangezien criteria inzake hoogte en ouderdom van de bomen vastgesteld worden, een vergunning van het college van burgemeester en schepenen wel vereist is;

— sommigen betwijfelen of het college op dat stuk technisch bevoegd is;

— de wens wordt geuit dat, bij ontstentenis van criteria en gelet op het risico van een willekeurige beslissing, de vergunning door een hogere instantie zou worden bekrachtigd. Er moet in het algemeen belang controle kunnen worden uitgeoefend aangezien van een strenge toepassing der criteria, afgeweken wordt (hoogte en ouderdom van de bomen).

Subamendementen.

a) Artikel 35, § 5, eerste lid, van het Veldwetboek.

Het eerste lid van § 5 bepaalt dat in de voor bosbouw bestemde zone langs de voor landbouw bestemde zone bosaanplanting verboden is op minder dan zes meter van de scheidingslijn tussen twee erven.

— De heer Cornet d'Elzius dient een subamendement in tot weglating van dit lid (*Stuk* nr. 171/27-I). Zijns inziens houdt dit lid geen verband met de rest van het artikel en is het daar niet op zijn plaats.

Opgemerkt wordt dat die bepaling overgenomen is uit het bestaande artikel. In feite had het amendement § 5 moeten aanvullen in plaats van het te vervangen.

— De heer le Hardy de Beaulieu dient een subamendement in (*Stuk* nr. 171/27-II, 1), hetwelk tot doel heeft de woorden « zes meter » te vervangen door de woorden « vier meter ». Hij meent immers dat de onbeplante en onbebouwde zone, zoals die opgelegd wordt en die ten slotte zowel voor de landbouw als voor het bosgebied volledig verloren is, dient te worden beperkt. Hij beklemtoont dat de vereiste zes meter met zich brengen dat een zeer aanzienlijke oppervlakte aan het bedrijfsleven onttrokken wordt.

Verscheidene leden zijn tegen die vermindering gekant aangezien de vereiste zes meter het mogelijk maken de bedoeldezone met landbouwmachines te bewerken. Bovendien stemmen de voorgeschreven zes meter overeen met het huidige artikel 35*bis* van het Veldwetboek. Die beperking is er gekomen met inachtneming van zorgvuldig uitgekiende technische criteria en zij maakt het mogelijk zowel het landbouwbedrijf (door b.v. te veel schaduw te voorkomen) als de bosbouwexploitatie (door b.v. de gevolgen van het gebruik van onkruidverdelgers te voorkomen) te vrijwaren.

Nadat het bezwaar geopperd werd dat een dergelijke bepaling een belemmering betekent voor het in sommige streken bestaande gebruik populieren te planten om twee erven te scheiden, verklaart de auteur dat de bepaling niet van toepassing is voor alleenstaande bomen of voor bomen in de rij. Het gaat hier over de begrenzing van twee zones. Voorts wordt opgemerkt dat dit probleem helemaal niets met de pachtwet te maken heeft.

— De heer le Hardy de Beaulieu dient een tweede subamendement in (*Stuk* nr. 171/27-II, 2) tot aanvulling van het eerste lid met het volgende lid : « Die ruimte mag echter gebruikt worden voor aanplantingen die beschouwd worden als houtsoortteelten die als dusdanig erkend zijn ». Hij meent dat moet worden voorkomen dat die ruimte verloren gaat.

temps, et ceci d'autant plus que la procédure est fort longue. A cet égard, il est cependant rappelé que l'article 11 de la loi prévoit les délais dans lesquels les congés doivent être donnés;

— l'amendement nuit à une certaine qualité de la vie dans la mesure où il amplifie le contrôle des autorités publiques et la bureaucratie;

— la question se pose de savoir si des critères de hauteur et d'âge des arbres étant fixés, il est nécessaire de recourir à une autorisation du Collège des bourgmestre et échevins;

— des doutes sont émis quant à la compétence technique du collège en cette matière;

— le souhait est exprimé que l'autorisation soit, étant donné l'absence de critères et le risque d'arbitraire, confirmée par une instance supérieure. Un contrôle doit s'effectuer dans l'intérêt général, étant donné qu'il est dérogé à une application stricte des critères (hauteur et âge des arbres).

Sous-amendements.

a) Art. 35, § 5, premier alinéa, du Code rural.

L'alinéa premier du § 5 dispose que dans la zone réservée aux plantations forestières le long de la zone réservée à l'agriculture, il n'est pas permis de procéder à des plantations forestières à moins de six mètres de la ligne séparative de deux héritages.

— M. Cornet d'Elzius dépose un sous-amendement tendant à supprimer cet alinéa (*Doc.* n° 171/27-I). Il estime que cet alinéa n'est pas en relation avec le reste de l'article et ne se justifie pas cet endroit.

Il est observé que cette disposition est reprise à l'article existant. En fait, l'amendement aurait dû consister à compléter le § 5 plutôt qu'à le remplacer.

— M. le Hardy de Beaulieu dépose un sous-amendement (*Doc.* n° 171/27-II, 1) tendant à remplacer les mots « six mètres » par les mots « quatre mètres ». Il estime en effet qu'il faut limiter la zone vaine et vague qui est imposée et qui est à la fois perdue pour l'agriculture et pour la zone forestière. Il insiste sur le fait que les 6 mètres imposés impliquent qu'une surface très importante est soustraite à l'activité économique.

Plusieurs membres s'opposent à cette réduction. Les 6 mètres imposés permettent l'exploitation agricole par des machines. Les 6 mètres prévus correspondent de surcroît à l'article 35*bis* actuel du Code rural. Cette limite est prévue en fonction de critères techniques étudiés et permet à la fois de sauvegarder l'exploitation agricole (en évitant un ombrage trop important, par ex.) et l'exploitation forestière (en évitant les conséquences des pesticides, par ex.).

L'objection ayant été faite qu'une telle disposition entrave l'usage, dans certaines régions, de planter des peupliers pour séparer deux propriétés, il est répondu que la disposition ne joue pas à l'égard d'arbres isolés ou en ligne. Il s'agit de la limite entre deux zones. De plus la remarque est faite que ce problème n'a aucun lien avec le bail à ferme.

— M. le Hardy de Beaulieu dépose un second sous-amendement (*Doc.* n° 171/27-II, 2) tendant à compléter le premier par l'alinéa suivant : « Toutefois, cet espace peut être utilisé pour des plantations réputées être d'essence reconnues comme telles ». Il estime qu'il faut éviter que cet espace soit perdu.

b) Derde lid.

Het derde lid bepaalt dat een voorafgaande vergunning van het college van burgemeester en schepenen vereist is voor iedere aanplanting van kerstbomen als tuinbouw. Het college neemt binnen dertig dagen na de indiening van de aanvraag een gemotiveerde beslissing.

De heer Verberckmoes stelt twee subamendementen voor (*Stuk* nr. 171/27-III, 1 en 2).

« 1) In het derde lid, de woorden « dertig dagen » vervangen door de woorden « zestig dagen ».

» 2) « In fine » van het derde lid, de volgende zin toevoegen : « Indien het college niet beslist heeft binnen de zestig dagen, wordt de aanvraag geacht te zijn toegestaan. »

Hij acht een termijn van dertig dagen ontoereikend om ieder geval afzonderlijk te onderzoeken. Het tweede subamendement betekent een vereenvoudiging van de procedure.

Het vijfde lid voorziet immers in een te ingewikkelde procedure en als het college geen initiatief neemt, dient een vermoeden te worden geschapen. De termijnen worden niettemin verdubbeld om het college in de gelegenheid te stellen met kennis van zaken een beslissing te nemen.

Een ander lid daarentegen vindt de termijn te lang aangezien de 30 dagen, waarbij dan nog de 60 dagen voor het instellen van het beroep moeten worden gevoegd, tot gevolg hebben dat er een groot gedeelte van het jaar niets zal worden geteeld en de eigenaar in feite een jaar opbrengst verloren ziet gaan. Derhalve dienen, althans wat het beroep betreft, de termijnen te worden ingekort.

Er wordt andermaal aan herinnerd dat artikel 11 de termijnen bepaalt waarbinnen de opzegging dient te geschieden.

c) Vierde lid.

Het vierde lid bepaalt dat de beslissing onverwijld ter kennis wordt gebracht van de aanvrager. Deze kan bij ter post aangetekende brief tegen de beslissing beroep aantekenen bij de Minister van Landbouw binnen dertig dagen na de dag waarop hij kennis heeft gekregen van de beslissing.

De heer Beerden dient een subamendement in tot weglating van de eerste zin (*Stuk* nr. 171/27-IV, 1) daar die zin geen nut heeft.

d) Vijfde lid.

Het vijfde lid bepaalt dat ingeval het college geen beslissing genomen heeft binnen de termijn, de aanvrager bij ter post aangetekende brief kan verzoeken een beslissing te nemen binnen dertig dagen. Wanneer aan dit verzoek geen gevolg wordt gegeven, kan de aanvrager het dossier bij de Minister van Landbouw aanhangig maken bij ter post aangetekende brief.

De heer Verberckmoes dient een subamendement in tot weglating van dit lid (*Stuk* nr. 171/27-III, 3). Dit subamendement is het logisch gevolg van zijn tweede subamendement op het derde lid.

e) Zesde lid.

Het zesde lid bepaalt dat de Minister van Landbouw binnen zestig dagen een gemotiveerde beslissing neemt. Die beslissing wordt onverwijld ter kennis van de aanvrager gebracht.

De heer Beerden dient een subamendement in (*Stuk* nr. 171/27-IV, 2), dat tot doel heeft de woorden « zestig dagen » te vervangen door de woorden « dertig dagen ». De voorgeschreven termijn is immers te lang en kan de exploitatie van het bedrijf belemmeren.

Verscheidene leden wijzen op het belang van dit hoger beroep. Aangezien de beslissing op plaatselijk vlak en door een politieke instantie getroffen wordt, verdient het aanbeveling dat hoger beroep te organiseren, enerzijds om het risico van willekeur, hoe klein dat ook moge wezen, te vermijden en anderzijds om tot eenvormigheid te komen op het stuk van de criteria die bij de motivering van de vergunning gehanteerd worden.

b) Troisième alinéa.

Le troisième alinéa dispose qu'une autorisation préalable du Collège des bourgmestre et échevins est requise pour chaque plantation de sapins de Noël comme horticulture. Le collège prend une décision motivée dans les trente jours à dater de l'introduction de la demande.

M. Verberckmoes dépose deux sous-amendements (*Doc.* n° 171/27-III, 1 et 2).

» 1) Au troisième alinéa, remplacer les mots « trente jours » par les mots « soixante jours ».

» 2) A la fin du troisième alinéa, ajouter la phrase suivante : « Si le collège n'a pas pris de décision dans les soixante jours, la demande est censée être acceptée. »

En ce qui concerne le délai, il estime que celui de trente jours est insuffisant pour examiner chaque cas. En ce qui concerne le second sous-amendement, il tend à simplifier la procédure.

Le cinquième alinéa prévoit en effet une procédure trop complexe. Il convient dès lors d'établir une présomption si le collège est passif. Les délais sont cependant doublés afin de lui permettre de prendre une décision en connaissance de cause.

Un autre membre estime cependant que le délai est au contraire trop long dans la mesure où les 30 jours auxquels il y a lieu d'ajouter les 60 jours de recours, impliquent que pendant une partie importante de l'année rien ne sera cultivé et que le propriétaire perdra en fait un an de production. Dès lors, il convient de réduire les délais, du moins en ce qui concerne le recours.

Il est rappelé à nouveau, que l'article 11 prévoit les délais dans lesquels doit intervenir le congé.

c) Quatrième alinéa.

Le quatrième alinéa dispose que la décision est immédiatement portée à la connaissance du requérant. Le requérant peut, par lettre recommandée à la poste, introduire un recours contre la décision auprès du Ministre de l'Agriculture dans les trente jours à partir de la notification de la décision.

M. Beerden dépose un sous-amendement (*Doc.* n° 171/27-IV, 1) tendant à supprimer la première phrase, celle-ci n'étant pas utile.

d) Cinquième alinéa.

Le cinquième alinéa dispose qu'au cas où le collège n'a pas pris de décision dans le délai, le requérant peut lui demander, par lettre recommandée à la poste, de prendre une décision dans les trente jours. Quand il n'est pas donné suite à la demande, le requérant peut introduire le dossier auprès du Ministre de l'Agriculture par lettre recommandée à la poste.

M. Verberckmoes dépose un sous-amendement (*Doc.* n° 171/27-III, 3) tendant à supprimer cet alinéa. Ce sous-amendement est la conséquence logique de son deuxième sous-amendement au troisième alinéa.

e) Sixième alinéa.

Le sixième alinéa dispose que le Ministre de l'Agriculture prend une décision motivée dans les soixante jours. La décision est immédiatement portée à la connaissance du requérant.

M. Beerden dépose un sous-amendement (*Doc.* n° 171/27-IV, 2) tendant à remplacer les mots « soixante jours » par les mots « trente jours ». Le délai prévu est en effet trop long et risque de freiner l'exploitation.

Plusieurs membres insistent sur l'importance de ce recours. La décision étant prise localement et par un pouvoir politique, il convient d'organiser le recours, d'une part, pour éviter le risque d'arbitraire même s'il n'est pas important et d'autre part, pour assurer une uniformité en ce qui concerne les critères intervenant dans la motivation de l'autorisation.

In dat verband wordt het voorstel om hoger beroep bij de bestendige deputatie mogelijk te maken, afgewezen aangezien de ten aanzien van de gemeentelijke autoriteiten geuite kritiek ook, zij het in mindere mate, voor de provinciale overheid geldt. Bovendien wordt op dat vlak de eenvormigheid niet bevorderd.

— De heer Verberckmoes dient een subamendement in (*Stuk* nr. 171/27-III, 4) ten einde de volgende zin toe te voegen: « Indien de Minister niet heeft beslist binnen de gestelde termijn, wordt de aanvraag geacht te zijn toegestaan ». De rechtzoekende dient meer zekerheid te hebben inzake het lot dat zijn aanvraag beschoren is.

∴

In het raam van de bespreking van de subamendementen en de amendementen werden een aantal opmerkingen gemaakt. Sommigen wijzen erop dat de problemen ondanks de subamendementen blijven bestaan:

— Het is volstrekt noodzakelijk dat willekeur wordt voorkomen, die inherent is aan het verlenen van vergunningen « voor ieder geval apart ».

— De ingevoerde procedure, waarbij getracht wordt het gevaar te beperken (termijnen, hoger beroep...), is ingewikkeld en heeft tot gevolg dat het pachtgoed te lang onbebouwd blijft.

— De partijen verkeren tijdens diezelfde periode in onzekerheid.

— Het ontbreken van criteria biedt geen waarborg dat de kwaliteit van de grond onaangetast blijft.

— Het ontbreken van criteria maakt het niet mogelijk een met redenen omkleed hoger beroep in te stellen en het zal de beslissing van de gemeentelijke overheid en van de Minister bemoeilijken.

— Opzegging voor persoonlijke exploitatie blijft, wanneer het om het aanplanten van kerstbomen gaat, het zwakke punt van de opzeggingsregeling.

— Een bureaucratische regeling moet men altijd trachten te vermijden.

5° Amendement van de heer Belmans.

De heer Belmans dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/28-II) dat ertoe strekt na de woorden « als tuinbouw beschouwd » de woorden « voor zover deze gebeurt in het kader van een voorafbestaand tuinbouwbedrijf, en » in te voegen.

De indiener is van oordeel dat het amendement van de heer Beerden afwijkt van de doelstelling van het wetsvoorstel, namelijk de misbruiken inzake opzegging voor persoonlijke exploitatie te vermijden.

De auteurs van het wetsvoorstel hebben een duidelijk onderscheid willen maken tussen bos- en tuinbouw. Er werden criteria bepaald. Deze worden echter betwist. Er zij opgemerkt dat het moeilijk is objectieve criteria te vinden.

Het komt hem dan ook voor dat zijn amendement, waarin wordt gesteld dat de aanplanting van kerstbomen slechts als tuinbouw wordt beschouwd voor zover ze gebeurt in het kader van een voorafbestaand tuinbouwbedrijf, het best beantwoordt aan de motieven van de indieners van het wetsvoorstel en vage oplossingen uitsluit.

6° Amendement van de Regering.

De Staatssecretaris merkt op dat het essentiële verschil dat door het amendement van de heer Beerden wordt ingevoerd, hierin bestaat dat het in een voorafgaande vergunning voorziet terwijl het wetsvoorstel een controle *a posteriori* door de vrederechter inhoudt. Hij is van oordeel dat deze laatste controle reëler is.

A cet égard, la suggestion d'instaurer un recours au niveau de la députation permanente n'est pas retenue, étant donné que les critiques formulées à l'encontre de l'autorité communale valent, dans une moindre mesure il est vrai, pour l'autorité provinciale. De plus l'uniformité n'est pas favorisée à ce niveau.

— M. Verberckmoes dépose un sous-amendement (*Doc.* n° 171/27-III, 4) tendant à ajouter la phrase suivante: « Si le Ministre n'a pas pris de décision dans le délai prévu, la demande est sensée être acceptée ». Plus de certitude quant au sort de sa demande doit être assurée au justiciable.

∴

Plusieurs considérations ont été faites dans le cadre de la discussion des sous-amendements et amendements. Certaines font apparaître que les problèmes subsistent nonobstant le dépôt des sous-amendements:

— Il est indispensable d'éviter l'arbitraire inhérent à une délivrance d'autorisation « au cas par cas ».

— La procédure évoquée essayant de limiter le danger (délais, recours...) devient complexe et soustrait le bien à l'exploitation pendant une période trop longue.

— Les parties seront dans l'incertitude pendant cette même période.

— L'absence de critères ne garantit pas le maintien de la qualité de la terre.

— L'absence de critères ne permet pas d'introduire un recours motivé et rendra difficile la décision des autorités communales et celle du Ministre.

— Le congé pour exploitation personnelle lorsqu'il s'agit de sapins de Noël demeure une brèche dans le système établi en matière de congé.

— La bureaucratie reste un élément contestable.

5° Amendement de M. Belmans.

M. Belmans dépose un amendement (*Doc.* n° 171/28-II) tendant à insérer après les mots « n'est considérée comme horticulture que pour autant » les mots « qu'elle ait lieu dans le cadre d'une exploitation horticole préexistante ».

L'auteur estime que l'amendement de M. Beerden s'écarte de l'objectif de la proposition de loi. Celui-ci est d'éviter les abus en matière de congés donnés pour exploitation personnelle.

La préoccupation des auteurs a été de faire une distinction nette entre la sylviculture et l'horticulture. Des critères ont été prévus. Il sont cependant contestés. Il y a lieu de souligner les difficultés de trouver des critères objectifs.

Dès lors, il lui semble que son amendement qui dispose que la culture de sapins n'est considérée comme horticulture que pour autant qu'elle ait lieu dans le cadre d'une exploitation horticole préexistante, répond mieux à la motivation des auteurs de la proposition de loi et exclut toute solution vague.

6° Amendement du Gouvernement.

Le Secrétaire d'Etat observe que l'essentiel apporté par l'amendement de M. Beerden réside dans le fait que le système introduit une autorisation préalable tandis que celui de la proposition de loi implique un contrôle *a posteriori* du juge de paix. Il estime que celui-ci est cependant plus réel.

Er wordt bovendien opgemerkt dat het wetsvoorstel misbruiken inzake opzegging wil verhinderen. De bedoeling is de pachter te beschermen : hij mag niet worden uitgezet als de verpachter niet van plan is werkelijk een landbouwbedrijf in het gehuurde goed te exploiteren. Indien aan de verpachter de mogelijkheid wordt gegeven het goed terug te nemen en zo een einde te maken aan een landbouwexploitatie zonder ze voort te zetten, komt het algemeen belang in het gedrang.

Het amendement van de heer Beerden (*Stuk* nr. 171/26-I) tot invoering van een bepaling die is ontleend aan het wetsontwerp tot bevordering van de landbouw, ter bescherming van de gezinsbedrijven in de landbouw en ter begunstiging van de vestiging van jongeren, door het regelen van de overdadige samenvoeging van bebouwde gronden (*Stuk* nr. 794/1), is ruimer aangezien het betrekking heeft op de aanplanting van kerstbomen in de voor landbouw bestemde zone. De beperking heeft een algemene strekking en geldt voor alle landbouwexploitanten en niet alleen voor hen die een bedrijf hebben overgenomen.

Moet dit probleem binnen het bestek van deze hervorming worden opgelost of in het kader van het wetsontwerp nr. 794/1 dat thans aanhangig is bij de Commissie voor de Landbouw en voor de Middenstand ?

Volgens verscheidene leden moet een oplossing worden gevonden binnen het raam van artikel 10, tweede lid. Vandaar dat sommige leden voorstander zijn van meer garanties voor de pachters. Het aanplanten van kerstbomen is vaak slechts een voorwendsel om opzegging te doen en kan dan ook niet als een persoonlijke exploitatie worden beschouwd.

Ook de Staatssecretaris denkt aan een systeem waarin de aanplanting met kerstbomen niet als een persoonlijke exploitatie zou worden gezien. Die beperking zou voor 9 jaar gelden. Na die periode, tijdens welke controle zou worden uitgeoefend, zou degenen die opzegging heeft gedaan, kerstbomen mogen aanplanten.

Bijgevolg stelt hij een amendement (*Stuk* nr. 171/28-I) voor om het tweede lid te vervangen door wat volgt :

« De aanplanting met kerstbomen gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter is in geen enkel geval een persoonlijke exploitatie ».

De commissie beslist hij voorrang over dit amendement te stemmen aangezien het erin vervatte beginsel eenparig is aangenomen. Mocht het niet worden aangenomen, dan zal de commissie over het amendement van de heer Beerden stemmen.

∴

Het amendement van de Regering (*Stuk* nr. 171/28-I) wordt eenparig aangenomen.

De heren Belmans (*Stuk* nr. 171/28-II), Beerden (*Stuk* nr. 171/26-I) en Remacle (*Stuk* nr. 171/2, 1 en 2) trekken hun respectieve amendementen in aangezien het amendement van de Regering aan het door hen nagestreefde doel tegemoetkomt.

De op het amendement van de heer Beerden voorgestelde subamendementen, alsmede het amendement van de heer Cornet d'Elzius (*Stuk* nr. 171/21, 1) vervallen.

Art. 10, derde lid.

1° *Weglating*

De heer Cornet d'Elzius stelt in hoofdorde een amendement voor (*Stuk* nr. 171/3) tot weglating van die bepaling. Wanneer de verkoop van gras of van te velde staande oogst, waarbij de exploitant niet voor het gewone teelt- en onderhoudswerk zorgt, niet als persoonlijke exploitatie wordt beschouwd, wordt de landbouw nadeel toegebracht.

De heer le Hardy de Beaulieu stelt een gelijkaardig amendement (*Stuk* nr. 171/22) voor. Zijns inziens werkt de bepaling

Il est en outre observé que la proposition de loi vise à s'opposer à des abus en matière de congé. Son objet est de protéger le preneur qui ne doit pas être évincé lorsque le bailleur n'a pas l'intention d'assurer une exploitation agricole réelle du bien loué. S'il est possible au bailleur de reprendre le bien en mettant fin à une exploitation agricole tout en ne la poursuivant pas, l'intérêt général est mis en cause.

L'amendement de M. Beerden (*Doc.* n° 171/26-I) qui tend d'ailleurs à introduire une disposition empruntée au projet de loi visant à promouvoir l'agriculture, à protéger les entreprises familiales dans l'agriculture et à favoriser l'établissement des jeunes, en réglementant l'accumulation excessive de terres en exploitation (*Doc.* n° 794/1) a une portée plus large, étant donné qu'elle concerne l'implantation de sapins de Noël dans la zone réservée à l'agriculture. Cette limitation a une portée générale et concerne tous les exploitants agricoles et non seulement les bénéficiaires d'une reprise.

La question se pose de savoir s'il est justifié de résoudre le problème dans le cadre de la présente réforme et s'il ne doit pas l'être dans le cadre du projet de loi n° 794/1, dont la Commission de l'Agriculture et des Classes moyennes est saisie.

Plusieurs membres estiment qu'il convient dès lors de trouver une solution dans le cadre de l'article 10, deuxième alinéa. Certains plaident pour que plus de garanties soient données aux preneurs. La culture des sapins de Noël n'est souvent qu'un prétexte pour donner le renom. En conséquence, elle ne peut être considérée comme exploitation personnelle.

Le Secrétaire d'Etat préconise également un système par lequel la plantation de sapins de Noël ne serait pas considérée comme une exploitation personnelle. Cette limitation serait imposée pendant 9 ans. Après cette période où un contrôle s'exercerait, le bénéficiaire du congé pourrait planter des sapins.

En conséquence, il dépose un amendement (*Doc.* n° 171/28-I) tendant à remplacer le deuxième alinéa par ce qui suit :

« 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 ».

La commission décide d'accorder la priorité de vote à cet amendement, étant donné que le principe en est adopté à l'unanimité. S'il n'était pas adopté, la commission votera l'amendement de M. Beerden.

∴

L'amendement du Gouvernement (*Doc.* n° 171/28-I) est adopté à l'unanimité.

M. Belmans (*Doc.* n° 171/28-II), M. Beerden (*Doc.* n° 171/26-I) et M. Remacle (*Doc.* n° 171/2, 1 et 2) retirent leurs amendements respectifs, étant donné que leur objectif est rencontré par l'amendement du Gouvernement.

Les sous-amendements déposés à l'amendement de M. Beerden et l'amendement de M. Cornet d'Elzius (*Doc.* n° 171/21, 1) deviennent sans objet.

Art. 10, troisième alinéa.

1° *Suppression*

M. Cornet d'Elzius dépose en ordre principal un amendement (*Doc.* n° 171/3) tendant à supprimer cette disposition. Il estime qu'en ne considérant pas comme exploitation personnelle la vente d'herbe ou de récolte sur pied, par laquelle l'exploitant ne se charge pas des travaux ordinaires de culture et d'entretien, ni la prise en pension du bétail, il est porté préjudice à l'agriculture.

M. le Hardy de Beaulieu dépose un amendement similaire (*Doc.* n° 171/22). Il estime que la disposition apporte une

overdreven beperkend ten aanzien van de eigenaar van een goed, die er met name kan toe verplicht zijn tijdelijk een dergelijke overeenkomst te sluiten vóór een overname door een van zijn afstammelingen.

De auteur herinnert er bovendien aan dat het goed kan geklasseerd zijn en dat die klassering inhoudt dat men er nog slechts grasland kan exploiteren en er dieren laten weiden, terwijl men het goed moet onderhouden. Het zou derhalve onrechtmatig zijn de eigenaar van het goed te verbieden dieren in bewaring te nemen of het gras te verkopen.

De Staatssecretaris herinnert eraan dat artikel 2, 2°, bepaalt dat geen pachtovereenkomst zijn, 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. Het probleem van de terugneming door een afstammeling die zijn studie nog niet beëindigd heeft b.v., kan bijgevolg worden opgelost door het sluiten van seizoengebonden pachtovereenkomsten.

Hier gaat het evenwel om de opzegging gedaan voor persoonlijke exploitatie. Indien de verpachter werkelijk tot doel heeft persoonlijk een goed te exploiteren, moet er de nadruk worden op gelegd dat de verkoop van het gras of van de te velde staande oogst, waarbij de exploitant niet zorgt voor de gewone teelt- en onderhoudswerken of andermans dieren niet in bewaring neemt, geen handelingen van persoonlijke exploitatie zijn.

Bovendien wordt er door verscheidene sprekers aan herinnerd, dat de misbruiken die uit de opheffing van de bepaling zouden voortvloeien moeten worden voorkomen. Mocht het mogelijk zijn in dat kader een opzegging te doen voor persoonlijke exploitatie, dan zouden de grote conservenfabrieken overeenkomsten kunnen aangaan met de eigenaars en zouden de landbouwgronden zodoende worden onttrokken aan de beroepslandbouwexploitanten, en zulks ten voordele van de agro-voedingsindustrie.

Er wordt aan herinnerd dat artikel 7, 1°, de verpachter toestaat de pachtovereenkomst te beëindigen bij het verstrijken van elke periode indien hij het voornemen te kennen geeft zelf het verpachte goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan geheel of gedeeltelijk af te staan aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van voornoemde afstammelingen of aangenomen kinderen. Ten einde misbruiken te voorkomen diende het begrip « persoonlijke exploitatie » evenwel te worden verfijnd in artikel 10 van de wet.

Er zij aan herinnerd dat niet alleen het evenwicht tussen de belangen van de pachters en de verpachters maar ook die van de gemeenschap in aanmerking moeten worden genomen. Derhalve moet ook de bescherming van de bestemming van de landbouwgronden beoordeeld kunnen worden.

De bepaling vloeit in feite uit hetzelfde oogmerk voort als artikel 2, 2°. Hoewel dit laatste het aangaan van seizoengebonden pachtovereenkomsten toestaat, legt het evenwel een beperking op bij de aanwending hiervan ten einde misbruiken te voorkomen, die tot gevolg zouden hebben dat landbouwgronden onttrokken worden aan het bedrijf van beroepslandbouwers. De voorliggende bepaling verhindert eveneens die onttrekking door controle uit te oefenen op de bestemming die de verpachter van het goed eraan geeft, nadat hij opzegging heeft gedaan voor persoonlijke exploitatie.

2° *Het in bewaring nemen van dieren.*

De heer Cornet d'Elzius stelt een amendement (*Stuk* nr. 171/21, 2) in bijkomende orde voor, tot weglating van de woorden « noch het in bewaring nemen van dieren ».

Het in bewaring nemen van dieren moet worden beschouwd als een persoonlijke exploitatie. Het betreft hier een normale en gegruikelijke behandeling, die voor beide contractanten dienstig

restriction excessive à l'égard du propriétaire d'un bien, qui peut, notamment, être amené à recourir temporairement à ce type de contrat avant une reprise par un descendant.

De plus, l'auteur rappelle que le bien peut avoir été classé et que ce classement implique que l'on ne puisse plus qu'y exploiter des herbages et y faire paître du bétail, tout en devant entretenir le bien. Il serait dès lors abusif d'empêcher le titulaire du bien de prendre du bétail en pension ou de vendre l'herbe.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que l'article 2, 2°, stipule que ne constituent pas un bail à ferme les conventions dont l'objet implique une durée d'occupation inférieure à un an et par lesquelles l'agriculteur 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. Dès lors, le problème de la reprise par un descendant aux études, par exemple, peut être résolu par la conclusion de baux saisonniers.

Ici il s'agit cependant du renom donné dans un but d'exploitation personnelle. Or, si l'objectif réel du bailleur est d'exploiter personnellement un bien, il y a lieu d'insister sur le fait que vendre l'herbe ou la récolte sur pied, sans se charger des travaux ordinaires de culture ou d'entretien, ou prendre en pension du bétail d'autrui ne constituent pas des actes d'exploitation personnelle.

Plusieurs intervenants rappellent en outre qu'il convient d'éviter les abus qui découleraient de la suppression de la disposition. En effet, s'il était possible de donner un congé pour exploitation personnelle dans ce cadre, les grandes conserveries concluraient des contrats avec les propriétaires et des terres agricoles seraient ainsi soustraites aux exploitants agricoles professionnels au bénéfice de l'industrie agro-alimentaire.

Il est rappelé que l'article 7, 1°, permet au bailleur de mettre fin au bail à l'expiration de chaque période s'il manifeste l'intention 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. Afin d'éviter des abus, il a cependant fallu affiner la notion « d'exploitation personnelle » à l'article 10 de la loi.

Il convient de rappeler que non seulement l'équilibre entre les intérêts des preneurs et ceux des bailleurs doit être pris en considération, mais également ceux de la communauté. Dès lors, la protection de la destination des terres agricoles doit également être un élément d'appréciation.

La disposition procède en fait du même objectif que l'article 2, 2°. Celui-ci, tout en permettant la conclusion de contrats saisonniers, en limite cependant le recours afin d'éviter des abus qui auraient pour conséquence de soustraire les terres agricoles à l'exploitation des agriculteurs professionnels. De même la présente disposition empêche cette soustraction en contrôlant la destination que donne le bailleur au bien après avoir donné un congé pour exploitation personnelle.

2° *Prise en pension du bétail.*

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/21, 2), en ordre subsidiaire, tendant à supprimer les mots « ni la prise en pension de bétail ».

La prise en pension de bétail doit être considérée comme une exploitation personnelle. Il s'agit là d'une opération normale, usuelle et pouvant rendre service aux deux parties contractantes.

kan zijn. Dit gebeurt overigens geregeld tussen buren. In deze aangelegenheid wetgevend optreden is een ernstige aanslag op de vrijheid.

Een lid vraagt naar de zin van deze uitsluiting. Het in bewaring nemen van dieren is volgens hem een veel voorkomend gebruik.

De Staatssecretaris herinnert eraan dat zulks het resultaat is van de besprekingen binnen de Commissie voor het Bedrijfsleven. Bovendien bestaat er een flagrante tegenspraak tussen het doel van de gedane opzegging (persoonlijke exploitatie) en het in bewaring nemen van andermans dieren.

Wat het aangehaalde gebruik betreft, moet worden onderstreept dat dit gebruik bovenop een normale exploitatie komt.

Moet er geen onderscheid worden gemaakt tussen het in bewaring nemen van dieren en het vestmesten van kalveren b.v. ? De landbouwer kan immers instaan voor het vetmesten of voor de verkoop van dieren zonder dat deze hem toebehoren. Hij kan ze dus voor een beperkte tijd in bewaring hebben.

Geantwoord wordt dat de landbouwer in de aangehaalde gevallen binnen het raam van een specifieke overeenkomst handelt. De uitvoering van die overeenkomst brengt werk mee waarvoor de titularis verantwoordelijk is. De persoonlijke exploitatie moet het criterium zijn.

3° *Titularis van het goed.*

De heer le Hardy de Beaulieu stelt een amendement (*Stuk* nr. 171/24) voor dat ertoe strekt het woord « de exploitant » te vervangen door de woorden « de gebruiker van het goed ». Er bestaat immers geen enkele reden om een onderscheid te maken tussen de exploitant en de gebruiker van het goed. Dat kan noodzakelijk goed zijn voor de bestemming die in een andere wetsbepaling wordt omschreven en het moet ook worden onderhouden.

4° *Amendement van de Regering.*

Volgens verscheidene leden is de bepaling te beperkend en houdt zij geen rekening met de belangen van de verpachter, die op een bepaald moment te goeder trouw zijn te velde staande oogst kan verkopen, met name bij de aanvang van de terugneming, of bij wijze van uitzondering dieren in bewaring kan nemen. Ofschoon misbruiken moeten worden voorkomen, dient met bijzondere situaties rekening te worden gehouden.

Derhalve zouden minstens de in het derde lid bepaalde activiteiten slechts voor een bepaalde tijd mogen worden uitgesloten. De eigenaar kan er immers niet voor onbepaalde tijd toe gebonden zijn die bepaling na te leven.

Rekening houdend met de diverse naar voren gebrachte argumenten, stelt de Staatssecretaris bij wege van amendement voor het laatste lid te vervangen door de volgende bepaling: « Geen persoonlijke exploitatie is de verkoop van gras of van te velde staande oogst waarbij degene die het goed teruggenomen heeft, gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter niet voor het gewone teelt- en onderhoudswerk zorgt, noch het in bewaring nemen van dieren gedurende dezelfde periode van negen jaar. »

Die bepaling neemt de huidige tekst over en voegt daaraan het volgende toe:

1) een beperking van de controle in de tijd. Na het verstrijken van 9 jaar kunnen de genothebbers van de terugneming er naar eigen goeddunken over beschikken;

2) de woorden « degene die het goed teruggewonnen heeft » komen in de plaats van de woorden « de exploitant ». Die woorden passen beter in dit geval.

5° *Stemmingen.*

De amendementen van de heer Cornet d'Elzius (*Stuk* nrs. 171/3 en 171/21, 2) en van de heer le Hardy de Beaulieu (*Stuk* nrs. 171/22 en 171/24) worden verworpen met 11 tegen 2 stemmen en 1 onthouding.

Il s'agit, par ailleurs, d'une pratique courante entre voisins. Légiférer en cette matière constitue une atteinte profonde à la liberté.

Un membre s'informe du sens de cette exclusion. La prise en pension de bétail est selon lui un usage courant.

Le Secrétaire d'Etat rappelle qu'il s'agit du résultat des discussions de la Commission de l'Economie. De plus, une contradiction flagrante existe entre l'objectif du congé donné (exploitation personnelle) et la prise en pension du bétail d'autrui.

En ce qui concerne l'usage invoqué, il convient de souligner qu'il s'agit d'une pratique qui s'ajoute à une exploitation normale.

La question est posée de savoir si une distinction ne devrait pas être faite entre la prise en pension de bétail et l'engraissement de veaux par exemple: l'agriculteur peut en effet se charger de l'engraissement ou de la vente de bétail sans que celui-ci lui appartienne. Il peut donc en avoir la garde pour une durée réduite.

Il est répondu que dans les cas évoqués l'agriculteur agira dans le cadre d'un contrat spécifique. L'exécution de ce contrat entraîne un travail dont le titulaire a la responsabilité. Le critère doit être l'exploitation personnelle.

3° *Titulaire du bien.*

M. le Hardy de Beaulieu dépose un amendement (*Doc.* n° 171/24) tendant à remplacer le mot « l'exploitant » par les mots « le titulaire du bien ». Il n'y a en effet aucune raison d'établir une discrimination entre l'exploitant et celui qui est titulaire du bien, lequel bien peut être nécessaire à l'affectation prévue par une autre disposition légale et doit être aussi entretenu.

4° *Amendement du Gouvernement.*

Certains membres estiment que la disposition est trop restrictive et ne prend pas en considération les intérêts du bailleur qui peut de bonne foi à un certain moment vendre sa récolte sur pied notamment au début de la reprise ou prendre exceptionnellement en pension du bétail. Si les abus doivent être évités, il y a lieu de tenir compte des situations particulières.

Dès lors, il conviendrait, au moins, de n'exclure les activités prévues au troisième alinéa que pour une période déterminée. Le propriétaire ne peut, en effet, être indéfiniment tenu de respecter cette disposition.

Le Secrétaire d'Etat, tenant compte de différents arguments émis, propose par voie d'amendement de remplacer le dernier alinéa par la disposition suivante: « Ne constituent pas une exploitation personnelle la vente d'herbe ou de récolte sur pied par laquelle les bénéficiaires de la reprise au cours des neuf ans qui suivent le départ du preneur, ne se chargent pas des travaux ordinaires de cultures et d'entretien, ni la prise en pension de bétail au cours de la même période de neuf ans. »

Il reprend le texte actuel en y ajoutant:

1) une limitation du contrôle dans le temps. Après 9 ans de restriction les bénéficiaires de la reprise en disposent selon leur convenance;

2) les termes « bénéficiaires de la reprise » sont utilisés au lieu des termes « l'exploitant ». Ces termes conviennent mieux au cas envisagé.

5° *Votes*

Les amendements de M. Cornet d'Elzius (*Doc.* n° 171/3 et 171/21, 2) et de M. le Hardy de Beaulieu (*Doc.* n° 171/22 et 171/24) sont rejetés par 11 voix contre 2 et 1 abstention.

Het amendement van de Regering wordt aangenomen met 12 tegen 2 stemmen.

Artikel 9 wordt eenparig aangenomen.

Art. 10 (art. 11 van de wet).

In het wetsvoorstel nr. 171/1 wordt een opzegging voorgesteld van minimum een jaar en maximum vier jaar indien de opzegging wordt gedaan met toepassing van artikel 8*bis*.

1° *Amendement van de heer Cornet d'Elzius* (Stuk *nr. 171/3*).

Artikel 11, 1, bepaalt dat in de in de artikelen 6 en 7, 9°, 10° en 11°, bedoelde gevallen aan de pachter slechts opzegging mag worden gedaan met een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden.

De heer Cornet d'Elzius stelt voor de woorden « drie maanden » te vervangen door de woorden « 180 dagen » (*Stuk* nr. 171/3). Hij is immers van oordeel dat de voorgestelde termijn te kort is. Bovendien is het begrip dagen preciezer.

Volgens de Staatssecretaris gaat een langere periode in tegen de belangen van de eigenaars, gelet op de aard van de in de artikelen 6 en 7, 9°, 10° en 11°, bepaalde redenen. Voorts wordt de termijn verlengd om de pachter de tijd te geven de wassende vruchten te oogsten.

Het amendement wordt verworpen met 9 tegen 1 stem en 2 onthoudingen.

2° *Amendement van de heer Remacle* (Stuk *nr. 171/2*).

Bij amendement (*Stuk* nr. 171/2) stelt de heer Remacle voor een punt 5 aan artikel 11 toe te voegen. In het gewijzigde voorstel is immers geen rekening gehouden met artikel 11*bis*, ingevoegd in de wet van 4 november 1969 door de wet van 23 november 1978 betreffende de ruil.

De tekst van dat artikel is lichtjes gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke tekst die *in fine* bepaalde : « In de daaropvolgende periode kan hij slechts opzegging doen met een opzeggingstermijn van ten minste 6 jaar. » In feite kon de opzeggingstermijn slechts ingaan bij het zevende jaar aangezien de opzegging niet kon geschieden tijdens de vorige periode van 9 jaar. Die bepaling kwam er nagenoeg op neer dat de door de wet aangemoedigde vrijwillige ruilverkaveling werd verhinderd.

Volgens de Staatssecretaris mag het in artikel 11*bis* bepaalde om redenen van rechtszekerheid niet van plaats worden veranderd. Daartoe bestaat geen enkele reden en interpretatiemoeilijkheden die ten gevolge van die wijziging kunnen ontstaan, moeten worden voorkomen. De indiener trekt zijn amendement in.

∴

Artikel 10 wordt aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Art. 11 (art. 12 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 brengt de volgende wijzigingen aan :

1) in artikel 12, 1, wordt de verplichting ingevoerd op straffe van nietigheid in de opzegging de naam, de voornaam, het beroep, de geboortedatum, de burgerlijke stand en het adres van de aanstaande exploitant te vermelden;

2) in artikel 12, 2, wordt de verwijzing naar artikel 6 aangepast naar de vorm;

3) in artikel 12, 5, wordt bepaald dat indien tijdens de opzeggingstermijn blijkt dat de reden bestaande in de persoonlijke exploitatie niet gegrond is, de pachter zijn exploitatie mag voortzetten;

L'amendement du Gouvernement est adopté par 12 voix contre 2.

L'article 9 est adopté à l'unanimité.

Art. 10 (art. 11 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 propose un préavis d'un an minimum et de quatre ans maximum si le congé est donné en application de l'article 8*bis*.

1° *Amendement de M. Cornet d'Elzius* (Doc. *n° 171/3*).

L'article 11, 1, prévoit que dans les cas visés aux articles 6 et 7, 9°, 10° et 11°, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis minimum de trois mois.

M. Cornet d'Elzius propose de remplacer les mots « trois mois » par les mots « 180 jours » (*Doc.* n° 171/3). Il estime en effet que le délai est trop court. De plus, la notion de jours est plus précise.

Le Secrétaire d'Etat estime qu'une période plus longue va à l'encontre de l'intérêt des propriétaires, étant donné la nature des motifs prévus aux articles 6 et 7, 9°, 10° et 11°. De plus, le délai est prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 1 et 2 abstentions.

2° *Amendement de M. Remacle* (Doc. *n° 171/2*).

Par voie d'amendement (*Doc.* n° 171/2), M. Remacle propose d'ajouter un point 5 à l'article 11. La proposition amendée a en effet omis de tenir compte de l'article 11*bis* introduit dans la loi du 4 novembre 1969 par la loi du 23 novembre 1978 relative aux échanges.

Le texte de cet article est légèrement modifié par rapport au texte initial qui prévoyait *in fine* « dans la période suivante, il ne peut donner congé qu'avec un préavis d'au moins six ans. » En fait, le préavis ne pouvait prendre effet qu'à la septième année puisqu'il ne pouvait être donné au cours de la période de neuf ans précédente. Cette disposition aboutissait pratiquement à empêcher le remembrement volontaire encouragé par la loi.

Le Secrétaire d'Etat estime que la sécurité juridique impose que la disposition prévue par l'article 11*bis* ne soit pas changée de place. Il n'y a pas de nécessité en cette matière et il faut éviter des problèmes d'interprétation qui pourraient naître à la suite de cette modification. L'auteur retire son amendement.

∴

L'article 10 est adopté par 11 voix et 1 abstention.

Art. 11 (art. 12 de la loi).

La proposition n° 171/1 apporte les modifications suivantes :

1) dans l'article 12, 1, l'obligation est insérée d'indiquer, dans le congé, sous peine de nullité, le nom, le prénom, la profession, la date de naissance, la profession, l'état civil et l'adresse du futur exploitant;

2) dans l'article 12, 2, la référence à l'article 6 est adaptée en la forme;

3) dans l'article 12, 5, il est prévu que s'il appert au cours du préavis que le motif d'exploitation personnelle n'est pas fondé, le preneur peut poursuivre son exploitation;

4) in artikel 12, 6, worden nieuwe belangrijke bepalingen aan de wet toegevoegd.

De vrederechter kan de opzegging voor persoonlijke exploitatie slechts geldig verklaren indien het hoofdberoep van de aanstaande exploitant zal bestaan in het exploiteren van het bedrijf op voorwaarde dat de pachter zelf zijn hoofdberoep in de landbouw heeft;

Indien het hoofdberoep van de aanstaande exploitant bestaat in de exploitatie van het bedrijf en indien de pachter zelf zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, doet de rechter uitspraak 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 oppervlakte waarvoor de opzegging is gegeven op de leefbaarheid en de rationele exploitatie van de respectieve bedrijven.

5) In artikel 12, 7, worden de gevolgen van de opzegging die onregelmatig is naar de vorm, afgezwakt op voorwaarde dat bij de pachter geen twijfel heeft kunnen bestaan over de aard of de ernst van de opzegging en evenmin over de identiteit van de aanstaande exploitant.

Art. 12, 1.

Artikel 12, 1, wordt eenparig aangenomen.

Art. 12, 2.

De heer Cornet d'Elzius dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/25, 1) dat ertoe strekt niet enkel naar de bouwvergunning maar ook naar de verkavelingsvergunning te verwijzen.

De Staatssecretaris verklaart dat een bouwvergunning in alle gevallen vereist is en dat de precisering dus overbodig is.

Derhalve trekt de heer Cornet d'Elzius zijn amendement in.

Artikel 12, 2, wordt eenparig aangenomen.

Art. 12, 3.

Er wordt op gewezen dat de opzegging nietig is als ze niet aan alle pachters wordt gedaan. Die bepaling geldt eveneens als de pachters echtgenoten zijn.

Artikel 12, 3, wordt eenparig aangenomen.

Art. 12, 4.

Artikel 12, 4, wordt eenparig aangenomen.

Art. 12, 5.

De heer Remacle dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/2, 1) dat ertoe strekt die bepaling te vervangen door een bepaling die een vormverbetering inhoudt en die uitdrukkelijk de gewichtige reden vermeldt waar de bepaling in feite naar verwijst.

Het amendement van de heer Remacle wordt eenparig aangenomen.

Art. 12, 6.

Die bepaling is de belangrijkste van het artikel. Zij bevat twee nieuwigheden:

1) een landbouwer (pachter) die zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan slechts opzegging krijgen van een eigenaar die zelf zijn hoofdberoep in de landbouw heeft.

2) die vereiste wordt in cijfers vertaald. Onder « hoofdberoep » wordt verstaan dat de pachter of de persoon in wiens voordeel de opzegging gebeurt ten minste 50 % van hun beroepsinkomen verwerven of zullen verwerven uit die exploitatie en dat zij ten minste 50 % van hun arbeidstijd aan die exploitatie besteden of zullen besteden.

4) dans l'article 12, 6, de nouvelles dispositions importantes sont ajoutées à la loi.

Le juge de paix ne peut valider le congé en vue de l'exploitation personnelle que si l'activité principale du futur exploitant consiste en l'exploitation de l'entreprise à condition que le preneur exerce lui-même la profession agricole à titre principal;

Si l'activité principale du futur exploitant consiste en l'exploitation de l'entreprise et si le preneur exerce lui-même la profession agricole à titre principal, le juge statue en équité en tenant compte de la situation familiale, sociale et économique du preneur et du futur exploitant et de l'incidence de la superficie pour laquelle le congé a été donné sur la viabilité et l'exploitation rationnelle des exploitations respectives.

5) dans l'article 12, 7, les conséquences du congé irrégulier en la forme sont atténuées à condition que le preneur n'ait pas pu douter de la nature ni du sérieux du congé, ni de l'identité du futur exploitant.

Art. 12, 1.

L'article 12, 1, est adopté à l'unanimité.

Art. 12, 2.

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/25, 1) tendant non seulement à se référer au permis de bâtir, mais également au permis de lotir.

Le Secrétaire d'Etat déclare que le permis de bâtir est requis dans tous les cas et que, dès lors, la précision n'est pas nécessaire.

Par conséquent, M. Cornet d'Elzius retire son amendement.

L'article 12, 2 est adopté à l'unanimité.

Art. 12, 3.

Il est précisé que le congé est nul s'il n'est pas donné à tous les preneurs. Cette disposition vaut également si les preneurs sont des époux.

L'article 12, 3, est adopté à l'unanimité.

Art. 12, 4.

L'article 12, 4, est adopté à l'unanimité.

Art. 12, 5.

M. Remacle dépose un amendement (*Doc.* n° 171/2, 1) tendant à remplacer cette disposition par un texte en améliorant la forme et mentionnant expressément le motif grave qui est en fait visé dans la disposition.

L'amendement de M. Remacle est adopté à l'unanimité.

Art. 12, 6.

Cette disposition est la plus importante de l'article. Elle apporte deux innovations:

1) un agriculteur (preneur) à titre principal ne peut recevoir de renom d'un propriétaire que pour autant que ce dernier soit également agriculteur à titre principal;

2) cette exigence est traduite dans les chiffres. Par « activité principale » on entend le fait que le preneur et la personne bénéficiant du renom, tirent ou tireront 50 % au moins de leurs revenus professionnels de l'exploitation et qu'ils consacrent ou consacreront 50 % au moins de leur temps de travail à cette exploitation.

3) 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 exploitant, met de weerslag van de opgezegde oppervlakte op de leefbaarheid en de rationele exploitatie van de respectieve bedrijven.

Er wordt aan herinnerd dat die tekst een compromis is. Enerzijds moest de rechtszekerheid van de partijen worden gegarandeerd en anderzijds moest worden vermeden dat de bestemming van de landbouwgronden kan worden gewijzigd :

Er spelen derhalve in die bepaling drie elementen mee :

— de realiteit van de redenen van de opzegging;

— de regel van het hoofdberoep;

— de regel van de billijkheid.

In verband met die laatste regel wordt erop gewezen dat tegelijk moet worden vermeden de leefbaarheid van de betrokken landbouwbedrijven in gevaar te brengen en de bedrijven van derden te benadelen door al te grote concentraties.

Op die bepaling werden verschillende amendementen voorgesteld.

a) *Amendement in hoofdorde van de heer Cornet d'Elzius* (Stuk *nr. 171/3).*

De heer Cornet d'Elzius dient een amendement in hoofdorde in (*Stuk* nr. 171/3) dat ertoe strekt punt 6 weg te laten. Hij is van oordeel dat het een grove en onaanvaardbare inbreuk op de vrijheid van een ieder zou zijn, als men de percentages van het beroepsinkomen en van de arbeidstijd die een individu uit een welbepaalde activiteit moet kunnen halen en zonder welke hij dat beroep niet zal mogen uitoefenen, zou vastleggen.

Er zijn immers in België tal van personen die een dubbele activiteit uitoefenen en persoonlijk in de twee stelsels — dat van de werknemers en dat van de zelfstandigen — bijdragen betalen. Moet die toestand, die de kracht van ons land vormt, worden afgeschaft ? Een dergelijke handelwijze zou erop neerkomen dat twee maten en twee gewichten worden gehanteerd. Overigens verkeren de gezinnen waar beide echtgenoten werken en hun inkomens samen aangeven, in dezelfde toestand.

Men moet zich ook rekenschap geven van de onvoorstelbare juridische verwarring die zal ontstaan wanneer men stelt dat de rechter uitspraak zal moeten doen rekening houdend met de familiale, sociale en economische toestand van de aanstaande exploitant.

Bovendien zet dit voorstel de poort wijd open voor de « reglementering » van ieders toekomst.

b) *Amendement in bijkomende orde van de heer Cornet d'Elzius* (Stuk *nr. 171/25, 2).*

De heer Cornet d'Elzius stelt een amendement in bijkomende orde voor (*Stuk* nr. 171/25, 2) dat ertoe strekt het tweede lid weg te laten. Hij is immers van oordeel dat het einde van punt 6 de nodige garanties biedt.

c) *Amendement in hoofdorde van de heer le Hardy de Beaulieu* (Stuk *nr. 171/4).*

De heer le Hardy de Beaulieu stelt een amendement in hoofdorde voor (*Stuk* nr. 171/4) dat ertoe strekt het tweede lid van het voorgestelde artikel 12, 6, weg te laten. Hij is immers van oordeel dat artikel 12, 6, tweede lid een totale ommekeer betekent inzake de mogelijkheid voor een eigenaar om het goed, dat hij zelf reëel en zonder enig mogelijke twijfel wil exploiteren, terug te nemen.

De twee nieuwe voorwaarden die men wil opleggen en die de rechter zal moeten nagaan bij het beoordelen van de zaak naar billijkheid, zullen naast technische moeilijkheden, ook aanleiding geven tot een onbeperkte handhaving van de pachtovereenkom-

3) si le preneur et le futur exploitant répondent aux deux conditions précitées le juge statue en équité, en tenant compte de la situation familiale, sociale et économique du preneur et du futur exploitant et de l'incidence de la superficie pour laquelle le congé a été donné, sur la viabilité et l'exploitation rationnelle des exploitations respectives.

Il est rappelé que ce texte concrétise un compromis. Il convenait en effet, d'une part, d'assurer la sécurité juridique des parties et, d'autre part, d'empêcher qu'il soit possible de porter atteinte à la destination des terres agricoles.

Trois éléments interviennent dès lors dans cette disposition :

— la réalité des motifs de congé;

— la règle de l'activité principale;

— la règle d'équité.

En ce qui concerne cette dernière, l'intervenant insiste sur le fait qu'il convient à la fois d'éviter de menacer les exploitations concernées dans leur viabilité et de désavantager les exploitations de tiers par de trop grandes concentrations.

Plusieurs amendements ont été déposés à cette disposition.

a) *Amendement en ordre principal de M. Cornet d'Elzius* (Doc. *n° 171/3).*

En ordre principal, M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/3) tendant à supprimer le point 6. Il estime que vouloir définir les pourcentages d'activité et les pourcentages de revenus, qu'un individu devra retirer d'une activité donnée, faute de quoi il ne pourra l'exercer, constitue une atteinte grave et inadmissible à la liberté de chacun.

En effet, de nombreuses personnes ont, en Belgique, deux activités et cotisent personnellement à deux régimes, celui de salarié et celui d'indépendant. Faut-il supprimer cet état de choses qui fait la force du pays ? Agir autrement serait admettre deux poids et deux mesures. Par ailleurs, les ménages où les deux époux travaillent ont des revenus globalisés et sont dans la même situation.

On doit aussi se rendre compte de l'invraisemblable imbroglio juridique qui résultera de la déclaration selon laquelle il appartiendra au juge de statuer en tenant compte de la situation familiale, sociale et économique du futur exploitant.

Par ailleurs, une semblable proposition ouvre largement la porte à la « réglementation » de la destinée de chaque individu.

b) *Amendement en ordre subsidiaire de M. Cornet d'Elzius* (Doc. *n° 171/25, 2).*

En ordre subsidiaire, M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/25, 2) tendant à supprimer le deuxième alinéa. Il estime en effet que la fin du point 6 donne les garanties nécessaires.

c) *Amendement en ordre principal de M. le Hardy de Beaulieu* (Doc. *n° 171/4).*

M. le Hardy de Beaulieu dépose un amendement en ordre principal (*Doc.* n° 171/4) tendant à supprimer le deuxième alinéa de l'article 12, 6 proposé. Il estime en effet, que l'article 12, 6, deuxième alinéa introduit un bouleversement total dans la possibilité actuelle de reprise d'un bien par le propriétaire qui veut l'exploiter réellement lui-même, sans aucun doute possible.

Les deux nouvelles conditions que l'on veut imposer, pour l'appréciation du juge, lorsqu'il devra statuer en équité, conduiront, outre les difficultés techniques, au maintien indéfini des baux, auxquels il ne sera plus jamais possible de mettre fin. Il

sten waaraan nooit meer een einde zal kunnen worden gemaakt. De verpachte gronden zullen verplicht geblokkeerd blijven en als het ware onder beslag liggen ten behoeve van enkelen.

Er zal derhalve grote onzekerheid bestaan. Voor de eigenaar die zijn goed zelf wil exploiteren of voor de toekomstige koper (vaak een landbouwer) zal het voortaan onmogelijk zijn uit te maken of hij de geldigverklaring van de opzegging al dan niet zal verkrijgen.

Op dit gebied rijst het gevaar dat een discriminatie zal ontstaan inzake de gebruikszekerheid tussen, enerzijds, de beroepslandbouwers en, anderzijds, de kleine exploitanten (arbeiders, bedienden of zelfstandigen) die nog in zeer grote getale meer dan 50 % van hun arbeidstijd aan een andere activiteit wijden, maar die een bijkomende activiteit op het gebied van landbouw of veeteelt behouden, omdat zij aan de grond gehecht zijn en er een bijkomend inkomen op winnen of omdat zij er een rustbrengend tegengewicht in vinden voor de door hun beroep veroorzaakte stress.

Indien de in het wetsvoorstel bepaalde beperkingen gehandhaafd blijven, zouden zij er in een versneld tempo onontkoombaar toe leiden dat:

— er geen gronden meer verpacht worden;

— zeer grote hoeveelheden landbouwgrond te koop worden gesteld;

— alleen nog aan grote exploitanten grond wordt verpacht, omdat een opzegging gemakkelijker geldig verklaard kan worden gelet op de familiale, sociale en economische criteria die zullen worden gehanteerd.

d) *Amendement in bijkomende orde van de heer le Hardy de Beaulieu* (Stuk *nr. 171/26-III).*

De heer le Hardy de Beaulieu stelt een amendement in bijkomende orde voor (*Stuk* nr. 171/26-III), dat ertoe strekt het tweede lid te vervangen door de volgende bepaling:

« Om de opzegging voor persoonlijke exploitatie geldig te verklaren dient de rechter daarenboven na te gaan of de bedrijvigheid van de aanstaande exploitant van zodanige aard is dat hij de betrokken landeigendommen daadwerkelijk kan exploiteren. »

e) *Amendement van de heer Remacle* (Stuk *nr. 171/2, 2).*

De heer Remacle dient een amendement (*Stuk* nr. 171/2, 2) in dat ertoe strekt artikel 12, 6, te vervangen. De tekst wil de bepaling naar de vorm verbeteren en de draagwijdte ervan verduidelijken.

∴

Naast deze amendementen worden verschillende punten van kritiek op die bepaling geformuleerd:

1) de regel van de billijkheid verleent een te grote beoordelingsbevoegdheid aan de vrederechter en bemoeilijkt zijn taak;

2) de vastgestelde criteria zijn voor interpretatie vatbaar. De rechtszekerheid moet niettemin worden gegarandeerd;

3) voor de toepassing van de billijkheidsregel mag met de familiale, sociale en economische situatie van de pachter en van de toekomstige exploitant geen rekening worden gehouden;

4) de bepaling is ingewikkeld en onduidelijk;

5) het criterium van 50 % om te oordelen over het hoofdberoep is aanvechtbaar. Bij de bespreking van artikel 9, laatste lid (artikel 8 van het voorstel) werden gelijkaardige opwerpingen geformuleerd. Toen werd dat criterium trouwens achterwege gelaten. Het is immers wel duidelijk, maar moeilijk toepasbaar wat het bewijs betreft. Als er een beperking moet worden opgelegd, moet naar een ander criterium worden gezocht;

s'agirait d'un blocage impératif des terres louées, une sorte de saisie au profit de certains.

Une grande incertitude existera dès lors. Il deviendra désormais impossible pour un propriétaire voulant exploiter son bien, ou pour le futur acquéreur (souvent un cultivateur) de savoir s'il pourra ou non obtenir la validation d'un congé.

Il régnera dans cette matière les risques d'une mesure à caractère discriminatoire dans la sécurité d'occupation entre agriculteurs professionnels et petits exploitants (ouvriers, employés ou indépendants) qui sont encore très nombreux à exercer une activité autre pour plus de 50 %, mais qui conservent une activité accessoire d'élevage ou de culture, soit qu'ils soient restés attachés à la terre et y trouvent un complément de revenu, soit que cette activité représente un contrepoids apaisant au « stress » de leur profession.

Si les restrictions prévues dans le projet devaient être maintenues, elles conduiraient inévitablement à une tendance accélérée:

— à ne plus louer;

— à une mise en vente massive des terres agricoles;

— à ne louer désormais qu'à de gros exploitants en raison de ce qu'un congé pourrait être plus facilement validé, eu égard aux critères familiaux, sociaux et économiques.

d) *Amendement en ordre subsidiaire de M. le Hardy de Beaulieu (Doc.* n° 171/26-III).

M. le Hardy de Beaulieu dépose un amendement en ordre subsidiaire (*Doc.* n° 171/26-III) tendant à remplacer le deuxième alinéa par la disposition suivante:

« En outre, pour valider le congé en vue de l'exploitation personnelle, le juge appréciera si l'activité du futur exploitant sera de nature à assurer de manière réelle l'exploitation des biens ruraux dont question. »

e) *Amendement de M. Remacle* (Doc. *n° 171/2, 2).*

M. Remacle dépose un amendement (*Doc.*n° 171/2, 2) tendant à remplacer l'article 12, 6. Le texte tend à améliorer la forme de la disposition et à en préciser la portée.

∴

Outre ces amendements, plusieurs critiques sont formulées à l'égard de la disposition:

1) la règle de l'équité confère un pouvoir d'appréciation trop grand au juge de paix et rendra sa tâche difficile;

2) les critères prévus sont susceptibles d'interprétation. Il convient cependant d'assurer la sécurité juridique;

3) en ce qui concerne la règle d'équité, la situation familiale, sociale et économique du preneur et celle du futur exploitant ne peuvent être des éléments à prendre en considération;

4) la disposition est complexe et peu claire;

5) le critère des 50 % est contestable quant à l'appréciation de l'activité principale. Des objections analogues avaient été émises dans le cadre de la discussion de l'article 9, dernier alinéa (art. 8 de la proposition). Ce critère avait d'ailleurs été abandonné dans ce contexte. En effet, s'il est clair, il est difficile à prouver. Si une limitation s'impose, un autre critère doit donc être recherché;

6) er moet worden voor gewaakt dat de bedrijven geen buitensporige afmetingen krijgen maar er moet ook worden voor gezorgd dat ze niet te klein en weinig rendabel zijn. Er zou moeten worden rekening gehouden met de leefbaarheid.

Gelet op die argumenten stelt de heer Beerden een amendement voor (*Stuk* nr. 171/28-III, 1), dat ertoe strekt artikel 12, 6, te vervangen.

Het eerste en het derde lid, betreffende de realiteit van de redenen van de opzegging, respectievelijk de betwisting van de bedoeling om het goed persoonlijk te exploiteren, worden behouden.

Het tweede lid bepaalt dat de rechter de opzegging voor persoonlijke exploitatie slechts geldig kan verklaren als het hoofdberoep van de aanstaande exploitant in het exploiteren van het bedrijf, waarin de betrokken landeigendommen zullen worden uitgebaat, zal bestaan, op voorwaarde dat de pachter zelf zijn hoofdberoep in de landbouw heeft.

Bovendien stelt hij een amendement voor (*Stuk* nr. 171/28-III, 2) dat ertoe strekt een punt 6*bis* in te voegen dat aan de rechter de mogelijkheid geeft te weigeren de opzegging geldig te verklaren wanneer die tot gevolg zou hebben dat de totale geëxploiteerde oppervlakte van het landbouwbedrijf van de aanstaande exploitant boven de door de Minister van Landbouw bepaalde maximumoppervlakte komt te liggen.

De verplichting dat degene die opzegging geeft zelf zijn hoofdberoep in de landbouw moet hebben en het economisch criterium blijven dus behouden. Van het criterium van 50 % en de billijkheidsregel wordt afgezien.

Verscheidene leden zijn het eens met dit amendement op artikel 12, 6.

De Staatssecretaris stelt een subamendement voor (*Stuk* nr. 171/29), dat ertoe strekt het tweede lid van punt 6 te vervangen door de volgende tekst:

« 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 uitgebaat, een overwegend deel van de beroepsactiviteit van de aanstaande exploitant zal uitmaken ».

Het voorgestelde subamendement sluit qua inhoud aan bij het tweede lid van het amendement maar het verduidelijkt de bedoeling van de tekst. De « boerende boer » die in hoofdzaak van de landbouw leeft, zal geen opzegging kunnen krijgen van een eigenaar die slechts een occasionele of beperkte landbouwbedrijvigheid op het oog heeft. Een opzegging in zulk geval vereist nl. dat de aanstaande exploitant in overwegende mate met het landbouwbedrijf zal bezig zijn.

Het begrip « hoofdberoep », dat ook op verschillende manieren kan worden geïnterpreteerd, wordt aldus vervangen door het begrip « overwegend deel van de beroepsactiviteit ».

Nochtans wordt opgemerkt dat een onderscheid bestaat tussen de Franse term « importante » en de Nederlandse term « overwegend ». De term « importante » zou dus moeten worden vervangen door de term « prépondérante » of « dominante ».

Verscheidene leden kunnen het niet eens zijn met dit voorstel van wijziging dat, volgens hen, impliceert dat het criterium van 50 % opnieuw onrechtstreeks wordt ingevoerd met de daarmee gepaard gaande reeds aangehaalde toepassingsproblemen. Het voorstel heeft immers tot gevolg dat meer dan 50 % van de beroepsactiviteit aan het landbouwbedrijf moet worden besteed.

Volgens hen zullen de termen « overwegend » of « daadwerkelijk » de rechter in staat stellen met meer soepelheid te oordelen over de daadwerkelijkheid van de landbouwactiviteit, met name wanneer de pachter het landbouwberoep niet voltijds uitoefent, maar een ander beroep heeft. Een landbouwer die slechts 40 % van zijn beroepsactiviteit aan het landbouwbedrijf besteedt, kan immers aan het doel van de bepaling tegemoetkomen.

6) s'il faut veiller à ce que les exploitations n'aient pas de dimensions excessives, il y a lieu cependant de s'assurer qu'elles ne soient pas trop petites et peu rentables. Le critère de la viabilité devrait être pris en considération.

Tenant compte de ces arguments, M. Beerden dépose un amendement (Doc. 171/28-III, 1) tendant à remplacer l'article 12, 6.

Les premier et troisième alinéas relatifs respectivement à la réalité des motifs de congé et à la contestation du caractère sincère de l'exploitation personnelle, sont repris.

Le deuxième alinéa dispose qu'en outre, le juge ne pourra valider le congé en vue de l'exploitation personnelle que si l'activité principale du futur exploitant consistera en l'exploitation de l'entreprise dans laquelle les biens ruraux en question seront exploités, à condition que le preneur exerce lui-même la profession agricole à titre principal.

Il dépose en outre un amendement (*Doc.* n° 171/28-III, 2) tendant à introduire un point 6*bis* qui permettra au juge de 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 Ministère de l'Agriculture.

Sont ainsi retenus: l'exigence pour le bénéficiaire du congé d'exercer lui-même la profession agricole à titre principal et le critère économique. Sont abandonnés: le critère des 50 % et la règle d'équité.

Plusieurs membres se rallient à cet amendement à l'article 12, 6.

Le Secrétaire d'Etat dépose cependant un sous-amendement (*Doc.* n° 171/29) tendant à remplacer le deuxième alinéa du point 6 par le texte suivant:

« 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 importante de l'activité professionnelle du futur exploitant ».

Le sous-amendement proposé reprend la teneur du deuxième alinéa de l'amendement mais clarifie l'intention du texte. L'agriculteur professionnel qui vit essentiellement de l'agriculture, ne pourra pas recevoir congé de la part d'un propriétaire qui ne songe qu'à une activité agricole occasionnelle ou limitée. Un congé dans un tel cas suppose en effet que le futur exploitant s'occupe d'une façon substantielle de l'entreprise agricole concernée.

La notion d'exercice de la profession agricole à « titre principal », qui peut également faire l'objet d'interprétations divergentes, est ainsi remplacée par celle de « partie importante de l'activité » professionnelle.

Il est cependant observé qu'une distinction existe entre le terme français « importante » et le terme néerlandais « overwegend ». Il conviendrait donc de remplacer le terme « importante » par le terme « prépondérante » ou « dominante ».

Plusieurs membres estiment ne pas pouvoir se rallier à cette proposition de modification qui implique selon eux que le critère des 50 % soit réintroduit indirectement avec les problèmes d'application évoqués précédemment. Elle a, en effet, pour conséquence que plus de 50 % de l'activité professionnelle doit être consacrée à l'entreprise agricole.

Ils sont d'avis que les termes « importante » ou « réelle » permettront au juge d'apprécier la réalité de l'activité agricole avec plus de souplesse, notamment lorsque le bailleur n'exerce pas la profession d'agriculteur à plein temps mais a une autre profession. Un agriculteur ne consacrant que 40 % de son activité professionnelle à l'entreprise agricole peut, en effet, répondre à l'objectif de la disposition.

Ten einde de Nederlandse tekst in overeenstemming te brengen met de Franse tekst, stelt de heer Belmans een subamendement (*Stuk* nr. 171/30-III) voor.

Bovendien stelt de heer le Hardy de Beaulieu een subamendement (*Stuk* nr. 171/30-II) voor om het woord « overwegend » te vervangen door het woord « wezenlijk ». Onder deze bewoording moet het wezen zelf van de landbouwbedrijvigheid worden verstaan.

Andere leden zijn integendeel van mening dat het Nederlandse woord « overwegend » beter beantwoordt aan het doel van de bepaling en dat het Franse woord « important » daarentegen weinig duidelijk is. Al werd afgestapt van het criterium van 50 %, toch moet worden beklemtoond dat de exploitatie van het bedrijf het overwegend gedeelte moet uitmaken van de beroepsactiviteit van de aanstaande exploitant. Het mag niet alleen gaan om een belangrijk gedeelte. Het woord « overwegend » kan overigens gemakkelijker door de vrederechter worden gehanteerd.

Volgens de Staatssecretaris kon de oorspronkelijke tekst problemen geven in verband met de toepassing, maar maakt het subamendement van de Regering het mogelijk zich een oordeel te vormen over een veranderende realiteit, terwijl het de vrederechter een zekere ruimte laat en garandeert dat de voltijdslandbouwer niet wordt verdrongen door een verpachter voor wie het landbouwbedrijf niet een bijkomstig gedeelte van de beroepsactiviteit van de aanstaande exploitant zou uitmaken en aldus de economische rendabiliteit van het bedrijf in gevaar zou brengen. Amateurisme moet worden geweerd. In dat opzicht kan de term « daadwerkelijk » niet in aanmerking komen.

Een lid preciseert dat het begrip « beroepsactiviteit » de activiteit van een huisvrouw uitsluit. De mogelijke misbruiken waartoe dit kan leiden, moeten worden voorkomen.

Voorts wordt voorgesteld te verwijzen naar de verantwoording van het subamendement van de Regering, met name waar gepreciseerd wordt 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.

Het merendeel van de leden zijn het met die interpretatie eens. Naar hun oordeel is het gebruik van het woord « substantieel » duidelijker en zal de inhoud ervan makkelijker te bewijzen zijn dan die van de woorden « overwegend » of « belangrijk » en het criterium van 50 %.

De vervanging van het woord « belangrijk » door het woord « substantieel » wordt aangenomen met 9 tegen 3 stemmen en 1 onthouding.

De subamendementen van de heer Belmans (*Stuk* nr. 171/30-III) en van de heer le Hardy de Beaulieu (*Stuk* nr. 171/30-II) worden ingetrokken.

Het aldus gewijzigde subamendement van de Regering (*Stuk* nr. 171/29) alsmede het amendement van de heer Beerden (*Stuk* nr. 171/28-III, 2) worden aangenomen met 9 stemmen en 3 onthoudingen.

De amendementen van de heer Cornet d'Elzius (*Stuk*. nrs. 171/25, 2 en 171/3), van de heer le Hardy de Beaulieu (*Stuk*. nrs. 171/4 en 171/26-III) en van de heer Remacle (*Stuk* nr. 171/2, 2) worden ingetrokken.

Art. 12 (art. 6*bis [nieuw]*).

De heer Beerden stelt een amendement (*Stuk* nr. 171/28-III, 2) voor tot invoeging van een punt 6*bis (nieuw)*. Het heeft tot doel — net zoals voordien de 50/50 regel (art. 8) — de persoonlijke exploitatie door de landbouwer als hoofdberoep aan te moedigen.

Het stelt voor dat de rechter kan weigeren de opzegging geldig te verklaren wanneer deze tot gevolg heeft dat de totale geëxploiteerde oppervlakte van het landbouwbedrijf van de aanstaande

Dès lors, afin de mettre le texte néerlandais en concordance avec le texte français, M. Belmans dépose un sous-amendement (*Doc.* n° 171/30-III).

M. le Hardy de Beaulieu dépose, en outre, un sous-amendement (*Doc.* n° 171/30-II) tendant à remplacer le mot « importante » par le mot « substantielle ». Le terme doit être entendu comme étant l'essence de l'activité agricole.

D'autres membres estiment au contraire que le terme néerlandais « overwegend » répond mieux à l'objectif de la disposition et que, par contre, le terme « important » est peu clair. Si le critère des 50 % a été abandonné, il y a lieu cependant d'insister sur le fait que l'exploitation de l'entreprise doit constituer la partie prépondérante de l'activité professionnelle du futur exploitant. Il ne doit pas s'agir seulement d'une partie importante. Le terme « prépondérante » est d'ailleurs plus facile à utiliser par le juge de paix.

Le Secrétaire d'Etat estime que si le texte initial pouvait susciter des problèmes d'application, le sous-amendement du Gouvernement permet d'apprécier une réalité variable en laissant une certaine latitude au juge de paix, tout en s'assurant qu'un agriculteur à temps plein ne soit pas évincé par un bailleur pour qui l'exploitation agricole ne constituerait pas une partie importante de l'activité professionnelle du futur exploitant et qui mettrait ainsi en péril le rendement économique de l'entreprise. Il y a lieu, en effet, d'éviter l'amateurisme. Dans ce contexte, le terme « réel » ne peut être retenu.

Un membre précise que la notion « activité professionnelle » exclut l'activité d'une femme au foyer. Il y a lieu, en effet, d'éviter des abus possibles par ce biais.

Il est, en outre, suggéré de se référer à la justification du sous-amendement du Gouvernement, notamment en ce qu'il précise que le congé donné à l'agriculteur professionnel qui vit essentiellement de l'agriculture suppose que le futur exploitant s'occupe d'une façon substantielle de l'entreprise agricole concernée.

La majorité des membres de la commission se rallie à cette interprétation. Ils estiment que l'utilisation du terme « substantielle » est plus claire et sera plus aisée à prouver que les termes « prépondérante » ou « importante » et que le critère des 50 %.

Le terme « importante » est, dès lors, remplacé par le terme « substantielle » (substantieel en néerlandais) par 9 voix contre 3 et 1 abstention.

Les sous-amendements de M. Belmans (*Doc.* n° 171/30-III) et de M. le Hardy de Beaulieu (*Doc.* n° 171/30-II) sont retirés.

Le sous-amendement du Gouvernement (*Doc.* n° 171/29) ainsi modifié et l'amendement de M. Beerden (*Doc.* n° 171/28-III, 2) sont adoptés par 9 voix et 3 abstentions.

Les amendements de M. Cornet d'Elzius (*Doc.* n^{os} 171/25, 2 et 171/3), de M. le Hardy de Beaulieu (*Doc.* n^{os} 171/4 et 171/26-III) et de M. Remacle (*Doc.* n° 171/2, 2) sont retirés.

Art. 12 (art. 6*bis [nouveau]*).

M. Beerden dépose un amendement (*Doc.* n° 171/28-III, 2) tendant à insérer un point 6*bis (nouveau)*. Son objectif est de favoriser — tout comme précédemment la règle 50/50 (art. 8) — l'exploitation personnelle et à titre principal par l'agriculteur.

Il propose, en effet, que le juge puisse 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

exploitant boven de door de Minister van Landbouw bepaalde maximumoppervlakte komt te liggen, voor zover de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft.

Hetzelfde geldt bij iedere verdere uitbreiding voor de bedrijven die reeds op enigerlei wijze een grotere oppervlakte exploiteren dan de maximumoppervlakte.

De voorgestelde tekst beoogt hetzelfde doel als het bij de Senaat ingediende wetsvoorstel van de heren Sondag van Van Nevel tot bevordering van de landbouw, ter bescherming van de gezinsbedrijven in de landbouw en ter begunstiging van de vestiging van jongeren door het regelen van de overdadige samenvoeging van bebouwde gronden (*Stuk* nr. 794/1).

Dit wetsvoorstel heeft tot doel « het gebruikspotentieel van de kleine en middelgrote landbouwbedrijven maximaal te beschermen door de noodzakelijke concentratie van de gronden en, zo mogelijk, de vereniging van een familiaal type tussen exploitanten te steunen, maar tevens overdreven concentraties te vermijden die leiden tot een economisch en sociaal gevaarlijk gigantisme. »

Ook economische en sociale redenen lagen aan het voorstel ten grondslag. Vooral boven een bepaalde drempel — die varieert naar gelang van de streken en de exploitatietypes — leidt de vergroting van landbouwbedrijven immers tot een vermindering van de tewerkgestelde arbeidskrachten en van de produktiewaarde per ha.

De auteur voegt daar bovendien aan toe dat de Minister van Landbouw de maximale rendabiliteitsoppervlakten vaststelt op voorstel van de bevoegde provinciale landbouwkamers en op eensluidend advies van de Nationale Landbouwraad.

Verscheidene leden zijn het met het amendement eens. Volgens hen zal het ertoe bijdragen de toekomst van het beroep van landbouwer als hoofd- en persoonlijk beroep veilig te stellen. Het zal immers het gezinsbedrijf en de vestiging van jonge landbouwers in de hand werken en de concentratie van landbouwgronden in de handen van eigenaars die hun gronden niet rechtstreeks exploiteren, voorkomen.

Bovendien houdt de onmogelijkheid een opzegging te doen die voorkomt in de in het amendement bedoelde hypothese rekening met de situatie die in elke streek bestaat. De rendabiliteit van de landbouwbedrijven is immers niet in alle streken van het land gelijk. De omvang van het in aanmerking te nemen bedrijf zal telkens afhangen van de beoogde streek.

Indien de opzegging de oppervlakte doet toenemen van een bedrijf dat reeds groot genoeg is, dient zij als onverantwoord te worden beschouwd.

De Staatssecretaris verklaart te kunnen instemmen met het amendement, dat overigens hetzelfde doel nastreeft als het voorstel van de heren Sondag en Van Nevel dat in de Senaat is aangenomen en aan de Kamer is overgezonden (*Stuk* nr. 794/1). Het beginsel dat erin is vervat en de tekst die erin werd verfijnd, komen immers tegemoet aan het oogmerk dat hij nastreeft.

De heren Verberckmoes en Daems stellen subamendementen (*Stuk* nr. 171/30-I, 1 en 2) voor ten einde de door het amendement geboden mogelijkheid uit te breiden in geval de opzegging tot gevolg zou hebben dat de totale geëxploiteerde oppervlakte van de zittende pachter lager wordt dan 2/3 van de leefbaarheidsdrempels vastgesteld door de Minister van Landbouw.

Voorts preciseren zij dat de Minister van Landbouw niet alleen de maximale rendabiliteitsoppervlakten zal vaststellen, maar tevens de minimale leefbaarheidsoppervlakten. Ook het bestaansminimum van de landbouwbedrijven moet immers worden gegarandeerd. Hoewel een aantal gezinsbedrijven de leefbaarheidsdrempel niet halen, maar zich op redelijke wijze kunnen handhaven, moet die drempel nochtans worden gewaarborgd ten einde het bestaansminimum van de landbouwers niet in gevaar te brengen.

la superficie maximum fixée par le Ministre de l'Agriculture, pour autant que le preneur exerce la profession agricole à titre principal.

La même chose vaudra pour les entreprises qui exploitent déjà de quelque manière que ce soit, une superficie supérieure à la superficie maximale pour toute extension supplémentaire.

Le texte proposé procède du même objectif que la proposition de loi de MM. Sondag et Van Nevel visant à promouvoir l'agriculture, à protéger les entreprises familiales dans l'agriculture et à favoriser l'établissement des jeunes, en réglementant l'accumulation excessive de terres en exploitation (*Doc.* n° 794/1).

Cette proposition de loi a pour but « de sauvegarder au maximum le potentiel d'occupation des entreprises agricoles, petites et moyennes, en soutenant la concentration nécessaire des terres et, si possible, l'association de type familial entre exploitants, mais en évitant les concentrations excessives qui aboutissent au gigantisme, économiquement et socialement dangereux.

La proposition était également motivée par des raisons d'ordre économique et social. En effet, surtout au-delà d'un certain seuil — variable suivant les régions et les types d'exploitations — l'agrandissement des entreprises agricoles entraîne une diminution de la main d'œuvre occupée et de la valeur de production par hectare.

L'auteur ajoute, en outre, que le Ministre de l'Agriculture fixera les superficies maximales de rentabilité sur proposition de la Chambre provinciale d'Agriculture compétente et sur avis conforme du Conseil national de l'Agriculture.

Plusieurs membres se rallient à l'amendement. Selon eux, il contribuera à assurer l'avenir de la profession d'agriculteur à titre principal et personnel. En effet, il favorisera l'exploitation familiale et l'établissement des jeunes agriculteurs en évitant la concentration des terres agricoles entre les mains de propriétaires qui n'exploitent pas directement leurs terres.

De plus, l'impossibilité de donner congé dans l'hypothèse prévue par l'amendement tient compte de la situation existante dans chaque région. La rentabilité d'une exploitation agricole n'est, en effet, pas identique dans toutes les régions du pays. La grandeur de l'exploitation à prendre en considération dépendra chaque fois de la région envisagée.

Si le congé tend à accroître encore la superficie d'une exploitation suffisamment grande, il peut être considéré comme abusif.

Le Secrétaire d'Etat estime pouvoir se rallier à l'amendement qui procède d'ailleurs du même objectif que la proposition de MM. Sondag et Van Nevel adoptée au Sénat et transmise à la Chambre (*Doc.* n° 794/1). Le principe qui y a été inscrit et le texte qui y a été peaufiné répondent à ses préoccupations.

MM. Verberckmoes et Daems déposent des sous-amendements (*Doc.* n° 171/30-I, 1 et 2) afin d'étendre la possibilité conférée par l'amendement au cas où le congé aurait pour conséquence de ramener la superficie totale exploitée du fermier occupant en deçà des 2/3 des seuils de viabilité fixés par le Ministre de l'Agriculture.

Ils proposent, en outre, de préciser que le Ministre de l'Agriculture ne fixera pas seulement les superficies maximales de rentabilité mais également les superficies minimales de viabilité. Il convient, en effet, de garantir le minimum d'existence de l'exploitation agricole. Si un nombre d'exploitations familiales n'atteignent pas le seuil de viabilité, mais se maintiennent relativement bien, il convient cependant de garantir ce seuil afin de ne pas compromettre le minimum d'existence des agriculteurs.

Wanneer nu de bedrijfsoppervlakte wordt teruggebracht tot minder dan 2/3 van de leefbaarheidsdrempel, is het bestaansminimum sterk bedreigd. Derhalve vereist de solidariteit tussen de landbouwers dat deze subamendementen worden aangenomen.

Verscheidene leden zijn het eens met voornoemde subamendementen die een aanvulling zijn op het doel van het amendement en de pachter de leefbaarheid garanderen van zijn bedrijf dat, ten gevolge van een opzegging voor een gedeelte van de geëxploiteerde gronden, hem niet langer de nodige bestaansmiddelen zou bezorgen.

De Staatssecretaris verklaart dat het subamendement in het verlengde ligt van het amendement. Hij wacht evenwel met de beoordeling ervan tot de commissie zich heeft uitgesproken over het in het amendement vervatte beginsel.

Volgens andere leden zou het amendement, mocht het worden aangenomen, een te strenge overheidscontrole op de landbouw meebrengen. Artikel 9, zoals het werd aangenomen, legt de verpachter reeds een aantal beperkingen op. Sommige bedrijven breiden zich uit ten nadele van andere en er moet de nadruk op worden gelegd dat het concurrentievermogen van het bedrijf als criterium moet gelden.

De evolutie van de landbouwtechnieken houdt bovendien in dat de omvang van het bedrijf niet het enige criterium mag zijn dat in aanmerking wordt genomen. Er moet rekening worden gehouden met de economische ontwikkeling.

De bepaling heeft veel weg van een geavanceerd dirigisme. In feite betreft het een soort van beperking van de toegang tot de beroepsactiviteit.

Men kan zich bovendien afvragen of zodoende geen discriminatie tussen de landbouwers wordt ingevoerd. Mocht een dergelijke maatregel worden aangenomen, dan zou zulks neerkomen op het invoeren in ons recht van een vestigingswet die gelijkt op de wettelijke bepalingen die op andere beroepen (b.v. de apothekers) van toepassing zijn.

Tevens moet worden gevreesd dat de geldende normen in grote mate afhangen van de regerende bewindsploeg.

Voorts moet worden geconstateerd dat de maximumoppervlakten die door het Ministerie van Landbouw zijn vastgesteld, niet beantwoorden aan de bestaande situaties. De voorgestelde normen zijn immers aanvechtbaar aangezien het voor de polders bepaalde cijfer 125 ha bedraagt, terwijl dat voor de leemstreek 85 à 120 ha is. Welnu, de bedrijven in de leemstreek zijn groter dan in de polders.

Daarom vraagt een spreker dat de commissie zou kunnen beschikken over « modellen per streek ».

Opgemerkt wordt evenwel dat in eenzelfde streek zeer uiteenlopende situaties kunnen bestaan en dat de omvang van de bedrijven er aanzienlijk kan variëren. De bedoelde normen kunnen dan ook alleen als gemiddelde gelden. Nadere informatie over die normen wordt beloofd.

Een lid herinnert eraan dat het amendement niet alleen bepaalt dat de Minister van Landbouw de maximale rendabiliteitsoppervlakten vaststelt op voorstel van de bevoegde provinciale landbouwkamer en op eensluidend advies van de Nationale Landbouwraad, maar dat bovendien die oppervlakten ten minste om de vijf jaar worden herzien.

Daarenboven worden zij in elke provincie vastgesteld volgens de landbouwstreken, zoals die zijn bepaald bij koninklijk besluit van 24 februari 1951 houdende grensbepaling van de landbouwstreken van het Rijk.

Or, si la superficie de l'entreprise est ramenée en deçà de 2/3 du seuil de viabilité, le minimum d'existence est gravement menacé. Dès lors, la solidarité des agriculteurs impose d'adopter ces sous-amendements.

Plusieurs membres approuvent ces sous-amendements qui complètent l'objectif de l'amendement en garantissant au preneur la viabilité de son exploitation qui peut à la suite d'un congé portant sur une partie des terres exploitées ne plus lui assurer les moyens d'existence.

Le secrétaire d'Etat déclare que les sous-amendements s'inscrivent dans la logique de l'amendement. Il réserve cependant son appréciation jusqu'à ce que la commission se soit prononcée à l'égard du principe de l'amendement.

D'autres membres estiment cependant que l'adoption de l'amendement entraînerait un contrôle trop contraignant de la puissance publique sur l'agriculture. Or, l'article 9 tel qu'il a été adopté, impose déjà un nombre de restrictions aux droits de bailleur. S'il arrive que des exploitations s'étendent au détriment d'autres, il y a lieu d'insister sur le fait que le critère à prendre en considération est le caractère performant de l'entreprise.

L'évolution des techniques agricoles implique, en outre, que la grandeur de l'exploitation ne soit pas le seul critère à prendre en considération. Il doit être tenu compte de l'évolution économique.

La disposition relève d'un dirigisme avancé. Il s'agit, en fait, d'une forme de limitation de l'accès à l'activité professionnelle.

La question se pose, en outre, de savoir si une discrimination entre les agriculteurs n'est pas introduite par ce biais. L'adoption d'une semblable mesure reviendrait, en fait, à introduire une loi d'établissement dans notre droit semblable aux dispositions légales d'application pour d'autres professions (ex. : pharmaciens).

Il est également à craindre que les normes retenues soient fonction du gouvernement en place.

De plus, il faut constater que les superficies maximales qui ont été avancées par le Ministère de l'Agriculture ne correspondent pas aux situations existantes. Les normes proposés sont, en effet, contestables dans la mesure où le chiffre de 125 ha est cité pour les polders tandis que des chiffres de 85 à 120 ha sont cités pour la région limoneuse. Or, les exploitations sont plus grandes dans la région limoneuse que dans les polders.

Dès lors un intervenant demande que la commission puisse disposer de « modèles par région ».

Il est cependant remarqué que dans une même région des situations très différentes peuvent exister et que l'importance des exploitations peut y varier considérablement. Dès lors, les normes évoquées ne peuvent être invoquées que comme une moyenne. Des informations sont cependant promises en ce qui concerne ces normes.

Un membre rappelle cependant que l'amendement ne dispose pas seulement que le Ministre de l'Agriculture fixe les superficies maximales de rentabilité sur proposition de la Chambre provinciale d'agriculture compétente et sur avis conforme du Conseil national de l'Agriculture, mais que ces superficies sont revues au moins tous les cinq ans.

De plus, 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.

Er wordt dus rekening gehouden met de eigen aard van iedere landbouwzone in een provincie. Telkens zal worden rekening gehouden met de grondgebonden typeteelten in elke streek en, in voorkomend geval, met de niet-grondgebonden typeteelten.

Een spreker besluit derhalve dat een geheel van objectieve factoren en criteria die naar gelang van de ontwikkelingen in de landbouw zullen worden geactualiseerd, een reeks garanties invoeren die het amendement en het subamendement aanvaardbaar maken. Ze sluiten ook het gevaar uit van een dirigistisch beleid dat door de aan het bewind zijnde Regering zou worden gevoerd.

In dat verband wordt opgemerkt dat de bedoeling integendeel is de betrekkingen tussen de verpachter en de pachter te verbeteren door een regeling die met de belangen van de partijen rekening houdt. Er moet worden aan herinnerd dat het niet de bedoeling is een « vestigingswet » in te voeren. Het gaat inderdaad om verpachte en niet om verkochte gronden. Het amendement betreft in feite slechts het probleem van de solidariteit tussen de landbouwexploitanten.

De Staatssecretaris verklaart dat hij bereid is de gevraagde cijfers te verstrekken. Hij drukt er nochtans op dat ze alleen ter informatie dienen en dat de commissie zich zal moeten uitspreken over het door het amendement ingevoerde principe.

Het kernpunt is immers of de commissie een afwijking van de bestaande economische vrijheid wil toestaan ten gunste van de billijkheid. De cijfers zijn van bijkomend belang.

Er moet nochtans op worden gewezen dat het technisch aspect in landbouwaangelegenheden niet over het hoofd kan worden gezien. Er is immers geen reden om aan te nemen dat in eenzelfde streek een landbouwbedrijf van 400 ha een hoger rendement zal hebben dan een bedrijf van 100 ha. Alles hangt af van de optimale exploitatie.

Een lid vindt dat dit probleem een diepgaander onderzoek vergt en dat het later zou moeten worden opgelost samen met de herziening van de pachtprijzenregeling.

Een andere spreker herinnert er echter aan dat het amendement het logisch gevolg is van het amendement van de heer Beerden op punt 6 van artikel 12, dat aangenomen werd. Dat punt mag derhalve niet worden uitgesteld.

De subamendementen van de heren Verberckmoes en Daems, (*Stuk*. nrs. 171/30-I, 1 en 2) worden aangenomen met 13 stemmen en 5 onthoudingen.

Het amendement van de heer Beerden (*Stuk* nr. 171/28-III, 2) wordt aangenomen met 13 stemmen en 5 onthoudingen.

Art. 12, 7.

a) *Amendement van de heer Remacle* (Stuk *nr. 171/2, 3).*

De heer Remacle dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/2, 3) ten einde het tweede lid weg te laten. Hij vindt dat die bepaling niet verantwoord is.

Landpacht wordt immers gekenmerkt door strenge regels. De handeling die « opzegging » wordt genoemd, is belangrijk genoeg om geen uitzondering daarop te dulden. Dat systeem wordt sinds de wet van 1951 aanvaard en de toepassing ervan heeft nooit aanleiding gegeven tot problemen.

b) *Amendement van de heer Beerden* (Stuk *nr. 171/31-I).*

De heer Beerden dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/31-I) ten einde dezelfde bepaling te vervangen door wat volgt: « Een opzegging die onregelmatig is naar de vorm zal door de rechter toch geldig verklaard worden indien de betrokken onregelmatigheid in hoofde van de pachter geen twijfel doet rijzen ».

Aldus vervangt hij de mogelijkheid welke de rechter bij artikel 12, 7, wordt gelaten, in een recht voor degene die op onregelmatige wijze opzegging heeft gegeven.

Dès lors, la particularité de chaque zone agricole au sein d'une province sera prise en considération. Chaque fois, les cultures liées au sol qui sont typiques de chaque région et, le cas échéant, les cultures non liées au sol, seront prises en compte.

Dès lors, un orateur conclut qu'un ensemble d'éléments objectifs et de critères qui seront actualisés en fonction de l'évolution agricole introduisent une série de garanties qui rendent l'amendement et les sous-amendements acceptables et excluent tout risque d'une politique dirigiste qui serait fonction du gouvernement en place.

Il est expliqué à cet égard que l'objectif est, au contraire, d'améliorer les relations entre le bailleur et le preneur en les réglementant tout en tenant compte des intérêts des parties. Il y a lieu de rappeler que l'objectif n'est pas d'adopter une loi d'établissement. Il s'agit en effet de terres louées et non de terres aliénées. L'amendement ne concerne en fait qu'un problème de solidarité entre exploitants agricoles.

Le Secrétaire d'Etat se déclare prêt à fournir les chiffres demandés. Il insiste cependant, d'une part, sur le caractère purement indicatif de ces chiffres et d'autre part, sur la nécessité de rappeler que la commission devra se prononcer quant au principe même qu'instaure l'amendement.

En effet, l'essentiel est de savoir si la commission déroge à la liberté économique existante pour donner la préférence à la règle d'équité. Subsidiairement, elle peut examiner les chiffres.

Il faut cependant noter que l'élément technique en matière agricole ne peut être négligé. En effet, rien ne permet d'affirmer que, dans une même région, une exploitation agricole de 400 ha ait un rendement supérieur à une exploitation de 100 ha. Tout dépendra de l'exploitation optimale.

Un membre estime que ce problème posé nécessite un examen plus approfondi et devrait être résolu ultérieurement au même moment que la révision du système des fermages.

Un autre intervenant rappelle cependant que l'amendement est la conséquence logique de l'amendement de M. Beerden au point 6 de l'article 12 qui a été adopté. Il ne convient donc pas de reporter ce point.

Les sous-amendements de MM. Verberckmoes et Daems (*Doc.* n^{os} 171/30-I, 1 et 2) sont adoptés par 13 voix et 5 abstentions.

L'amendement de M. Beerden (*Doc.* n° 171/28-III, 2) est adopté par 13 voix et 5 abstentions.

Art. 12, 7.

a) *Amendement de M. Remacle* (Doc. *n° 171/2, 3).*

M. Remacle dépose un amendement (*Doc.* n° 171/2, 3) tendant à supprimer le deuxième alinéa. Il estime que cette disposition ne se justifie pas.

En effet, le formalisme est de règle en matière de bail à ferme. L'acte qualifié de congé est suffisamment important pour qu'aucune exception ne soit accordée. Ce système admis depuis la loi de 1951 n'a jamais posé de problème d'application.

b) *Amendement de M. Beerden* (Doc. *n° 171/31-I)*

M. Beerden dépose un amendement (*Doc.* n° 171/31-I) tendant à remplacer cette même disposition par ce qui suit: « Le congé qui est irrégulier en la forme sera néanmoins validé par le juge si l'irrégularité constatée ne met 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 ».

Il remplace ainsi une possibilité laissée au juge par l'article 12, 7 en un droit pour celui qui a donné le congé de manière irrégulière.

Verscheidene leden steunen dat amendement omdat de bestaande tekst aan de vrederechter een beoordelingsbevoegdheid verleent die hetzelfde doel beoogt als het gewijzigde punt 6.

c) *Amendement van de heer Verberckmoes* (Stuk *nr. 171/30-IV*).

De heer Verberckmoes dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/30-IV) ten einde punt 7 aan te vullen met wat volgt: « De nieuwe opzeg kan gegeven worden onmiddellijk na het verstrijken van de wachttijden van een of drie jaar, ook wanneer hij valt tijdens de loop van een nieuwe pachtperiode ».

Het is immers niet zinnig in een wachttijd van 1 of 3 jaar te voorzien, wanneer de nieuwe opzegging slechts zou kunnen gegeven worden op het einde van de tweede pachtperiode. Bijgevolg rijst de vraag of men op het verstrijken van een periode van 3 jaar moet wachten (in feite is dat soms het einde van de 9 jaar) alvorens opnieuw op te zeggen, wanneer een opzegging niet geldig is.

Verschillende leden steunen dat amendement. Zij vinden dat de wet ter zake een leemte vertoont.

De Staatssecretaris merkt evenwel op dat die bepaling reeds bestaat (art. 12, 6, van de huidige wet) dat de toepassing nooit tot problemen aanleiding heeft gegeven, en dat dienaangaande weinig rechtspraak bestaat.

Een lid werpt op dat er in Vlaanderen op dat gebied wel enkele gevallen bestaan.

∴

De amendementen van de heren Remacle, Beerden en Verberckmoes worden ingetrokken.

Artikel 12, 7, wordt aangenomen met 14 stemmen en 4 onthoudingen.

Art. 12, 8.

Artikel 12, 8, wordt aangenomen met 14 stemmen en 4 onthoudingen.

∴

Artikel 11 wordt aangenomen met 10 stemmen en 8 onthoudingen.

Art. 12 (art. 13 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 verlengt de bij artikel 13, 3, bepaalde termijn tot drie jaar, voor de eis tot terugkeer of tot betaling van schadevergoeding indien de eis gegrond is op het vroegtijdig beëindigen van de uitvoering van de in de opzegging te kennen gegeven reden.

∴

De heer Cornet d'Elzius stelt twee amendementen (*Stuk* nr. 171/3, 1 en 2) voor ten einde in de punten 1 en 2 telkens de bepaling weg te laten dat, in geval van betwisting, het bewijs moet worden geleverd door degene of degenen in wier voordeel de opzegging is gedaan.

Naar zijn oordeel moet de rechter immers beslissen bij wie de bewijslast ligt. Voorts is hij van mening dat het bewijs door de beide partijen zou moeten worden geleverd.

De heer Verberckmoes dient identieke amendementen in (*Stuk* nr. 171/30-IV).

Plusieurs membres appuient cet amendement dans la mesure où le texte existant confère un pouvoir d'appréciation au juge de paix qui procède du même objectif que celui prévu par le point 6 qui a été modifié.

c) *Amendement de M. Verberckmoes* (Doc. *n° 171/30-IV*).

M. Verberckmoes dépose un amendement (*Doc.* n° 171/30-IV) tendant à compléter le point 7 par ce qui suit : « Le nouveau congé peut être donné immédiatement après l'expiration du délai de un ou trois ans, même si une nouvelle période de bail a pris cours ».

Il n'est en effet pas raisonnable de prévoir un délai d'un ou trois ans si le nouveau congé ne peut être donné qu'à la fin de la deuxième période du bail. La question se pose en effet de savoir lorsqu'un renom n'est pas valable, s'il faut attendre l'échéance d'une période de 3 ans (donc en fait parfois la fin de 9 années) avant de donner un nouveau congé.

Plusieurs membres approuvent cet amendement. Ils estiment qu'une lacune existe dans la loi.

Le Secrétaire d'Etat observe cependant que cette disposition existe déjà (art. 12, 6, de la loi actuelle) et n'a jamais posé de problèmes d'application. De plus, peu de jurisprudence peut être invoquée à ce propos.

Un membre objecte qu'il existe quelques cas en Flandre.

∴

Les amendements de MM. Remacle, Beerden et Verberckmoes sont retirés.

L'article 12, 7, est adopté par 14 voix et 4 abstentions.

Art. 12, 8.

L'article 12, 8, est adopté par 14 voix et 4 abstentions.

∴

L'article 11 est adopté par 10 voix et 8 abstentions.

Art. 12 (art. 13 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 prolonge le délai, prévu à l'article 13, 3, pour la demande de réintégration ou de dommages-intérêts jusque trois ans, si celle-ci est basée sur la cessation prématurée de la réalisation du motif de congé.

∴

M. Cornet d'Elzius dépose deux amendements (*Doc.* n^os^ 171/3, 1 et 2) tendant à supprimer chaque fois dans les points 1 et 2 la disposition prévoyant qu'en cas de contestation, la charge de la preuve incombe à celui ou à ceux au profit de qui le congé a été donné.

Il estime, en effet, que c'est au juge qu'il appartient de décider qui a la charge de la preuve. Il est, en outre, d'avis que la preuve devrait être apportée par les deux parties.

M. Verberckmoes dépose des amendements identiques (*Doc.* n° 171/30-IV).

Een spreker is dezelfde mening toegedaan. Hij is van oordeel dat de bepaling inhoudt dat het volstaat dat de pachter de conformiteit van de exploitatie betwist op grond van de voor de opzegging gegeven reden, opdat het bewijs ten laste zou komen van degen of degenen in wier voordeel de opzegging is gedaan. Er wordt dus een omkering van de bewijslast ingevoerd ten voordele van de pachter.

Een lid herinnert eraan dat de uit het goed gezette pachter niet mag worden gelijkgesteld met een verpachter die, krachtens het gemeen recht, genoopt zou zijn het recht dat hij opeist, te bewijzen. Voorts moet worden onderstreept dat deze bepaling moet worden gezien binnen het geheel van de artikelen van het wetsvoorstel.

De Staatssecretaris herinnert eraan dat de betwiste bepalingen thans bestaan en nooit tot problemen inzake toepassing hebben geleid. Artikel 13 van de wet wordt immers slechts gewijzigd wat de termijn betreft waarbinnen de eis tot terugkeer of tot betaling van schadevergoeding, gegrond op de beëindiging van het gebruik van het gepachte goed, moet worden ingesteld.

Die termijn wordt van één jaar op drie jaar gebracht. De werkgroep had immers die termijn gekozen rekening houdend met de materiële moeilijkheid om de beëindiging van het gebruik vast te stellen.

Een spreker is van mening dat die termijn te lang is en voor de eigenaar onzekerheid schept.

Een andere spreker herinnert eraan dat wanneer de eigenaar te goeder trouw, is geen enkel probleem zal rijzen. Alleen het niet ten uitvoer brengen van het als reden van de opzegging opgegeven voornemen of de beëindiging van het gebruik verantwoorden de terugkeer of de betaling van schadevergoeding.

Dank zij de in het voorstel bepaalde termijn kunnen het niet ten uitvoer brengen en de beëindiging van het gebruik worden vastgesteld. In geval van betwisting moet het bewijs worden geleverd door degene of degenen in wier voordeel de opzegging is gedaan.

De heer Remacle stelt een amendement (*Stuk* nr. 171/2) voor ten einde deze termijn op 5 jaar te brengen. Tevens voorziet hij in een gelijke termijn wanneer de eis gegrond is op het niet ten uitvoer brengen van het als reden voor de opzegging opgegeven voornemen.

Hij is van oordeel dat een langere termijn noodzakelijk is, rekening houdend met de moeilijkheden bij de bewijsvoering. De bestaande termijn maakt het immers niet mogelijk het niet ten uitvoer brengen van het voornemen of de beëindiging van het gebruik vast te stellen. Daartoe zou bij voorbeeld een tellingsverklaring of een belastingaangifte moeten worden overgelegd. Dit soort verklaring kan niet worden overgelegd vóór het derde jaar na het verlaten van het gepachte goed.

Verscheidene leden achten de bepaling aanvaardbaar, maar vinden dat de in het amendement voorgestelde verlenging van de termijn niet kan worden ingevoerd. De bestaande termijn van een jaar is wellicht te kort, maar een termijn van vijf jaar na de beëindiging van het gebruik brengt de rechtszekerheid in het gedrang van de verpachter wiens recht tijdens een te lange periode kan worden betwist.

∴

De amendementen van de heer Cornet d'Elzius (*Stuk* nrs. 171/3, 1 en 2) en van de heer Verberckmoes (*Stuk* nr. 171/30-IV) worden verworpen met 7 tegen 5 stemmen.

Het amendement van de heer Remacle (*Stuk* nr. 171/2) wordt ingetrokken.

Artikel 12 wordt aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Un intervenant abonde dans le même sens. Il estime que la disposition implique qu'il suffit que le preneur conteste la conformité de l'exploitation en fonction des motifs invoqués pour donner le congé, pour que la preuve soit à charge de celui ou de ceux au profit de qui le congé a été donné. Un renversement de la charge de la preuve est donc introduit au bénéfice du preneur.

Un membre rappelle que le preneur évincé ne peut être assimilé à un demandeur qui, en vertu du droit commun, serait obligé de prouver le droit qu'il revendique. Il y a lieu, en outre, de souligner que cette disposition doit se concevoir dans l'ensemble des articles de la proposition de loi.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que les dispositions contestées existent actuellement et n'ont jamais posé de problèmes d'application. En effet, l'article 13 de la loi n'est modifié qu'en ce qui concerne le délai dans lequel la demande de réintégration ou de dommages et intérêts, basée sur la cessation d'occupation du bien loué, doit être introduite.

Ce délai est porté de un an à trois ans. Le groupe de travail avait, en effet, opté pour ce délai, compte tenu de la difficulté matérielle de constater la cessation d'occupation.

Un intervenant estime que ce délai est trop long et crée une incertitude dans le chef du propriétaire.

Un autre orateur rappelle que si celui-ci est de bonne foi, aucun problème ne se posera. Seule la non-réalisation de l'intention invoquée comme motif de congé ou la cessation d'occupation justifient la réintégration ou l'octroi de dommages et intérêts.

Le délai prévu par la proposition permet d'établir la non-réalisation et la cessation d'occupation. En cas de contestation, la charge de la preuve incombe à celui ou à ceux au profit de qui le congé a été donné.

M. Remacle dépose un amendement (*Doc.* n° 171/2) tendant à porter ce délai à 5 ans. Il prévoit également un délai identique lorsque la demande est basée sur le défaut de réalisation de l'intention motivant le congé.

Il estime qu'un délai plus important est nécessaire, compte tenu des difficultés de preuve. Le délai existant ne permet, en effet, pas de constater la non-réalisation de l'intention ou la cessation d'occupation. En effet, il y aurait lieu à cette fin, de présenter, par exemple, une déclaration de recensement ou une déclaration fiscale. Ce genre de déclaration ne pourra pas être présentée avant la troisième année de l'évacuation.

Plusieurs membres estiment que si la disposition proposée est acceptable, l'augmentation du délai préconisée par l'amendement ne peut être introduite. En effet, si le délai existant d'un an est trop court, en ce qui concerne la cessation d'occupation, un délai de cinq ans compromet la sécurité juridique du bailleur qui peut se voir contester son droit pendant une période trop longue.

∴

Les amendements de M. Cornet d'Elzius (*Doc.* n^{os} 171/3, 1 et 2) et de M. Verberckmoes (*Doc.* n° 171/30-IV) sont rejetés par 7 voix contre 5.

L'amendement de M. Remacle (*Doc.* n° 171/2) est retiré.

L'article 12 est adopté par 11 voix et 1 abstention.

Art. 13 (art. 14*bis* [*nieuw*] van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 geeft opheldering omtrent de juridische situatie van de nieuwe pachter ten aanzien van de gebruiksperiode indien de vorige pacht op initiatief van de pachter of ingevolge een onderling akkoord een einde genomen heeft zonder toepassing van artikel 14 en bij gebreke van een uitdrukkelijke en schriftelijke overeenkomst van pachtoverdracht.

∴

De heer Remacle dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/2) tot weglating van dit artikel. Die tekst is immers weinig duidelijk en er zitten tegenstrijdigheden in. Als de pacht een einde neemt, kan er uiteraard geen sprake zijn van « pachtoverdracht ».

Verscheidene leden en de Staatssecretaris achten dit artikel overbodig.

Indien de pacht op initiatief van de pachter of ingevolge een onderling akkoord een einde genomen heeft, ligt het enerzijds voor de hand dat de pacht een einde neemt. In welk geval artikel 14 van de wet van toepassing is.

Anderzijds vindt artikel 30 van de wet toepassing indien een pachtoverdracht plaatsheeft. De verpachter dient voordat de overdracht plaatsvindt, zijn schriftelijke toestemming te verlenen. In dat geval wordt de pacht voortgezet en er is alleen een andere pachter gekomen.

Derhalve concluderen zij dat de bepaling niets nieuws aanbrengt en de wet nog ingewikkelder maakt.

Het amendement van de heer Remacle wordt eenparig aangenomen.

Art. 14 (art. 13 *(nieuw)* — art. 23 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 verplicht de verpachter eventueel de betaling van de pachtprijs aan te vechten die per postassignatie, per overschrijving op een bankrekening enz. is geschied, welke wijze van betaling behoudens betwisting binnen dertig dagen — in plaats van twee maanden — als bewijs van betaling geldt.

Er wordt aan herinnerd dat die bepaling het mogelijk maakt latere betwistingen te voorkomen.

∴

De heer Remacle stelt een amendement voor (*Stuk* nr. 171/2) om het voorgestelde artikel naar de vorm te verbeteren.

Verscheidene leden zijn het eens met dat amendement.

De heer le Hardy de Beaulieu dient een subamendement in (*Stuk* nr. 171/32-I) hetwelk beoogt de termijn van dertig dagen te vervangen door een termijn van drie maanden. Zijn inziens is de voorgeschreven termijn te kort om te voorkomen dat het recht van betwisting van de eigenaar vervalt.

De Staatssecretaris merkt op dat de termijn in overeenstemming dient te worden gebracht met die waarin artikel 3 voorziet, welk artikel naar artikel 23 verwijst.

Dat artikel bepaalt immers onder meer dat bij ontstentenis van een schriftelijke vaststelling, degene die het pachtgoed exploiteert het bewijs van het bestaan van een pachtovereenkomst kan leveren tegen voorlegging van een bewijs van persoonlijk aanbod van betaling van de pachtprijs overeenkomstig artikel 23, op welk bewijs uitdrukkelijk het woord « pacht » voorkomt met vermelding van het jaar waarop de betaling betrekking heeft en waartegen de verpachter niet gereageerd heeft binnen een termijn van drie maanden ingaand op het ogenblik van het aanbod, door een verzoek tot verzoening voor de bevoegde vrederechter.

Het subamendement en het amendement worden eenparig aangenomen als artikel 13.

Art. 13 (art. 14*bis* [*nouveau*] de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 éclaircit la situation juridique du nouveau preneur quant à la période d'occupation si le bail précédent a pris fin à l'initiative du preneur ou de commun accord sans application de l'article 14 et sans qu'il y ait eu une convention de cession expresse et écrite.

∴

M. Remacle dépose un amendement (*Doc.* n° 171/2) tendant à supprimer cet article. Il s'agit, en effet, d'un texte peu clair qui comporte des contradictions. Si le bail prend fin, il ne peut évidemment s'agir de « cession de bail ».

Plusieurs membres et le Secrétaire d'Etat estiment que cet article est superflu.

D'une part, si le bail prend fin de commun accord ou à l'initiative du preneur, il est clair que le bail prend fin. Dans ce cas, l'article 14 de la loi s'applique.

D'autre part, s'il y a cession de bail, l'article 30 de la loi s'applique. L'autorisation du bailleur doit être préalable à la cession et être donnée par écrit. Dans ce cas, le bail se poursuit; seul le preneur a changé.

Dès lors, ils concluent que la disposition n'apporte rien et contribue à la complexité de la loi.

L'amendement de M. Remacle est adopté à l'unanimité.

Art. 14 (art. 13 *(nouveau)* — art. 23 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 oblige le bailleur à contester le paiement du fermage par assignation postale, par virement au compte bancaire, etc. qui vaut comme preuve de paiement du fermage, dans les trente jours au lieu de deux mois.

Il est rappelé que cette disposition permet d'éviter des contestations ultérieures.

∴

M. Remacle dépose un amendement (*Doc.* n° 171/2) tendant à améliorer la forme de l'article proposé.

Plusieurs membres appuient cet amendement.

M. le Hardy de Beaulieu dépose un sous-amendement (*Doc.* n° 171/32-I) tendant à remplacer le délai de trente jours par le délai de trois mois. Il estime, en effet, que le délai prévu est trop court et ne permet pas d'éviter la déchéance au propriétaire.

Le Secrétaire d'Etat observe qu'il convient que le délai soit mis en conformité avec celui prévu à l'article 3, cet article faisant référence à l'article 23.

Cet article prévoit, en effet, notamment qu'à 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, 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 trois mois prenant cours au moment de l'offre, par une demande en conciliation devant le juge de paix compétent.

Le sous-amendement et l'amendement sont adoptés à l'unanimité en tant qu'article 13.

Art. 15 (art. 14 [*(nieuw)* — art. 24 van de wet).

In het wetsvoorstel nr. 171/1 wordt uit het tweede lid van artikel 24 de bepaling weggelaten dat bedingen die het recht van beschikking over de stalmest en over het stro op het einde van de pachtovereenkomst beperken, geldig zijn.

De bepalingen die aan de pachter de mogelijkheid geven gebouwen, werken of beplantingen weg te ruimen met de schriftelijke toestemming van de verpachter en eventueel tegen betaling van een vergoeding werden toegevoegd.

∴

1° *Amendementen van de heer le Hardy de Beaulieu (*Stuk. *nrs. 171/31-II en 171/32-II).*

De heer le Hardy de Beaulieu dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/31-II) dat ertoe strekt de woorden « worden voor niet bestaande gehouden » te vervangen door de woorden « worden, behoudens bestaande overeenkomsten, geacht geen uitwerking te hebben ».

Hij is immers van oordeel dat het enerzijds nodig is te bepalen dat 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 voor niet bestaande worden gehouden, maar dat anderzijds ook moet worden bepaald dat de verplichtingen die krachtens de wet ten laste van de verpachter worden gelegd, zowel door de pachter als door de verpachter moeten worden nagekomen.

De Staatssecretaris herinnert eraan dat de wet, de decreten en de besluiten dwingend zijn. Bij de bespreking van het amendement van de heer le Hardy de Beaulieu (*Stuk* nr. 171/14) dat ertoe strekte een 7° toe te voegen aan artikel 2 kwam dit probleem trouwens al ter sprake.

Toen werd gesuggereerd dat het probleem kon worden opgelost in het raam van artikel 24 maar er werd opgeworpen dat dit artikel betrekking heeft op de conventionele beperkingen. Bovendien neemt artikel 15 van het wetsvoorstel de huidige bepaling van de wet over die nooit tot problemen heeft geleid. In de Franse tekst zou na de woorden « toutes clauses » het woord « conventionnelles » kunnen worden ingevoegd om alle dubbelzinnigheid hieromtrent te vermijden.

De commissie is ook van oordeel dat het onnodig is te vermelden dat de wettelijke bepalingen niet enkel gelden voor de verpachter maar ook voor de pachter. Het spreekt vanzelf dat ze voor iedereen gelden en dat van de toepassing ervan niet kan worden afgeweken. Het hier bedoelde lid stelt enkel een algemene regel voor de conventionele bedingen die de vrijheid van de pachter niet mogen beperken in het raam van dat artikel.

De heer le Hardy de Beaulieu dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/32-II) dat zijn vorig amendement vervangt en dat ertoe strekt in de Franse tekst nader te bepalen dat het gaat om « clauses conventionnelles ».

2° *Amendement van de heer Remacle (*Stuk *nr. 171/2).*

De heer Remacle dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/2) dat ertoe strekt de bedingen, die het recht van beschikking over de stalmest tijdens de pacht beperken en de bedingen die het recht van beschikking over stro van de laatste twee jaren beperken tot ten hoogste de helft, opnieuw mogelijk te maken.

Hij is van oordeel dat die mogelijkheid moet behouden blijven. De toepassing van die bepaling heeft trouwens geen enkele moeilijkheid opgeleverd en het is bijgevolg niet verantwoord ze te schrappen.

Verschillende leden zijn het eens met dit amendement.

3° *Amendementen van de heer Cornet d'Elzius (*Stuk. *nr. 171/25 en nr. 171/32-IV).*

De heer Cornet d'Elzius dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/25) dat ertoe strekt het tweede lid te vervangen door wat volgt : « Geldig zijn echter wel de bedingen tot handhaving van hagen, wegen en struikgewas ».

Art. 15 (art. 14 [*(nouveau)*] — art. 24 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 supprime dans le deuxième alinéa la possibilité de stipuler dans le bail que la disposition du fumier de ferme et de la paille, à la fin du bail, est limitée.

Des dispositions qui donnent au preneur la possibilité d'enlever des constructions, des travaux et ouvrages ou des plantations, avec le consentement écrit du bailleur et éventuellement en payant, ont, par ailleurs, été ajoutées.

∴

1° *Amendements de M. le Hardy de Beaulieu (*Doc. *n^os 171/31-II et 171/32-II).*

M. le Hardy de Beaulieu dépose un amendement (*Doc.* n° 171/31-II) tendant à remplacer les mots « sont réputées inexistantes » par les mots « sauf conventions existantes, sont réputées inopérantes ».

Il estime, en effet, que s'il faut stipuler que sont réputées inexistantes, toutes clauses restreignant la liberté du preneur quant au mode de culture des terres louées ou quant à la disposition des produits de la ferme, il y a lieu cependant de prévoir que les obligations mises à charge du bailleur, en vertu de la législation, doivent pouvoir être respectées par le preneur au même titre que le bailleur.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que la loi, les décrets et les arrêtés ont une valeur impérative. Le problème a d'ailleurs déjà été évoqué dans le cadre de la discussion de l'amendement de M. le Hardy de Beaulieu (*Doc.* n° 171/14) tendant à introduire un 7° à l'article 2.

La suggestion ayant été faite qu'une solution pouvait être trouvée dans le cadre de l'article 24, il avait été souligné que cet article concerne les restrictions conventionnelles. De plus, l'article 15 de la proposition de loi reprend la disposition actuelle de la loi qui n'a jamais posé de problèmes. Le mot « conventionnelles » pourra cependant être inséré après les mots « toutes les clauses » afin d'éviter toute ambiguïté à ce propos.

La commission estime également qu'il n'est pas nécessaire de préciser que les dispositions légales ne s'imposent pas uniquement au bailleur mais également au preneur. Il est clair qu'elles sont valables pour tous et qu'aucune dérogation relative à leur application n'est possible. L'alinéa n'établit une règle générale qu'en ce qui concerne les clauses conventionnelles qui ne peuvent restreindre la liberté du preneur dans les limites de l'article.

M. le Hardy de Beaulieu dépose un amendement (*Doc.* n° 171/32-II) tendant à remplacer son amendement précédent, et à préciser qu'il s'agit de clauses « conventionnelles ».

2° *Amendement de M. Remacle (*Doc. *n° 171/2).*

M. Remacle dépose un amendement (*Doc.* n° 171/2) tendant à permettre à nouveau les clauses relatives à la limitation du 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.

Il estime en effet que cette possibilité doit être maintenue. Son existence et son application ne posent d'ailleurs aucun problème. Dès lors, il n'est pas justifié de la supprimer.

Plusieurs membres appuient cet amendement.

3° *Amendements de M. Cornet d'Elzius (*Doc. *n° 171/25 et n° 171/32-IV).*

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/25) tendant à remplacer le deuxième alinéa par ce qui suit : « Sont toutefois valables les clauses maintenant les haies, chemins et buissons ».

Dit amendement beoogt de bescherming van de bestaande biotopen die door de gemechaniseerde landbouw niet altijd werden ontzien. Met het verdwijnen van hagen en struikgewas is onder meer ook het aantal insekten verminderd en bijgevolg het aantal insektenetende vogels.

De verpachter die de natuur wil beschermen, moet bijgevolg de mogelijkheid hebben om te bepalen dat hagen, wegen en struikgewas gehandhaafd moeten worden.

Verschillende leden steunen dit amendement dat trouwens strookt met bepaalde decreten op dat gebied.

De Staatssecretaris verklaart dat hij geen bezwaar heeft tegen die bepaling die de huidige wettelijke toestand niet wijzigt.

Om juridisch-technische redenen vervangt de heer Cornet d'Elzius zijn amendement door het volgende (*Stuk* nr. 171/32-IV): « Dit artikel aanvullen met het volgende lid : « Geldig zijn echter wel de bedingen tot handhaving van hagen, wegen en struikgewas ».

4° *Amendement van de heer Cornet d'Elzius* (Stuk *nr. 171/3*)

De heer Cornet d'Elzius dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/3) dat ertoe strekt de laatste twee leden weg te laten.

Die bepalingen stellen dat indien gebouwen, werken of beplantingen de vrijheid van bebouwing hinderen, de pachter deze kan 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. Die machtiging kan afhankelijk gemaakt worden van het betalen van een vergoeding gelijk aan de geleden schade.

De auteur is van oordeel dat die bepalingen niet verantwoord zijn en dat de tekst van het huidige artikel 24 moet behouden blijven.

Een lid is het daarmee eens : voornoemde bepaling beperkt het eigendomsrecht van de verpachter.

De Staatssecretaris verklaart dat het evenwicht tussen de verschillende bepalingen van het artikel moet behouden blijven. Ofwel moet het bestaande artikel 24 behouden blijven en wordt in de Franse tekst enkel het woord « conventionnelles » toegevoegd, ofwel moeten alle in de amendementen en in het wetsvoorstel voorgestelde toevoegingen worden aanvaard.

De gebouwen, werken of beplantingen doen een probleem rijzen voor zover ze de vrijheid van bebouwing hinderen.

Voorts moet er worden aan herinnerd dat ook gemeenten of O.C.M.W.'s eigenaar kunnen zijn.

Een lid herinnert er bovendien aan dat de toestemming van de verpachter vereist is. Bij gebrek hiervan moet de vrederechter optreden. De belangen van de verpachter zijn dus veilig gesteld.

5° *Amendement van de heer Verberckmoes* (Stuk *nr. 171/32-III*).

Verschillende leden zijn echter van oordeel dat de machtiging van de vrederechter, wanneer de verpachter zijn toestemming niet zou geven, het eigendomsrecht niet te sterk mag beperken. De bestemming van het goed mag niet worden gewijzigd.

De heer Verberckmoes dient derhalve een amendement in dat ertoe strekt artikel 15 aan te vullen met wat volgt : « De vrederechter kan echter geen machtiging geven om de bestemming van het gepachte goed, zoals ze in de pachtovereenkomst wordt omschreven, te wijzigen ».

De Staatssecretaris verklaart dat hij zich met dit amendement kan verenigen op voorwaarde dat de woorden « zoals ze in de pachtovercenkomst wordt omschreven » worden weggelaten. Die woorden veronderstellen immers dat de verpachter de bestemming van het goed zou kunnen vastleggen, wat ingaat tegen het eerste lid.

Son objectif est de permettre le maintien du biotope existant qu'une agriculture mécanisée n'a pas toujours respecté. La disparition des haies et buissons a notamment entraîné la diminution des insectes et par conséquent des oiseaux insectivores.

Dès lors, il faut permettre au bailleur soucieux de protéger la nature de stipuler que les haies, chemins et buissons doivent être maintenus.

Plusieurs membres appuient cet amendement qui est d'ailleurs conforme à des décrets dans ce domaine.

Le Secrétaire d'Etat déclare n'avoir aucune objection à l'égard de cette disposition qui ne modifie en rien la situation légale actuelle.

Pour des raisons légistiques, M. Cornet d'Elzius remplace son amendement par le suivant (*Doc.* n° 171/32-IV) : « Insérer après le deuxième alinéa le texte suivant : « Sont aussi valables les clauses maintenant les haies, chemins et buissons ».

4° *Amendement de M. Cornet d'Elzius* (Doc. *n° 171/3*).

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement tendant à supprimer les deux derniers alinéas (*Doc.* n° 171/3).

Les dispositions prévoient que 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 propriétaire et de l'usufruitier, ou, à défaut, avec l'autorisation du juge de paix. Cette autorisation peut être subordonnée au paiement d'une indemnité égale au préjudice subi.

L'auteur estime que ces dispositions ne se justifient pas et que le texte actuel de l'article 24 doit être maintenu.

Un intervenant abonde dans le même sens, le bailleur voit limiter son droit de propriété par la disposition proposée.

Le Secrétaire d'Etat déclare qu'il y a lieu de maintenir l'équilibre entre les différentes dispositions de l'article. Ou bien, il y a lieu de reprendre l'article 24 existant en ajoutant uniquement le mot « conventionnelles », ou bien, il faut accepter l'ensemble des ajouts proposés par les amendements et par la proposition de loi.

Les constructions, travaux et ouvrages ou plantations posent un problème dans la mesure où ils entravent la liberté de culture.

Il y a lieu, en outre, de rappeler que les communes et les C.P.A.S. peuvent également être propriétaires.

Un intervenant rappelle, par ailleurs, que le consentement du bailleur est requis. A défaut, l'autorisation du juge de paix doit intervenir. Dès lors, les intérêts du bailleur sont sauvegardés.

5° *Amendement de M. Verberckmoes* (Doc. *n° 171/32-III*).

Plusieurs membres estiment cependant que si le consentement du bailleur n'intervenait pas, l'autorisation du juge de paix ne peut déroger dans une trop large mesure au droit de propriété. Il ne faudrait pas que la destination du bien soit modifiée.

Dès lors, M. Verberckmoes dépose un amendement tendant à compléter l'article 15 par ce qui suit : « Le juge de paix ne peut toutefois autoriser aucune modification de la destination du bien loué telle qu'elle est définie dans le bail ».

Le Secrétaire d'Etat déclare qu'il pourrait se rallier à cet amendement pour autant que les mots « telle qu'elle est définie dans le bail » soient supprimés. Ces termes impliquent en effet que le bailleur pourrait spécifier la destination du bien et déroger ainsi au premier alinéa.

De heer Verberckmoes wijzigt derhalve zijn amendement als volgt (*Stuk* nr. 171/32-III): « De vrederechter kan echter geen machtiging geven om de bestemming van het gepachte goed te wijzigen ».

Een lid werpt op dat dit amendement weinig nauwkeurig is omdat geen bepaling wordt gegeven van het begrip « bestemming van het goed ». Dat zijn algemene termen. Houdt dit in dat heropgebouwde gebouwen dezelfde bestemming moeten hebben als de afgebroken gebouwen ? Die bepaling houdt bovendien geen rekening met de ontwikkeling van het bedrijf en noopt de exploitant tot immobilisme. Er wordt voorgesteld de verwijzen naar de plaatselijke gebruiken.

Een spreker merkt op dat de vrederechter daarmee rekening zal houden.Er wordt bovendien aan herinnerd dat de bepalingen van het vierde en het vijfde lid van het voorgestelde artikel 24 vergelijkbaar zijn met de overeenkomstige bepalingen van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuurovereenkomsten. Het volstaat derhalve wat de toestemming van de vrederechter betreft, naar de rechtspraak ter zake te verwijzen.

Wat het amendement van de heer Verberckmoes betreft in verband met het probleem van de bestemming van het goed, stelt de Staatssecretaris dat moet worden uitgegaan van de interpretatie die hieraan wordt gegeven in het raam van de toepassing van het huidige artikel 25 van de wet, dat eveneens die termen bevat.

6° *Stemmingen.*

De amendementen van de heer le Hardy de Beaulieu (*Stuk* nr. 171/31-II) en van de heer Cornet d'Elzius (*Stuk*. nrs. 171/25 en 171/3) worden ingetrokken.

Het amendement van de heer le Hardy de Beaulieu (*Stuk* nr. 171/32-II) en het amendement van de heer Remacle (*Stuk* nr. 171/2) worden eenparig aangenomen.

De aldus gewijzigde leden 1 en 2 worden eenparig aangenomen.

Het amendement van de heer Cornet d'Elzius (*Stuk* nr. 171/32-IV) wordt eenparig aangenomen en wordt het derde lid.

Het amendement van de heer Verberckmoes (*Stuk* nr. 171/32-III) wordt aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Het aldus gewijzigde artikel 15 wordt eenparig aangenomen als artikel 14 van het voorstel.

Art. 16 (art. 15 [*(nieuw)* — art. 25 van de wet).

Het wetvoorstel nr. 171/1 brengt een uitbreiding en een verduidelijking aan in het recht dat de pachter heeft werken te laten uitvoeren en regelt de mogelijkheid voor de pachter zonder toestemming van de verpachter bepaalde gebouwen en werken weg te ruimen.

∴

De heer le Hardy de Beaulieu stelt een amendement (*Stuk* nr. 171/31-II) voor ten einde de voorgestelde bepalingen te vervangen door een tekst die het eerste lid van artikel 25 van de wet aanvult met de woorden « mits de verpachter daartoe schriftelijk zijn toestemming verleent ».

Volgens hem moet de bestaande tekst van artikel 25 van de wet van 4 november 1969 worden behouden en moet het eerste lid ervan worden aangevuld. De traditionele hoevegebouwen zijn immers een wezenlijk bestanddeel van de onroerende eigendom. Het karakter, de stijl of de architectuur ervan mogen niet louter beoordeeld worden vanuit het oogpunt van het utilitair aspect op korte termijn. Bijgevolg moet de instemming van de verpachter een noodzakelijke voorwaarde blijven voor om het even welke wijziging van de gebouwen.

Dès lors, M. Verberckmoes modifie son amendement comme suit (*Doc.* n° 171/32-III): « Le juge de paix ne peut toutefois autoriser aucune modification de la destination du bien loué ».

Un membre objecte cependant que cet amendement est peu précis dans la mesure où la notion de « destination du bien » n'est pas définie. Il s'agit là de termes généraux. Cela implique-t-il que les bâtiments reconstruits doivent avoir la même destination que les bâtiments démolis ? De plus cette disposition ne tient pas compte de l'évolution de l'exploitation et contraint l'occupant à l'immobilisme. Il est suggéré de se référer aux usages des lieux.

Un intervenant observe que le juge de paix tiendra compte de ceux-ci. Il est en outre rappelé que les dispositions prévues au quatrième et cinquième alinéas de l'article 24 tel qu'il est proposé, sont en fait analogues à des dispositions de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. Dès lors, il suffit de se référer à la jurisprudence dans ce domaine en ce qui concerne l'autorisation du juge.

Quant au problème de la destination du bien prévue par l'amendement de M. Verberckmoes, le Secrétaire d'Etat déclare qu'il faut se référer à l'interprétation qui en est donnée dans le cadre de l'application de l'article 25 actuel de la loi qui utilise également ces termes.

6° *Votes.*

Les amendements de M. le Hardy de Beaulieu (*Doc.* n° 171/31-II) et de M. Cornet d'Elzius (*Doc.* n° 171/25 et 171/3) sont retirés.

L'amendement de M. le Hardy de Beaulieu (*Doc.* n° 171/32-II) et l'amendement de M. Remacle (*Doc.* n° 171/2) sont adoptés à l'unanimité.

Les premier et deuxième alinéas ainsi modifiés sont adoptés à l'unanimité.

L'amendement de M. Cornet d'Elzius (*Doc.* n° 171/31-IV) est adopté à l'unanimité et devient le troisième alinéa.

L'amendement de M. Verberckmoes (*Doc.* n° 171/32-III) est adopté par 11 voix et 1 abstention.

L'article 15, ainsi amendé, est adopté à l'unanimité en tant qu'article 14 de la proposition de loi.

Art. 16 (art. 15 [*nouveau*] — art. 25 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 élargit et éclaircit le droit du preneur de faire des travaux et règle la possibilité du preneur d'enlever sans le consentement du bailleur certains bâtiments et ouvrages.

∴

M. le Hardy de Beaulieu dépose un amendement (*Doc.* n° 171/31-II) tendant à remplacer les dispositions proposées par un texte complétant le premier alinéa de l'article 25 de la loi par les mots « moyennant l'assentiment écrit du bailleur ».

Il estime qu'il faut maintenir le texte existant de l'article 25 de la loi du 4 novembre 1969 tout en complétant son premier alinéa. En effet, les bâtiments traditionnels de la ferme font partie inhérente de la propriété foncière. Leur caractère, leur style ou leur architecture ne peuvent être laissés à l'appréciation momentanée de leur seul aspect utilitaire à court terme. Dès lors, l'accord du bailleur doit rester une condition nécessaire à toute modification des bâtiments.

Het amendement wordt verworpen met 10 tegen 2 stemmen.

∴

De heer Cornet d'Elzius stelt een amendement (*Stuk* nr. 171/3) voor dat ertoe strekt op de zesde regel van het voorgestelde artikel 25, tussen de woorden « gebouwen op te richten » en de woorden « en alle werken » de woorden « , mits hij ze onderhoudt en er alle lasten van draagt, » in te voegen.

Volgens hem is het logisch dat degene die de nieuwe werken heeft laten uitvoeren, er de financiële gevolgen van draagt. Het betreft niet alleen de gevolgen voor het onderhoud, maar b.v. ook voor de verhoging van de onroerende voorheffing.

Andere leden zijn het daarmee eens.

Ook de Staatssecretaris acht het amendement gerechtvaardigd. Het is normaal dat, wanneer de pachter een belangrijk gebouw optrekt, hij de eruit voortvloeiende lasten draagt, bij voorbeeld die betreffende de verhoging van het kadastraal inkomen. Hij benadrukt evenwel dat het gaat om het onderhoud en de lasten betreffende het nieuwe gebouw en niet om een verhoging van de pachtprijs of van de huurlasten. Het opgetrokken gebouw maakt immers geen deel uit van de aangegane pachtovereenkomst.

Het amendement wordt eenparig aangenomen.

∴

Met betrekking tot het tweede lid wordt gevraagd wat onder « zelfstandige zaken » wordt verstaan.

De Staatssecretaris verklaart dat het gaat om ofwel een goed dat gescheiden is van het bedrijfsgebouw (toren, loodsen...), ofwel een goed dat aan voornoemd gebouw is gehecht maar er niet in is opgenomen en demonteerbaar is.

Voorts wordt gepreciseerd dat het derde lid van artikel 25, dat bepaalt dat de pachter het goed in zijn oorspronkelijke toestand moet herstellen en de gebeurlijk aangerichte schade moet vergoeden, moet worden toegevoegd aan het tweede lid waarmee het een geheel vormt. De wijze waarop de bepaling thans is opgesteld impliceert immers dat zij tevens betrekking heeft op het eerste lid, dat een algemener strekking heeft.

De bepaling heeft slechts betrekking op het herstel van het goed in zijn oorspronkelijke toestand in het geval een zelfstandig goed wordt weggeruimd, terwijl de gevolgen van artikel 25, eerste lid, van de wet geregeld worden bij artikel 26.

Artikel 16 wordt aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding als artikel 15 van het wetsvoorstel.

Art. 17 (art. 16 [*nieuw*] — art. 26 van de wet).

Deze bepaling van het wetsvoorstel nr. 171/1 heeft uitsluitend betrekking op artikel 26, 1°, van de huidige wet.

Krachtens het eerste lid wordt de vergoeding van de pachter voor de kosten van de gebouwen en werken gebaseerd op de waarde van die gebouwen en werken bij het verstrijken van de pacht.

Een vroegere bepaling wordt ingevoegd. De pachter kan, in geval van vervreemding van het pachtgoed, de vergoeding vorderen van de vervreemder. Krachtens het nieuwe vierde lid wordt de vergoeding van de pachter verhoogd wanneer de pacht een einde neemt op zijn initiatief en wegens ernstige redenen.

∴

De heer Remacle stelt een amendement (*Stuk* nr. 171/2, 1) voor ten einde te preciseren dat de wijziging alleen betrekking heeft op artikel 26, 1°, van de wet.

Cet amendement est rejeté par 10 voix contre 2.

∴

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/3) tendant à insérer à la cinquième ligne de l'article 25 proposé, entre les mots « de construire tous les bâtiments » et les mots « et de faire » les mots « quitte à lui de les entretenir et d'en supporter les charges ».

Il estime en effet qu'il est logique que ce soit celui qui a fait les travaux et ouvrages nouveaux qui en supporte les conséquences financières. Il s'agit non seulement de celles portant sur l'entretien mais également, par exemple, celles relatives à l'augmentation du précompte immobilier.

D'autres membres abondent dans le même sens.

Le Secrétaire d'Etat estime également que l'amendement est justifié. Il est normal que si le preneur construit un bâtiment important, il assume les charges qui en découlent, par exemple, celles relatives à l'augmentation du revenu cadastral. Il insiste cependant sur le fait qu'il s'agit de l'entretien et des charges relatives au bâtiment nouveau et non d'une augmentation du fermage redevable ni des charges locatives. Le bien construit n'est en effet pas un élément du bail à ferme conclu.

L'amendement est adopté à l'unanimité.

∴

En ce qui concerne le deuxième alinéa, la question est posée de savoir ce que l'on entend par « biens distincts ».

Le Secrétaire d'Etat déclare qu'il s'agit soit d'un bien séparé du bâtiment d'exploitation (tour, hangars...), soit d'un bien rattaché au même bâtiment mais n'y étant pas incorporé et pouvant être démonté.

Il est en outre précisé qu'il convient de joindre le troisième alinéa de l'article 25 qui stipule que le preneur doit établir le bien dans son état original et doit réparer, le cas échéant le dommage causé, au deuxième alinéa auquel il se rapporte. La rédaction actuelle implique en effet que la disposition porte également sur le premier alinéa qui a une portée plus générale.

La disposition discutée ne concerne que le rétablissement dans l'état original en cas d'enlèvement d'un bien distinct tandis que les conséquences de l'article 25, premier alinéa, de la loi sont réglées par l'article 26.

L'article 16 est adopté par 11 voix et 1 abstention en tant qu'article 15 de la proposition de loi.

Art. 17 (art. 16 [*nouveau*] — art. 26 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 concerne seulement des dispositions de l'article 26, 1°, de la présente loi.

Dans le premier alinéa, on a basé l'indemnité du preneur concernant les constructions, travaux et ouvrages sur la valeur de ces constructions, travaux et ouvrages à la fin de l'occupation.

Une ancienne disposition est introduite. Le preneur peut, en cas d'aliénation du bien loué, exiger le paiement d'une indemnité par celui qui a aliéné. Dans le nouvel alinéa 4, l'indemnité du preneur est améliorée lorsque le bail prend fin à son initiative pour des motifs graves.

∴

M. Remacle dépose un amendement (*Doc.* n° 171/2, 1) tendant à préciser que la modification proposée ne porte que sur l'article 26, 1°, de la loi.

Dit amendement wordt eenparig aangenomen.

∴

De heer Cornet d'Elzius stelt een amendement (*Stuk* nr. 171/3) voor ten einde de woorden « met schriftelijke toestemming van de verpachter » in te voegen tussen de woorden « pachter die » en de woorden « de kosten ».

Volgens hem kan een stuk grond waarop bouwwerken of andere werken zijn uitgevoerd welke van die aard zijn dat zij op het ogenblik van de verkoop van het goed niet meer aan een behoefte of een noodzaak beantwoorden, wegens de verplichting om de bouwwerken of de andere werken te vergoeden, in waarde verminderen « waardoor het goed onverkoopbaar wordt, of juister gezegd, niet meer vatbaar is voor overdracht, zelfs niet om niet ». Derhalve moet worden bepaald dat bouwwerken of andere werken op het goed slechts mogen worden uitgevoerd met schriftelijke toestemming van de verpachter.

De Staatssecretaris verklaart dat het probleem van de bouwwerken en andere werken niet mag worden verward met de vergoeding ervan. Overigens wordt in dat opzicht niets door het voorstel gewijzigd. De pachter heeft het recht, behalve in geval van geldige opzegging, om alle gebouwen op te richten 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 bestemmig ervan.

De toestemming van de eigenaar heeft slechts gevolgen voor de vergoeding. Indien de gebouwen en werken zijn uitgevoerd ofwel met schriftelijk 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 zo verre deze niet zijn afgeschreven. Die afschrijving wordt forfaitair bepaald op vier ten honderd per jaar.

Bij gebrek van de vereiste toestemming of machtiging mag het bedrag der vergoeding niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de drie laatste jaren in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde verpachter in pacht heeft.

Bijgevolg moet worden opgemerkt dat de pachter een bewust risico neemt wanneer hij noch de instemming van de verpachter noch de machtiging van de vrederechter vraagt. In dat verband zij eraan herinnerd dat vrijwel alle pachters van die bepaling op de hoogte zijn.

Het amendement van de heer Cornet d'Elzius wordt verworpen met 10 tegen 3 stemmen.

∴

De heer Remacle dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/2) ten einde de tekst met de volgende bepaling aan te vullen : « In geval van vervreemding van het goed, kan de pachter de betaling van die vergoedingen vorderen ». Zijns inziens dient men opnieuw een bepaling in te voeren die in het vroegere artikel 1778 voorkwam (wet van 7 juli 1951, art. 17, 2° *in fine*). Het probleem van de vergoedingen voor de kosten van gebouwen en werken dient immers te worden opgelost op het ogenblik dat van eigenaar wordt veranderd, aangezien het pachtgoed verworven wordt in de staat waarin het zich bevindt. Meestal wordt geen voorbehoud gemaakt in de akte.

Het is niet verantwoord het einde van de pacht af te wachten. Een ander probleem rijst als de waarde van het goed als gevolg van de uitgevoerde werken stijgt. De verpachter zal het goed verkocht hebben zonder een vergoeding te hebben betaald, terwijl bij die verkoop een meerwaarde gerealiseerd werd. Speculatie is dus niet uitgesloten.

Cet amendement est adopté à l'unanimité.

∴

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/3) tendant à insérer les mots « avec l'autorisation écrite du bailleur » entre les mots « ouvrages » et les mots « a droit ».

Il estime qu'une exploitation, qui a subi des constructions ou travaux dans un sens qui ne répond plus à un besoin ou à une nécessité au moment de la vente du bien, peut constituer, par l'obligation de remboursement de la construction ou des travaux, une moins-value « rendant le bien invendable ou plus exactement incédable même gratuitement ». Dès lors, il convient de prévoir que des constructions ou des travaux ne peuvent être effectués sur le bien loué que moyennant l'accord écrit du bailleur.

Le Secrétaire d'Etat déclare qu'il ne faut pas confondre le problème des constructions de travaux et celui de leur indemnisation. La proposition ne change d'ailleurs rien à cet égard. Le preneur a le droit, sauf en cas de congé valable, de construire tous les bâtiments 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.

L'accord du propriétaire n'a de conséquence que sur l'indemnisation. 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 %.

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 le preneur au bailleur.

Dès lors, il faut observer que le preneur prend un risque conscient en ne demandant ni le consentement du bailleur, ni l'autorisation du juge de paix. Il y a lieu de rappeler à cet égard que peu de fermiers ignorent cette disposition.

L'amendement de M. Cornet d'Elzius est rejeté par 10 voix contre 3.

∴

M. Remacle dépose un amendement (*Doc.* n° 171/2) tendant à compléter le texte par la disposition suivante : « En cas d'aliénation du bien, le preneur peut exiger le paiement de ces indemnités ». Il estime qu'il faut réintroduire une disposition qui figurait dans l'ancien article 1778 (loi du 7 juillet 1951, art. 17, 2°, *in fine*). En effet, c'est au moment du changement de propriétaire qu'il faut régler le problème des indemnités de constructions, travaux et ouvrages, étant donné que le bien est acquis dans l'état où il se trouve et, la plupart du temps, sans réserve.

Il n'est pas justifié d'attendre la fin du bail. De plus, un problème se pose en ce qui concerne la valeur du bien, celle-ci étant augmentée par les travaux. Le bailleur aura vendu le bien sans payer d'indemnité, alors qu'il l'a vendu avec une plus-value. Une spéculation n'est donc pas exclue.

De Staatssecretaris herinnert eraan dat in het eerste lid bepaald wordt dat de pachter, in geval van vervreemding van het pachtgoed, die vergoeding desgewenst, vóór de vervreemding kan vorderen van de eigenaar. De gebrekkig opgestelde Franse tekst dient echter te worden aangevuld De vrees van de auteur wordt dus weggenomen. Bovendien verdient het de voorkeur die bepaling in te voegen in het eerste lid, hetwelk het beginsel van artikel 26, 1°, weergeeft, maar het woord « desgewenst » is overbodig.

Een lid acht de forfaitaire afschrijving van 4 % in dit geval echter te gering. De afschrijving wordt immers niet berekend op de gebruiksduur.

Er wordt opgemerkt dat die bepaling niet nieuw is en overgenomen werd uit de wetten die achtereenvolgens in verband met de pacht uitgevaardigd werden. Bovendien dienen de verkoper en de koper op het ogenblik van de verrichting te weten waar zij aan toe zijn. De vergoeding zal een van de elementen zijn om de overeenkomst te beoordelen.

Bovendien wordt beklemtoond dat de bepaling een onderdeel is van het geheel der in uitzicht gestelde bepalingen.

Met 10 tegen 2 stemmen en 1 onthouding wijzigt de commissie de laatste zin van het lid als volgt : « In geval van vervreemding van het gepachte goed kan de pachter vóór de vervreemding van de eigenaar de betaling van die vergoeding vorderen ».

Het amendement van de heer Remacle (*Stuk* nr. 171/2, 2) wordt ingetrokken.

∴

Artikel 17 wordt aangenomen met 10 stemmen en 3 onthoudingen als artikel 16 van het voorstel.

Art. 18 (art. 17 [*nieuw*] — art. 29 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 voert opnieuw een vroegere bepaling in volgens welke de uittredende pachter de nieuwe pachter in de mogelijkheid moet stellen op doeltreffende wijze het bedrijf op gang te brengen.

∴

De heer Remacle stelt een amendement voor (*Stuk* nr. 171/2) om de redactie van het artikel te verbeteren.

Het amendement wordt eenparig aangenomen als artikel 17 van het voorstel.

Art. 19 (art. 18 [*nieuw*] — art. 30 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 vult artikel 30 met een derde lid aan. De pachter krijgt uitdrukkelijk de toestemming om samen met derden een landeigendom te exploiteren.

Art. 30, eerste lid

1° *Amendement van de heren Baldewijns en Bogaerts (Stuk* nr. 171/32-V).

De heren Baldewijns en Bogaerts stellen een amendement voor (*Stuk* nr. 171/32-V) dat ertoe strekt het eerste lid van artikel 30 van de wet te wijzigen als volgt : « In afwijking van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek en onder voorbehoud van het hierna bepaalde, mag de pachter van landeigendomen de pacht geheel of ten dele aan anderen overdragen, mits schriftelijke toestemming van de verpachter. De pachter mag evenwel onder geen enkele vorm het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven ».

De auteurs sluiten op die manier de mogelijkheid uit het gepachte goed in onderpacht te geven. Zij zijn van oordeel dat de pachtoverdracht geen risico's meebrengt aangezien de

Le Secrétaire d'Etat rappelle que le premier alinéa dispose qu'en cas d'aliénation du bien loué, le preneur peut, le cas échéant, exiger cette indemnité du propriétaire avant l'aliénation. Il convient cependant de compléter le texte français mal rédigé. Les craintes de l'auteur sont donc rencontrées. De plus, il est préférable d'insérer cette disposition dans le premier alinéa qui pose le principe de l'article 26, 1°. Les termes « le cas échéant » sont cependant superflus.

Un membre estime cependant que l'amortissement forfaitaire de 4 % est trop peu important dans ce cas. L'amortissement intervenu n'est en effet pas calculé sur la durée d'occupation.

Il est observé que cette disposition n'est pas nouvelle et a été reprise aux législations qui sont intervenues successivement en matière de bail à ferme. De plus, il faut qu'au moment de la transaction, le vendeur et l'acheteur sachent à quoi s'en tenir. L'indemnité sera un élément d'appréciation de la convention.

En outre, il est souligné que la disposition fait partie de l'économie de l'ensemble des dispositions prévues.

La commission modifie la dernière phrase de l'alinéa, par 10 voix contre 2 et 1 abstention, comme suit : « En cas d'aliénation du bien loué, le preneur peut, avant l'aliénation, exiger du propriétaire le paiement de cette indemnité.

L'amendement de M. Remacle *(Doc.* n° 171/2, 2) est retiré.

∴

L'article 17 est adopté par 10 voix et 3 abstentions en tant qu'article 16 de la proposition de loi.

Art. 18 (art. 17 [*nouveau*] — art. 29 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 réintroduit une ancienne disposition selon laquelle le preneur sortant est tenu de faire débuter l'exploitation du nouveau preneur d'une manière efficace.

∴

M. Remacle dépose un amendement (*Doc.* n° 171/2) tendant à améliorer la forme de l'article proposé.

L'amendement est adopté à l'unanimité en tant qu'article 17 de la proposition.

Art. 19 (art. 18 [*nouveau*] — art. 30 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 complète l'article 30 par un troisième alinéa. Le preneur est explicitement autorisé à exploiter en commun avec des tiers

Art. 30, premier alinéa.

1° *Amendement de MM. Baldewijns et Bogaerts* (Doc. *n° 171/32-V).*

MM. Baldewijns et Bogaerts déposent un amendement *(Doc.* n° 171/32-V) tendant à modifier le premier alinéa de l'article 30 de la loi comme suit : « Par dérogation à l'article 1717 du Code civil et sous réserve des dispositions ci-après, le preneur d'un bien rural peut céder tout ou partie du bail, moyennant le consentement écrit du bailleur. Le preneur ne peut toutefois sous-louer, sous aucune forme, l'ensemble ni une partie du bien loué ».

Les auteurs excluent ainsi la sous-location en matière de bail à ferme. Ils estiment que si la cession de bail ne présente pas de risque d'abus dans la mesure où le consentement écrit du bailleur

schriftelijke toestemming van de verpachter vereist is voor de nieuwe pachter, die met kennis van zaken, en tot aan het einde van de pacht de rechten van de vroegere pachter overneemt. De onderpacht in het raam van een pachtovereenkomst houdt echter te veel risico's in.

Alle regels van de pachtwet die voor de pachter waarborgen inhouden, kunnen worden tenietgedaan wanneer het goed in onderpacht wordt gegeven. Zo volstaat het dat de hoofdpachter in overleg met de eigenaar een einde maakt aan de pachtovereenkomst om zodoende de onderpachter uit te zetten.

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 voor de volledige pachtduur geldt. De wet kan worden omzeild zodat de onderpachter in een moeilijke positie geraakt.

Daarom moet de mogelijkheid van de onderverpachting worden uitgesloten om te vermijden dat misbruik gemaakt wordt van de betrokkenen; de betrekkingen tussen degenen die werkelijk bij de pachtovereenkomst betrokken zijn, moeten worden bevorderd en tussenpersonen moeten worden geweerd.

Een lid voegt eraan toe dat ook moet worden gewaakt voor misbruiken die erin bestaan dat een hogere pachtprijs gevraagd wordt dan die welke in voege is.

Diverse leden zijn het niet eens met de auteurs van het voorstel. In elk geval moet de mogelijkheid van overdracht worden behouden. In verband met de onderpacht menen zij dat de terughoudendheid van de auteurs niet verantwoord is. Onderpacht kan immers slechts gebeuren met de schriftelijke toestemming van de verpachter behalve wanneer het gaat om onderverpachting aan afstammelingen of aangenomen kinderen van de pachter of aan die van zijn echtgenoot (art. 31 van de wet). Dit houdt een waarborg in niet alleen voor de verpachter maar ook voor de onderpachter. In geval van betwisting doet de vrederechter uitspraak. De onderpacht zal het trouwens mogelijk maken het landbouwbedrijf voort te zetten wanneer de pachter zulks niet meer aankan.

Derhalve stellen zij voor de huidige tekst van artikel 30 te handhaven.

Ook de Staatssecretaris pleit voor het behoud van die tekst waarin in het raam van het wetsvoorstel trouwens geen wijzigingen werden aangebracht.

Het amendement van de heren Baldewijns en Bogaerts wordt verworpen met 9 tegen 4 stemmen .

2° *Amendement van de heer Van den Bossche* (Stuk *nr. 171/37-III)*

In het raam van de bespreking worden een aantal opheldering gevraagd:

1. Wordt de bij artikel 30, eerste lid, vereiste schriftelijke toestemming om het pachtgoed aan de onderpachter af te staan nà of vóór het sluiten van de overeenkomst verleend? Een en ander dient te worden toegelicht aangezien daarover niets in de wet staat.

2. Impliceert de toestemming om het pachtgoed over te dragen, de toestemming om het aan een onderpachter te verpachten? Volgens sommigen, die menen dat « wie meer kan ook minder kan », onderstelde toestemming tot pachtoverdracht ook toestemming tot onderverpachting. Die stelling is echter aanvechtbaar.

3. Welke waarde heeft, bij ontstentenis van een geschrift een gerechtelijke bekentenis, een buitengerechtelijke bekentenis en een stilzwijgend gebruik?

4. Heeft de onderverpachting betrekking op het gehele goed of op een gedeelte daarvan? De *ratio legis* impliceert dat zij betrekking heeft op het geheel. Geschiedt de onderverpachting voor een bepaalde periode of tot het einde van de pacht? Artikel 32 voorziet slechts in de maximumduur.

est requis et que le nouveau preneur se voit transférer les droits de l'ancien en connaissance de cause et jusqu'à la fin du bail, la sous-location implique trop de risques en matière de bail à ferme.

Toutes les règles de la loi relative au bail à ferme qui constituent des garanties pour le preneur peuvent être annihilées en recourant à la sous-location. Il suffit que le preneur en titre se mette d'accord avec le propriétaire pour mettre fin au bail et expulser ainsi le sous-locataire.

Le danger consiste en effet en ce que cet instrument juridique soit utilisé pour mettre fin prématurément au bail en cours. Il faudrait au moins préciser que la sous-location vaut pour la durée du bail. La loi pouvant être détournée, le sous-locataire se trouve dans une situation défavorable.

Dès lors, il y a lieu d'exclure la possibilité de recourir à la sous-location afin d'éviter l'exploitation de l'intéressé et de promouvoir les relations entre les intéressés « réels » au bail, à l'exclusion des intermédiaires.

Un membre ajoute qu'il faut en outre éviter les abus relatifs à la demande d'un fermage supérieur à celui qui est en vigueur.

Plusieurs membres estiment ne pas pouvoir suivre les auteurs. Dans tous les cas, la possibilité de cession doit être maintenue. En ce qui concerne la sous-location, ils sont d'avis que leurs réticences ne sont pas justifiées. La sous-location ne peut en effet intervenir que moyennant le consentement écrit du bailleur, sauf pour ce qui concerne la sous-location aux descendants ou enfants adoptifs ou à ceux du conjoint (art. 13 de la loi), ce qui constitue une garantie non seulement pour le bailleur, mais également pour le sous-locataire. En cas de litige, le juge de paix tranchera. De plus, la sous-location permettra d'assurer la continuation de l'exploitation agricole au cas où le preneur ne peut plus l'assurer.

Dès lors, ils plaident pour le maintien du texte actuel de l'article 30.

Le Secrétaire d'Etat plaide également pour le maintien de ce texte qui ne fait d'ailleurs pas l'objet de modifications dans le cadre de la proposition de loi.

L'amendement de MM. Baldewijns et Bogaerts est rejeté par 9 voix contre 4.

2° *Amendement de M. Van den Bossche* (Doc. *n° 171/37-III)*

Plusieurs précisions sont demandées dans le cadre de la discussion:

1. L'autorisation écrite requise par l'article 30, premier alinéa pour céder ou sous-louer le bien intervient-elle après ou avant la conclusion de la convention? Il conviendrait de le préciser, la loi ne prévoyant rien.

2. L'autorisation de céder le bien implique-t-elle l'autorisation de sous-louer? D'aucuns estimant que « qui peut le plus peut le moins », sont en effet d'avis qu'accorder la cession comprend l'autorisation de sous-louer. Cette opinion est cependant contestable.

3. A défaut d'écrit, quelle est la valeur d'un aveu judiciaire, d'un aveu extra-judiciaire et d'une occupation tacite?

4. La sous-location porte-t-elle sur l'ensemble du bien ou sur une partie? La *ratio legis* implique qu'elle porte sur l'ensemble. La sous-location intervient-elle pour une période déterminée ou jusqu'à la fin du bail? L'article 32 ne prévoit que la durée maximum.

5. Wat is de sanctie bij ontstentenis van een schriftelijke toestemming ?

Nadat de Staatssecretaris verklaard heeft dat men dient te verwijzen naar de rechtspraak en dat het hier om problemen van bewijsrecht gaat, oppert het lid het bezwaar dat er daaromtrent uiteenlopende interpretaties van de rechtspraak bestaan en dat het derhalve de taak van de wetgever is een tekst, die voor verschillende interpretaties vatbaar is, nader toe te lichten.

Sommigen menen b.v. dat een buitengerechtelijke bekentenis gelijkstaat met een toestemming en dat een gerechtelijke bekentenis een onweerlegbaar geschrift is. De indiener meent dat de door de pachtwet opgelegde vormvoorschriften aldus omzeild worden. Het komt er hier niet op aan bewijzen te leveren doch wel zich naar wettelijke vereisten te schikken.

Om aan een aantal opgeworpen problemen tegemoet te komen dient de heer Van den Bossche een amendement in (*Stuk* nr. 171/37-III) waarin wordt gesteld :

1) dat de toestemming aan de onderpacht of aan de pachtoverdracht dient vooraf te gaan;

2) dat een en ander op straffe van nietigheid moet gebeuren;

3) dat de toestemming tot pachtoverdracht niet als toestemming tot onderpacht kan gelden.

Verscheidene leden menen dat door dit amendement de gewenste toelichting wordt verstrekt.

Het amendement wordt eenparig aangenomen. De commissie merkt bovendien op dat het ingevolge die tekst uitgesloten is dat de gerechtelijke bekentenis, de buitengerechtelijke bekentenis en de stilzwijgende exploitatie een schriftelijke toestemming impliceren.

Art. 30, derde lid *(nieuw)*.

Verscheidene leden wijzen op de voordelen van de bepaling waarin het wetsvoorstel voorziet. Zij biedt immers de gelegenheid een landeigendom gezamenlijk te exploiteren. Zo zal het bijvoorbeeld mogelijk zijn de middelen gemeenschappelijk aan te wenden en het landbouwbedrijf te mechaniseren zonder dat die exploitatie evenwel als een onderpacht wordt beschouwd.

De Staatssecretaris wijst op het nut van de voorgenomen toevoeging. Zij stelt een feitelijke groepering in de gelegenheid het goed gemeenschappelijk te exploiteren en de bepaling sluit aan bij de logica van de landbouwvennootschappen.

De heer Remacle stelt een amendement voor (*Stuk* nr. 171/2), hetwelk beoogt het laatste lid te vervangen door een nieuwe tekst waardoor een vormverbetering aangebracht wordt. Het amendement maakt een duidelijk onderscheid tussen het sluiten van de overeenkomst met een van de mede-exploitanten en de gemeenschappelijke exploitatie achteraf.

De heer le Hardy de Beaulieu dient een subamendement in (*Stuk* nr. 171/32-I) hetwelk tot doel heeft de woorden « als hoofdbedrijf actief » te vervangen door het woord « wezenlijk ». Dat woord wordt immers gebruikt in artikel 12, 6° (art. 11 van het wetsvoorstel).

Er wordt opgemerkt dat het amendement van de heer Remacle qua vorm kan worden goedgekeurd, maar dat het subamendement van de heer le Hardy de Beaulieu aanvechtbaar is; het zou immers de mogelijkheid bieden de wet te omzeilen ten nadele van de medecontractanten van de houder van de pacht, aangezien laatstgenoemde niet meer verplicht zou zijn het bedrijf te exploiteren.

De heer le Hardy de Beaulieu trekt derhalve zijn subamendement in.

De heer Cornet d'Elzius dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/32-IV) hetwelk tot doel heeft die bepaling te vervangen. Zijns inziens is het begrip « hoofdbedrijf » onduidelijk en het heeft reeds aanleiding gegeven tot betwistingen, zodat hij de weglating ervan voorstelt.

5. Quelle est la sanction en cas d'absence d'autorisation écrite ?

Le Secrétaire d'Etat ayant déclaré qu'il convenait de se référer à la jurisprudence et qu'il s'agissait de problèmes de preuves, l'intervenant objecte que des interprétations jurisprudentielles divergentes existent sur ces points et que, dès lors, il appartient au législateur d'apporter plus de clarté à un texte susceptible d'interprétations différentes.

Certains considèrent, par exemple, que l'aveu extrajudicaire vaut autorisation et que l'aveu judiciaire peut être assimilé à un écrit. L'auteur estime que le formalisme exigé par la loi sur le bail à ferme est ainsi détourné. Il ne s'agit pas ici d'apporter des preuves mais de se conformer à des exigences légales.

Afin de rencontrer certains des problèmes évoqués, M. Van den Bossche dépose un amendement (*Doc.* n° 171/37-III) précisant :

1) que l'autorisation doit être préalable à la sous-location ou à la cession;

2) qu'elle intervient à peine de nullité;

3) que l'autorisation de cession de bail ne peut valoir autorisation de sous-location.

Plusieurs membres estiment que cet amendement apporte les précisions souhaitées.

L'amendement est adopté à l'unanimité. La commission précise en outre que ce texte exclut que l'aveu judiciaire, l'aveu extrajudiciare et l'exploitation tacite impliquent une autorisation écrite.

Art. 30, troisième alinéa *(nouveau)*.

Plusieurs membres soulignent les avantages de la disposition prévue par la proposition de loi. Elle permet en effet l'exploitation d'un bien rural en commun. Il sera, par exemple, possible de mettre des ressources en commun et d'assurer la mécanisation de l'entreprise agricole, sans pour autant que cette exploitation ne soit considérée comme une sous-location.

Le Secrétaire d'Etat souligne l'utilité de l'ajout préconisé. Il permet à un groupement de fait d'assurer l'exploitation commune. La disposition est dans la logique de la société agricole.

M. Remacle dépose un amendement (*Doc.* n° 171/2) tendant à remplacer le dernier alinéa par un nouveau texte en améliorant la forme. L'amendement fait apparaître distinctement la conclusion du bail avec un des co-exploitants et l'exploitation commune intervenant ultérieurement.

M. le Hardy de Beaulieu dépose un sous-amendement (*Doc.* n° 171/32-I) tendant à y remplacer les mots « activement, à titre d'occupation principale », par les mots « de matière substantielle ». Ces termes ont en effet été utilisés à l'article 12, 6° (art. 11 de la proposition de loi).

Il est observé que si l'amendement de M. Remacle peut être approuvé quant à la forme, le sous-amendement de M. le Hardy de Beaulieu est contestable; il permettrait en effet un détournement de la loi au détriment des co-contractants du titulaire du bail, étant donné que ce dernier ne serait plus astreint à exploiter l'entreprise.

M. le Hardy de Beaulieu retire dès lors son sous-amendement.

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/32-IV) tendant à remplacer cette disposition. Il estime que la notion « d'occupation principale » n'est pas claire et a déjà fait l'objet de controverse. Dès lors il propose sa suppression.

Een lid is dezelfde mening toegedaan en volgens hem dient de bepaling zo ruim mogelijk te worden geïnterpreteerd. Derhalve moeten de woorden « als hoofbedrijf actief » worden weggelaten.

De Staatssecretaris merkt op dat het amendement hetzelfde probleem doet rijzen als het subamendement van de heer le Hardy de Beaulieu. De houder van de pacht moet actief blijven en het goed als hoofdberoep exploiteren, ook als hij er dagelijks niet meer dan 4 uur aan besteedt. De bepaling moet voor de medecontractanten een minimum aan geloofwaardigheid behouden.

Een lid voegt eraan toe dat de medecontractanten bovendien « exploiterende landbouwers » dienen te zijn.

De heer Cornet d'Elzius trekt zijn amendement in.

Het amendement van de heer Remacle wordt eenparig aangenomen.

Artikel 19 wordt derhalve gewijzigd als volgt :

« Artikel 30 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

» Art. 30. — In afwijking van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek en onder voorbehoud van het hierna bepaalde mag de pachter van landeigendommen noch het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven, noch zijn pacht geheel of ten dele aan anderen overdragen zonder 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.

» 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 worden aan een van de mede-exploitanten op voorwaarde dat deze laatste alleen houder van de pacht blijft en als hoofdbedrijf actief aan de exploitatie deelneemt. »

Dit artikel wordt aangenomen met 11 stemmen en 3 onthoudingen als artikel 18 van het voorstel.

Art. 20 (art. 19 [*nieuw*] — art. 31 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 beoogt de echtgenoten van de afstammelingen of aangenomen kinderen met die afstammelingen of aangenomen kinderen gelijk te stellen.

∴

De heer Cornet d'Elzius dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/3) tot weglating van dit artikel. Hij acht de huidige bepaling, volgens welke de pachter, zonder toestemming van de verpachter, het gehele pachtgoed aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot in onderpacht kan geven, ruim genoeg en hij meent dat ze geen problemen doet rijzen. De echtgenoten die men met de afstammelingen of aangenomen kinderen probeert gelijk te stellen zijn verdere verwanten en moeten dus niet in aanmerking komen.

Verscheidene leden menen dat de voorgestelde bepaling verantwoord is en dat zij trouwens strookt met een aantal wettelijke bepalingen die eveneens in die zin gewijzigd werden. Men mag niet uit het oog verliezen dat de landbouwexploitatie in wezen een gezinsbedrijf is waarin beide echtgenoten een gewichtige rol spelen en het is dan ook niet verantwoord een van beiden uit te sluiten.

Andere leden achten de aangehaalde band niet eng genoeg om wederzijds vertrouwen in te boezemen.

De Staatssecretaris verklaart dat de bepaling aan een noodzaak beantwoordt en dat de voorgestelde uitbreiding de concretisering van een sociologische realiteit is. De echtgenoot is immers vaak

Un membre abonde dans ce sens. Il faut que la disposition soit interprétée de la manière la plus large possible. Dès lors, les termes « activement et à titre d'occupation principale » doivent être supprimés.

Le Secrétaire d'Etat observe que l'amendement pose le même problème que le sous-amendement de M. le Hardy de Beaulieu. Le titulaire du bail doit rester actif et exploiter à titre principal, même si le temps qu'il consacre à l'exploitation ne dépasse pas 4 h par jour. Il convient que la disposition conserve un certain crédit pour les co-contractants.

Un orateur ajoute qu'il convient en outre que ces co-contractants soient des « agriculteurs exploitants ».

M. Cornet d'Elzius retire son amendement.

L'amendement de M. Remacle est adopté à l'unanimité.

L'article 19 est dès lors modifié comme suit :

« L'article 30 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

» Art. 30. — Par dérogation à l'article 171 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 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.

» 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. »

Cet article est adopté par 11 voix et 3 abstentions en tant qu'article 18 de la proposition de bail.

Art. 20 (art. 19 [*nouveau*] — art. 31 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 tient à assimiler les conjoints des descendants ou enfants adoptifs à ces descendants ou enfants adoptifs.

∴

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/3) tendant à supprimer cet article. Il estime que la disposition actuelle qui prévoit que le preneur peut, sans autorisation du bailleur, sous-louer la totalité du bien loué à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, est suffisamment large et ne pose pas de problème. Les conjoints que l'on tente d'assimiler aux descendants ou enfants adoptifs constituent un degré plus éloigné et ne doivent pas être pris en considération.

Plusieurs membres estiment que la disposition proposée est justifiée. Elle est d'ailleurs conforme à plusieurs dispositions légales également modifiées dans ce sens. Il ne peut être oublié que l'exploitation agricole est, par essence familiale. Les deux conjoints y jouent un rôle important. Dès lors, il n'est pas justifié d'exclure un de ceux-ci.

D'autres membres estiment que le lien évoqué est trop ténu et n'est pas suffisant pour établir une confiance réciproque.

Le Secrétaire d'Etat déclare que la disposition répond à une nécessité. L'extention proposée est la concrétisation d'une réalité sociologique. Souvent, en effet, c'est le conjoint qui assume

degene die het goed werkelijk exploiteert. Bovendien zij eraan herinnerd dat artikel 7, 1° (art. 5 van het voorstel) in precies dezelfde uitbreiding ten gunste van de verpachter voorziet.

Het amendement van de heer Cornet d'Elzius wordt verworpen met 11 stemmen en 1 onthouding.

∴

De heren Baldewijns en Bogaerts stellen een amendement voor (*Stuk* nr. 171/32-V) dat ertoe strekt, in afwijking van artikel 30, de pachter de mogelijkheid te bieden, met toestemming van de verpachter of na machtiging van de vrederechter, het gehele pachtgoed over te dragen aan een kandidaat-overnemer die voldoet aan de normen gesteld door de wet op het saneringsfonds.

Dit amendement streeft hetzelfde doel na als de amendementen die bij het voorgaande artikel zijn voorgesteld.

Onderpacht maakt het mogelijk de pachtwet te omzeilen; daarom moet hij verboden worden. De pachtoverdracht daarentegen kan een juridisch instrument zijn dat de voortzetting van het bedrijf mogelijk maakt zonder de gevaren van de onderpacht in te houden. De pachtoverdracht moet dus worden vereenvoudigd en moet mogelijk worden niet alleen met de toestemming van de verpachter maar ook met machtiging van de vrederechter.

De Staatsecretaris wijst erop dat deze bepaling de mogelijkheid impliceert van een pachtoverdracht aan onbekenden, wat nadelige gevolgen kan meebrengen.

Een lid herinnert eraan dat de toestemming een waarborg inhoudt.

Het amendement van de heren Baldewijns en Bogaerts wordt verworpen met 9 tegen 3 stemmen.

∴

Artikel 20 wordt aangenomen met 8 stemmen en 4 onthoudingen als artikel 19 van het voorstel.

Art. 21 (art. 32 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 brengt een verbetering in de juridische toestand van de onderpachter in geval van niet geoorloofde onderverpachting.

∴

De heren Baldewijns en Bogaerts stellen een amendement voor tot weglating van artikel 32 van de wet (*Stuk* nr. 171/32-V). Dit amendement heeft hetzelfde oogmerk als hun amendementen op de artikelen 19 en 20.

Aangezien deze laatste zijn verworpen, trekken zij hun amendement op artikel 21 in.

∴

De heer Remacle stelt een amendement (*Stuk* nr. 171/2) voor tot weglating van dit artikel. Hij is van oordeel dat de voorgestelde toevoeging een herhaling is. Artikel 32 van de wet van 4 november 1969 is duidelijk genoeg en geeft bij de toepassing geen aanleiding tot moeilijkheden.

De Staatssecretaris steunt dit amendement. De verruiming van de huidige tekst lijkt hem niet verantwoord te zijn.

Er wordt aan herinnerd dat die bepaling is ingegeven door de bezorgdheid aan de onderpachter een recht te verlenen op de vergoedingen die de verpachter aan de pachter verschuldigd is. Opgemerkt wordt evenwel dat de door de onderpachter geleden schade ten gevolge van de nietigheid van de onderverpachting groter kan zijn dan die vergoedingen.

l'exploitation réelle du bien. De plus, il y a lieu de rappeler que l'article 7, 1° (art. 5 de la proposition) prévoit une extension identique en faveur du bailleur.

L'amendement de M. Cornet d'Elzius est rejeté par 11 voix et 1 abstention.

∴

MM. Baldewijns et Bogaerts déposent un amendement (*Doc.* n° 171/32-V) tendant à permettre au preneur, par dérogation à l'article 30, moyennant l'autorisation du bailleur ou du juge de paix, de céder le bail en entier à un candidat-preneur répondant aux normes établies par la loi relative au fonds d'assainissement.

Cet amendement procède du même objectif que les amendements à l'article précédent.

La sous-location permet de contourner la loi sur le bail à ferme; dès lors, il convient de la supprimer. La cession du bail peut par contre constituer un instrument juridique pouvant assurer la continuité dans l'exploitation agricole, tout en ne présentant pas les risques de la sous-location. Par conséquent, il y a lieu de simplifier le recours à la cession et de la permettre, non seulement moyennant l'autorisation du bailleur, mais également moyennant l'autorisation du juge de paix.

Le Secrétaire d'Etat souligne que la disposition implique la cession à des inconnus et risque d'avoir des conséquences fâcheuses.

Un intervenant rappelle que l'autorisation constitue une garantie.

L'amendement de MM. Baldewijns et Bogaerts est rejeté par 9 voix contre 3.

∴

L'article 20 est adopté par 8 voix et 4 abstentions en tant qu'article 19 de la proposition de loi.

Art. 21 (art. 32 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 améliore la situation juridique du sous-locataire en cas de sous-location non-autorisée.

∴

MM. Baldewijns et Bogaerts déposent un amendement tendant à supprimer l'article 32 de la loi (*Doc.* n° 171/32-V). Cet amendement procède du même objectif que leurs amendements aux articles 19 et 20.

Ces derniers ayant été rejetés, ils retirent leur amendement à l'article 21.

∴

M. Remacle dépose un amendement (*Doc.* n° 171/2) tendant à supprimer cet article. Il estime que l'ajout proposé constitue une redite. L'article 32 de la loi du 4 novembre 1969 est suffisamment clair et ne fait pas l'objet de difficultés d'application.

Le Secrétaire d'Etat appuie cet amendement. L'extention du texte actuel ne lui semble guère justifiée.

Il est rappelé que cette disposition est motivée par le souci de donner un droit au sous-locataire sur les indemnités dues par le bailleur au preneur. Il est cependant observé que le dommage subi par le sous-locataire du fait de la nullité de la sous-location peut être plus important que ces indemnités.

Derhalve komt de bepaling niet tegemoet aan de zorg om de toestand van de onderpachter te verbeteren en is het verkieslijk naar het gemeen recht te verwijzen.

∴

Ook de heer Cornet d'Elzius stelt een amendement (*Stuk* nr. 171/33-I) voor tot weglating van artikel 21. Naar zijn oordeel is het beter artikel 32 van de wet te behouden aangezien de tekst ervan duidelijker is en de niet-geoorloofde onderverpachting ontmoedigt doordat hij bepaalde termijnen stelt.

De amendementen tot weglating van artikel 21 worden eenparig aangenomen.

Art. 22 (art. 20 [*nieuw*] — art. 33 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 brengt een verbetering in de juridische toestand van de onderpachter ten aanzien van de hoofdpachter.

∴

De heren Baldewijns en Bogaerts stellen een amendement voor tot opheffing van artikel 33 van de wet (*Stuk* nr. 171/32-V).

Aangezien dit amendement hetzelfde oogmerk heeft als hun verworpen amendementen bij de artikelen 19 en 20, trekken zij het in.

∴

De heer Remacle stelt een amendement (*Stuk* nr. 171/2) voor ter vervanging van artikel 22 door een bepaling die het huidige artikel 33 van de wet overneemt en een tweede lid invoegt, dat bepaalt dat de pachter die een goed onderverpacht, zonder het akkoord van de onderpachter eigenwillig geen daad mag stellen die aan de hoofdpacht, en meteen aan de onderverpachting een einde maakt.

Art. 33, eerste lid.

Een lid merkt op dat de tekst van het wetsvoorstel de voorkeur verdient. Die bepaalt duidelijk dat de schadevergoeding slaat op het niet-meedelen van de opzegging en van het gevolg dat door de pachter daaraan werd gegeven.

Bijgevolg trekt de heer Remacle het eerste lid van zijn amendement in.

Het eerste lid van artikel 33 wordt, zoals het in het wetsvoorstel voorkomt, eenparig aangenomen.

Art. 33, tweede lid.

Artikel 33, tweede lid, bepaalt in de versie van het wetsvoorstel dat in alle andere gevallen de schriftelijke toestemming van de onderpachter vereist is om geldig een einde te maken aan de pacht.

De Staatssecretaris herinnert 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 schiftelijke toestemming van de onderpachter vereist is om geldig een einde te maken aan de pacht. Bijgevolg komt de bepaling tegemoet aan de punten van zorg van de heren Baldewijns en Bogaerts omtrent de gevaren van de onderpacht.

Dès lors, la disposition ne répond pas à la préoccupation d'améliorer la situation du sous-locataire et il est préférable de se référer au droit commun.

∴

M. Cornet d'Elzius dépose également un amendement (*Doc.* n° 171/33-I) tendant à supprimer l'article 21. Il estime qu'il y a lieu de maintenir l'article 32 de la loi qui est plus explicite et décourage la sous-location non autorisée en fixant des délais.

Les amendements tendant à supprimer l'article 21 sont adoptés à l'unanimité.

Art. 22 (art. 20 [*nouveau*] — art. 33 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 améliore la situation juridique du sous-locataire vis-à-vis du locataire principal.

∴

MM. Baldewijns et Bogaerts déposent un amendement tendant à abroger l'article 33 de la loi (*Doc.* n° 171/32-V).

Cet amendement procédant du même objectif que leurs amendements rejetés aux articles 19 et 20, ils le retirent.

∴

M. Remacle dépose un amendement (*Doc.* n° 171/2) tendant à remplacer l'article 22 par une disposition reprenant l'article 33 existant de la loi et un deuxième alinéa prévoyant que le locataire qui sous-loue un bien ne peut, sans l'autorisation du sous-locataire, poser un acte volontaire qui mette fin au bail principal et par là même au bail de la sous-location.

Art. 33, premier alinéa.

Un membre observe que le texte de la proposition de loi doit être préféré. Il dispose clairement que l'octroi des dommages et intérêts porte sur la non-communication du congé et de ses conséquences.

Dès lors, M. Remacle retire le premier alinéa de son amendement.

Le premier alinéa de l'article 33 tel qu'il est présenté par la proposition de loi est adopté à l'unanimité.

Art. 33, deuxième alinéa.

L'article 33, deuxième alinéa, suggéré par la proposition de loi, dispose que dans tous les autres cas, l'accord écrit du sous-locataire est requis pour mettre valablement fin au bail.

Le Secrétaire d'Etat rappelle 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, la disposition rencontre les préoccupations de MM. Baldewijns et Bogaerts en ce qui concerne les risques de la sous-location.

Verschillende leden vinden dat die bepaling instemming verdient. Er bestaan misbruiken terzake. Pachters bedreigen soms hun onderpachters met een beëindiging van de overeenkomst indien ze er niet in toestemmen een hogere pachtprijs te betalen.

De amendementen van de heren Baldewijns en Bogaerts kwamen daaraan beter tegemoet. Aangezien ze niet werden goedgekeurd, zou het tweede lid van het amendement van de heer Remacle, dat duidelijker is gesteld dan de tekst van het wetsvoorstel, kunnen worden aangenomen.

De heer Van Belle dient echter een amendement in (*Stuk* nr. 171/33-III) ten einde het tweede lid van de nieuwe tekst van artikel 33 weg te laten. Hij vindt met name dat het toch niet de bedoeling kan zijn om medezeggenschap te verlenen aan een persoon aan wie door de pachter ten opzichte van de verpachter toezeggingen werden gedaan. De onderpachter heeft immers geen band met de eigenaar.

Verschillende leden steunen dat amendement. Zij vinden dat men moet voorkomen dat de rechten versnipperd worden. Er bestaat reeds een waarborg omdat de verpachter vooraf schriftelijk in de onderverpachting moet toestemmen. Voor de rest moet naar de overeenkomsten tussen partijen worden verwezen.

De overeenkomst tussen de pachter en de onderpachter moet normaal worden uitgevoerd. Wordt daarvan afgeweken, dan kan de onderpachter zich op de overeenkomst beroepen en zijn rechten doen gelden. Indien de opzegging niet overeenkomstig de wet is, kan hij vragen terug in het bezit van het gepachte goed te worden gesteld. Rechtsmisbruik komt hier overigens weinig voor en is volgens sommigen zelfs uitzonderlijk. Bijgevolg is er geen bestaansreden voor deze bepaling.

De Staatssecretaris onderstreept nogmaals hoe precair de exploitatie is wanneer het om een onderpacht gaat. Rechtsmisbruik is niet uitgesloten. De schriftelijke toestemming van de eigenaar vormt geen waarborg in dat opzicht. Dikwijls wordt de onderpachter ertoe genoopt onderpachten te aanvaarden omdat hij de wet van de sterkste ondergaat.

Bovendien zij onderstreept dat onderpacht meer voorkomt dan pachtoverdracht, die het voordeel biedt dat de nieuwe exploitant in de rechten treedt van de vorige. Bijgevolg pleit hij voor de handhaving van de bepaling die de goede trouw van partijen in de overeenkomst bezegelt.

Het amendement van de heer Van Belle (*Stuk* nr. 171/33-III) wordt aangenomen met 9 tegen 5 stemmen en 1 onthouding.

Het tweede lid van het amendement van de heer Remacle (*Stuk* nr. 171/2) vervalt derhalve.

∴

Het aldus gewijzigde artikel 22 wordt aangenomen met 10 tegen 3 stemmen en 1 onthouding als artikel 20 van het voorstel.

Art. 23 (art. 21 [*nieuw*] — art. 34 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 bepaalt dat de echtgenoten van de afstammelingen of aangenomen kinderen gelijkgesteld worden met die afstammelingen en aangenomen kinderen.

∴

De heer Cornet d'Elzius dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/33-I) ten einde het eerste lid van de voorgestelde nieuwe tekst van artikel 34 van de wet weg te laten.

Hij trekt dat amendement in.

∴

Plusieurs membres estiment que cette disposition peut être approuvée. Des abus existent en cette matière. Des preneurs menacent parfois leurs sous-locataires de mettre fin au contrat s'ils ne consentent pas à payer des fermages plus élevés.

Les amendements de MM. Baldewijns et Bogaerts rencontraient mieux ce problème. A défaut de leur adoption, le deuxième alinéa de l'amendement de M. Remacle, dont le libellé est plus clair que celui de la proposition de loi, pourrait être adopté.

M. Van Belle dépose cependant un amendement (*Doc.* n° 171/33-III) tendant à supprimer le deuxième alinéa du nouveau texte de l'article 33. Il estime en effet qu'on ne peut permettre à une personne à laquelle le preneur a accordé certaines garanties à l'égard du bailleur d'avoir droit au chapitre. Le sous-locataire n'a en effet aucun lien avec le propriétaire.

Plusieurs membres appuient cet amendement. Ils estiment qu'il y a lieu d'éviter l'éparpillement des droits. Une garantie existe déjà dans la mesure où l'autorisation de sous-louer est donnée préalablement par écrit par le bailleur. Pour le reste, il y a lieu de se référer aux conventions des parties.

Le contrat entre le preneur et le sous-locataire doit être exécuté normalement. S'il y est dérogé, le sous-locataire peut l'invoquer et faire valoir ses droits. Si le congé n'est pas conforme à la loi, la réintégration peut être demandée. Les abus de droit sont par ailleurs peu fréquents et constituent même une exception selon certains. Dès lors, la disposition n'est pas justifiée.

Le Secrétaire d'Etat insiste encore sur le caractère précaire de l'exploitation intervenant dans le cadre d'une sous-location. L'abus de droit n'est pas exclu. Le consentement écrit du propriétaire ne constitue pas une garantie à cet égard. Souvent, le sous-locataire est amené à accepter des sous-locations dans un contexte de rapport de forces défavorable.

De plus, il y a lieu de souligner que le recours à la sous-location est plus fréquent que la cession, qui elle a l'avantage de subroger le nouvel exploitant dans les droits de l'ancien. Dès lors, il plaide pour le maintien de la disposition qui consacre la bonne foi des parties au contrat.

L'amendement de M. Van Belle (*Doc.* n° 171/33-III) est adopté par 9 voix contre 5 et 1 abstention.

Le deuxième alinéa de l'amendement de M. Remacle (*Doc.* n° 171/2) devient dès lors sans objet.

∴

L'article 22, ainsi modifié, est adopté par 10 voix contre 3 et 1 abstention, en tant qu'article 20 de la proposition de loi.

Art. 23 (art. 21 [*nouveau*] — art. 34 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 prévoit l'assimilation des conjoints des descendants et des enfants adoptifs à ces descendants et enfants adoptifs.

∴

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/33-I) tendant à supprimer le premier alinéa du nouveau texte proposé pour l'article 34 de la loi

Il retire cet amendement.

∴

De heer Cornet d'Elzius dient bovendien een amendement in (*Stuk* nr. 171/3) ten einde de woorden « of aan de echtgenoten van de vermelde afstammelingen of aangenomen kinderen » weg te laten. Dat amendement heeft hetzelfde doel als zijn amendement op artikel 20.

Aangezien dat amendement werd verworpen, trekt hij zijn amendement op artikel 23 in.

∴

Artikel 23 wordt aangenomen met 12 stemmen en 1 onthouding als artikel 21 van het wetsvoorstel.

Art. 24 (art. 22 [*nieuw*] — art. 34*bis* [*nieuw*] van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 voegt een bepaling in betreffende het geval van een gezamenlijke pacht waarin een van de pachters beslist zich terug te trekken.

∴

De heer Remacle dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/2) ten einde de redactie van de voorgestelde bepaling te verbeteren.

Dit amendement wordt eenparig aangenomen als artikel 22 van het voorstel.

Art. 25 (art. 23 [*nieuw*] — art. 37 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 wil de echtgenoten van de afstammelingen of aangenomen kinderen gelijkstellen met de afstammelingen of aangenomen kinderen.

∴

De heer Cornet d'Elzius dient een amendement in ten einde de punten 2 tot 6 van artikel 37, §1, van de wet te handhaven. Dat amendement wordt ingetrokken.

∴

De heer Cornet d'Elzius dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/3) ten einde de woorden « of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen » weg te laten. Dat amendement heeft hetzelfde doel als zijn amendement op artikel 20.

Aangezien dat amendement werd verworpen, trekt hij zijn amendement op artikel 25 in.

∴

De heer Van den Bossche dient drie amendementen in.

Het eerste (*Stuk* nr. 171/33-II, 1) wil het 3° van artikel 37, § 1, van de wet weglaten. Luidens die bepaling kunnen als ernstige redenen van verzet worden aanvaard zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de overnemer tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen. Hij meent dat die bepaling niet meer beantwoordt aan de huidige opvattingen over de sociale betrekkingen.

Bovendien bestaat een dergelijke maatregel zelfs niet in de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten.

Een lid voert aan dat de pachtovereenkomst een overeenkomst *intuitu personae* is. Vaak zijn de partijen buren. Een beëindiging van de pacht kan gevolgen hebben op de betrekkingen tussen personen. Niet zelden komt het tot een slechte verstandhouding. Derhalve dient de bestaande tekst te worden behouden.

De auteur trekt bijgevolg zijn amendement in.

M. Cornet d'Elzius dépose en outre un amendement (*Doc.* n° 171/3) tendant à supprimer les mots « ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ». Cet amendement procède du même objectif que son amendement à l'article 20.

Cet amendement ayant été rejeté, il retire son amendement à l'article 23.

∴

L'article 23 est adopté par 12 voix et 1 abstention, en tant qu'article 21 de la proposition de loi.

Art. 24 (art. 22 [*nouveau*] — art. 34*bis* [*nouveau*] de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 introduit une disposition relative au cas d'un bail commun où l'un des preneurs décide de se retirer.

∴

M. Remacle dépose un amendement (*Doc.* n° 171/2) tendant à améliorer la rédaction de la disposition proposée.

Cet amendement est adopté à l'unanimité en tant qu'article 22 de la proposition de loi.

Art. 25 (art. 23 [*nouveau*] — art. 37 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 vise à assimiler les conjoints des descendants ou enfants adoptifs à ces descendants ou enfants adoptifs.

∴

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement tendant à maintenir les points 2 à 6 de l'article 37, § 1, de la loi. Cet amendement est retiré.

∴

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/3) tendant à supprimer les mots « ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ». Cet amendement procède du même objectif que son amendement à l'article 20.

Cet amendement ayant été rejeté, il retire son amendement à l'article 25.

∴

M. Van den Bossche dépose trois amendements.

Le premier (*Doc.* n° 171/33-II, 1) tend à supprimer le 3° de l'article 37, § 1, de la loi. Cette disposition qui permet de considérer comme motif sérieux d'opposition des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du cessionnaire à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit, ne répond plus aux conceptions que l'on peut avoir à l'égard des relations sociales à notre époque.

De plus, une telle mesure n'existe pas dans la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Un membre objecte que le bail à ferme est un contrat ayant un caractère *intuitu personae*. Les parties sont souvent des voisins. Une cession de bail peut avoir des implications quant aux relations entre personnes. Les occasions de mésentente ne sont pas rares. Dès lors, il y a lieu de maintenir le texte existant.

L'auteur retire, par conséquent, son amendement.

Het tweede amendement (*Stuk* nr. 171/33-II, 2) strekt ertoe het 5° van artikel 37, § 1, te wijzigen door er de woorden « de vereiste beroepsbekwaamheid bezit » te vervangen door de woorden « in een van de voorwaarden verkeert bepaald in artikel 9, derde lid, van deze wet ».

In artikel 9, derde lid, worden de voorwaarden opgegeven waarin de personen moeten verkeren die worden vermeld in de opzegging gedaan voor persoonlijke exploitatie. Het is logischer naar die bepaling te verwijzen, die een juist idee geeft van de vereiste beroepsbekwaamheid.

De Staatssecretaris verklaart dat die bepaling te technisch is en overigens een concordantieprobleem tussen de teksten doet ontstaan.

Derhalve trekt de heer Van den Bossche zijn amendement in.

Het derde amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk* nr. 171/33-II, 3) wil overeenstemming brengen tussen de Franse en de Nederlandse tekst. De Franse tekst is immers duidelijker wat betreft de twee voorwaarden die tegelijkertijd moeten vervuld zijn.

Het amendement wordt eenparig aangenomen.

Het aldus gewijzigde artikel 25 wordt eenparig aangenomen als artikel 23 van het wetsvoorstel.

Art. 26 (art. 24 [*nieuw*] — art. 34 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 wil de echtgenoten van de afstammelingen of aangenomen kinderen gelijkstellen met de afstammelingen of aangenomen kinderen.

De heer Cornet d'Elzius stelt een amendement voor tot weglating van de woorden « of geen echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen ». Dit amendement beoogt hetzelfde doel als zijn amendement op artikel 20.

Aangezien dit amendement werd verworpen, trekt hij zijn amendement op artikel 26 in.

Artikel 26 wordt aangenomen met 12 stemmen en 1 onthouding als artikel 24 van het voorstel.

Art. 27 (art. 25 [*nieuw*] — art. 43 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 wil de echtgenoten van de afstammelingen of aangenomen kinderen gelijkstellen met de afstammelingen of aangenomen kinderen.

Artikel 27 wordt als artikel 25 van het wetsvoorstel eenparig aangenomen.

Art. 28 (art. 26 *(nieuw)* — art. 45 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 wijzigt artikel 45.1 betreffende de vergoeding van de afgaande pachter. Die wijziging vloeit voort uit de wijziging in artikel 25 (art. 15, *nieuw*) van het wetsvoorstel.

De heer Cornet d'Elzius stelt een amendement voor (*Stuk* nr. 171/3) tot aanvulling van het artikel met wat volgt: « Hij moet daarvan het bewijs leveren ». Hij is van oordeel dat ter zake meer duidelijkheid is vereist.

Hij wordt eraan herinnerd dat overeenkomstig het gemeen recht de bewijslast steeds bij de eiser ligt. Derhalve trekt hij zijn amendement in.

Artikel 28 wordt aangenomen met 12 stemmen en 1 onthouding als artikel 26 van het voorstel.

Le deuxième amendement (*Doc.* n° 171/33-II, 2) tend à modifier le 5° de l'article 37, § 1, en y remplaçant les mots « n'a pas la capacité professionnelle requise » par les mots « ne remplit aucune des conditions prévues à l'article 9, troisième alinéa, de la présente loi.

L'article 9, troisième alinéa, indique en effet les conditions que doivent remplir les personnes indiquées dans le congé donné pour exploitation personnelle. Il est plus logique de se référer à cette disposition qui donne une idée exacte de la capacité professionnelle requise.

Le Secrétaire d'Etat déclare que cette disposition a un caractère trop technique et pose par ailleurs un problème de concordance entre les textes.

Dès lors, M. Van den Bossche retire son amendement.

Le troisième amendement de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 171/33-II, 3) tend à assurer la concordance entre le texte français et le texte néerlandais. Le texte français est en effet plus clair en ce qui concerne la simultanéité des deux conditions requises.

Cet amendement est adopté à l'unanimité.

L'article 25, ainsi amendé, est adopté à l'unanimité en tant qu'article 23 de la proposition de loi.

Art. 26 (art. 24 [*nouveau*] — art. 34 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 vise à assimiler les conjoints des descendants ou enfants adoptifs à ces descendants ou enfants adoptifs.

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement tendant à supprimer les mots « ni conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ». Cet amendement procède du même objectif que son amendement à l'article 20.

Cet amendement ayant été rejeté, il retire son amendement à l'article 26.

L'article 26 est adopté par 12 voix et 1 abstention en tant qu'article 24 de la proposition de loi.

Art. 27 (art. 25 [*nouveau*]— art. 43 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 vise à assimiler les conjoints des descendants ou enfants adoptifs à ces descendants ou enfants adoptifs.

L'article 27 est adopté à l'unanimité en tant qu'article 25 de la proposition de loi.

Art. 28 (art. 26 *(nouveau)* — art. 45 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 modifie l'article 45, 1°, concernant l'indemnité du preneur sortant. Cette modification résulte de la modification de l'article 25 (art. 15, *nouveau*) de la proposition de loi.

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/3) tendant à compléter l'article par ce qui suit : « Il lui appartiendra d'en apporter la preuve ». Il estime que plus de précision est nécessaire sur ce point.

Il lui est rappelé que conformément au droit commun la charge de la preuve incombe toujours au demandeur. Dès lors, il retire son amendement.

L'article 28 est adopté par 12 voix et 1 abstention en tant qu'article 26 de la proposition de loi.

Art. 29 (art. 27 *(nieuw)* — art. 46 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 wijzigt artikel 46, eerste lid. Die wijziging vloeit voort uit de wijziging in artikel 6 en houdt een aanpassing in van het recht op vergoeding in bepaalde gevallen wanneer het gaat om bouwgronden of gronden met een industriële bestemming.

Gevraagd wordt of het probleem van de bedragen die onderhands door de nieuwe pachter aan de vroegere worden betaald (« het drempelgeld ») niet zou moeten worden aangesneden binnen de bespreking van de vergoedingen. Vaak gaat het om belangrijke bedragen en die gebruiken zouden gereglementeerd dienen te worden.

Opgemerkt wordt dat die gebruiken van streek tot streek verschillen. In sommige streken zijn zij trouwens niet gangbaar. Derhalve is het niet raadzaam ze er ingang te doen vinden. In deze aangelegenheid moet men vertrouwen stellen in de rechtspraak.

1° *Amendementen.*

De heer Remacle stelt een amendement (*Stuk* nr. 171/2) voor ten einde in het eerste lid van artikel 46 van dezelfde wet, de woorden « 6, 2° en 4° » te vervangen door de woorden « 6, 2°, 3°, 4° en 5° ».

Hij voegt dus de verwijzing toe naar het 5°, betreffende de toewijzing van de gepachte goederen aan hun bestemming wanneer de pachtovereenkomsten door een overheidsbestuur of een rechtspersoon naar publiekrecht zijn aangegaan en betrekking hebben op terreinen die, vóór het afsluiten van de pachtovereenkomst, door dat bestuur of die persoon zijn onteigend of verkregen op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening te algemenen nutte beveelt of toestaat.

De heer Beerden stelt een amendement voor (*Stuk* nr. 171/16) dat ertoe strekt de verwijzing naar artikel 6, 2° en 4° te vervangen door de verwijzing naar artikel 6, 3°, 4° en 6°. Volgens hem is immers geen vergoeding verschuldigd in de in artikel 6, 2°, bedoelde gevallen. Het gaat hier om gronden die als bouwgronden kunnen worden beschouwd zonder dat er vooraf wegwerken moeten worden uitgevoerd.

Volgens hem zal zijn amendement het zo belangrijke evenwicht dienen tussen pachter en verpachter, zonder dat de bedrijfseconomische belangen van de pachter al te veel geschaad worden.

∴

De heer Baldewijns stelt volgend amendement voor (*Stuk* nr. 171/33-IV):

« De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt:

» Art. 29. — Artikel 46, eerste lid, van dezelfde wet, wordt vervangen door de volgende bepaling:

» Naast de in het vorig 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 ten gevolge van opzegging met toepassing van het bepaalde in de artikelen 6, 2° en 4°, en 7, 1°, 9°, 10° en 11°. »

De auteur voegt er een verwijzing aan toe naar artikel 7, 1°. Volgens hem is de normale vergoeding, in de huidige omstandigheden, geheel ontoereikend aangezien de wet geen rekening houdt met de talloze structurele en technische verbeteringen die de pachters, generaties lang, in een landbouwbedrijf hebben aangebracht.

Ook wijst hij op de sociale gevolgen van de opzegging. In de wet is immers geen rekening gehouden met de verliezen i.v.m. de veestapel en het materiaal waarvan de lasten op het bedrijf wegen, en evenmin met de commerciële bindingen die de pachter vaak sinds geruime tijd heeft tot stand gebracht en die nu volledig

Art. 29 (art. 27 *(nouveau)* — art. 46 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 modifie l'article 46, premier alinéa. Cette modification résulte de la modification de l'article 6 et contient une adaptation du droit à l'indemnité dans certains cas lorsqu'il s'agit de terrains à bâtir ou à destination industrielle.

La question est posée de savoir si le problème des sommes payées en sous-main par un nouveau preneur à l'ancien (« le chapeau ») ne devrait pas être abordé dans le contexte de la discussion des indemnités. Souvent ces sommes sont importantes et il conviendrait de réglementer ces usages.

Il est observé que ces usages sont différents d'une région à l'autre. Dans certaines régions, ils n'ont d'ailleurs pas cours. Dès lors, il ne conviendrait pas de les y introduire. Il y a lieu en cette matière de faire confiance à la jurisprudence.

1° *Amendements.*

M. Remacle dépose un amendement (*Doc.* n° 171/2) tendant à remplacer au premier alinéa de l'article 46 de la même loi, les mots « 6, 2° et 4° » par les mots « 6, 2°, 3°, 4° et 5° ».

Il ajoute donc la référence au 5°, relatif à l'affectation des biens loués à leur destination lorsque les baux consentis par une administration publique ou une personne morale de droit public et concernant 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 ».

M. Beerden dépose un amendement (*Doc.* n° 171/16) tendant à remplacer la référence à l'article 6, 2° et 4° par celle à l'article 6, 3°, 4° et 6°. Il estime en effet qu'aucune indemnité ne doit être due dans les cas prévus à l'article 6, 2°. Il s'agit en l'occurrence de terrains pouvant être considérés comme terrains à bâtir sans que des travaux de voirie ne doivent y être préalablement exécutés.

Il est d'avis que l'amendement favorisera l'équilibre qu'il est important de maintenir entre le preneur et le bailleur, sans trop porter atteinte aux intérêts économiques du preneur.

∴

M. Baldewijns dépose l'amendement suivant (*Doc.* n° 171/33-IV):

« Remplacer le texte de cet article par ce qui suit:

» Art. 29. — L'article 46, premier alinéa, 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, 2° et 4°, et 7, 1°, 9°, 10° et 11° ».

L'auteur ajoute la référence à l'article 7, 1°. Il estime en effet que dans le contexte actuel, l'indemnité normale est totalement insuffisante, la loi ne tenant pas compte des innombrables améliorations structurelles et techniques apportées pendant des générations par les locataires à une exploitation agricole.

Il insiste également sur les conséquences sociales du congé. La loi ne tient en effet pas compte des pertes de bétail et de matériaux grevant l'économie des exploitations et moins encore des contacts commerciaux qui ont été noués par le preneur depuis longtemps parfois et se trouvent à présent totalement coupés du fait de

verbroken worden door het feit dat hij uitgezet wordt, wat, economisch gezien, soms tot zeer zware verliezen kan leiden.

Wanneer de onteigening gebeurt door een openbare instelling wordt de door de wet vastgestelde uitzettingsvergoeding uitbetaald. Dat leidt heel vaak tot een discriminatie tussen de pachters want de onteigende pachters kunnen dank zij die onteigeningsvergoedingen de andere pachters last berokkenen.

Op sociaal vlak moet nog heel wat gedaan worden om de jonge landbouwer ter hulp te komen, die opzegging heeft gekregen omdat de verpachter zelf het goed wil exploiteren. Hij kan immers geen aanspraak maken op werkloosheidsuitkering, wat een grote leemte betekent in ons sociaal recht. De jonge landbouwer krijgt bovendien maar een « onteigeningsaalmoes » hoewel hij soms nog zware schulden moet aflossen.

Aangezien in hoofde van de onteigende pachter geen onderscheid gemaakt wordt tussen een opzegging door een openbaar bestuur en een opzegging door de verpachter om het goed zelf te exploiteren, is het maar billijk dat voor de opzeggingen bedoeld in artikel 7, 1°, aan de zittende pachter een zelfde vergoeding wordt toegekend als die welke hem toekomt in geval van onteigening te algemenen nutte door een openbaar bestuur.

De Staatssecretaris herinnert eraan dat het de opzet was van artikel 46 een bijzondere vergoeding toe te kennen wanneer de pachter, in de uitdrukkelijk in de wet bepaalde gevallen, verplicht wordt plotseling zijn bedrijf te verlaten.

Het wetsvoorstel bevat slechts een technische wijziging. Artikel 6 werd immers gewijzigd; artikel 6, 2°, is omgevormd tot artikel 6, 3° en 4°, terwijl art. 6, 4°, artikel 6, 6°, is geworden.

Het enige amendement dat dus kan worden aanvaard is dat van de heer Beerden (*Stuk* nr. 171/16) dat de verwijzing naar artikel 6, 2°, weglaat. Enkel de punten 3°, 4° en 6° brengen omwille van hun aard, mede dat de opzegging onverwacht komt.

Een lid voegt er aan toe dat de invoering van een bijkomende vergoeding niet opgaat. Het aantal braakliggende gronden neemt toe. Men moet dus vermijden de lasten van de verpachter nog te verzwaren.

In verband met de inlichtingen die gevraagd werden over de berekening van de vergoeding en de duur van de procedure verwijst de Staatssecretaris naar het tweede en het derde lid van artikel 46.

Opgemerkt wordt dat de vergoeding verschuldigd blijft.

2° *Stemmingen.*

Het amendement van de heer Remacle (*Stuk* nr. 171/2) wordt ingetrokken.

Het amendement van de heer Baldewijns (*Stuk* nr. 171/33-IV) wordt verworpen met 11 tegen 3 stemmen.

Het amendement van de heer Beerden (*Stuk* nr. 171/16) wordt eenparig aangenomen als artikel 27 van het voorstel.

Art. 30 (art. 28 *(nieuw)* — art. 47 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 wil de echtgenoten van de afstammelingen of aangenomen kinderen gelijkstellen met de afstammelingen of aangenomen kinderen.

∴

l'expulsion de ce dernier, ce qui entraîne des pertes parfois très lourdes sur le plan économique.

En cas d'expropriation par un organisme public, l'indemnité d'expulsion reconnue par la loi, est payée. Il s'ensuit très souvent une discrimination entre les locataires, si bien que les locataires expropriés sont en mesure, au moyen des fonds reçus de l'expropriation, d'occasionner des ennuis aux autres preneurs.

Sur le plan social il reste beaucoup à faire en faveur du jeune agriculteur qui a reçu son congé pour « exploitation personnelle ». Le fait que cette personne ne peut bénéficier d'une allocation de chômage, constitue une lacune importante dans la sécurité sociale. Le jeune agriculteur est, en outre, expulsé avec une aumône, alors qu'il a souvent encore d'importantes dettes à amortir.

Comme il n'y a aucune différence pour le preneur expulsé selon que le congé ait été donné par un pouvoir public ou pour « exploitation personnelle », il est équitable que pour les congés visés à l'article 7, 1°, on verse au fermier occupant une indemnité identique à celle qui est accordée en cas de congé donné par un pouvoir public pour des mesures d'utilité publique.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que la *ratio legis* de l'article 46 visait à accorder une indemnité spéciale et supplémentaire lorsque le preneur était, dans des circonstances prévues expressément par la loi, obligé de quitter son exploitation pour une raison subite.

La proposition de loi ne prévoit qu'une modification d'ordre technique. L'article 6 a en effet été remanié. L'article 6, 2°, a été transformé en article 6, 3° et 4° tandis que l'article 6, 4° est devenu l'article 6, 6°.

Le seul amendement qui pourrait dès lors être retenu est l'amendement de M. Beerden (*Doc.* n° 171/16) qui supprime la référence à l'article 6, 2°. Seuls les 3°, 4° et 6° ont pour conséquence, de par leur nature, que le congé a un caractère fortuit.

Un membre ajoute que l'introduction de l'octroi d'indemnités supplémentaires ne peut prévaloir. Le nombre de terres en friches augmente. Dès lors, il faut éviter un accroissement des charges du bailleur.

Des informations étant par ailleurs demandées en ce qui concerne le calcul de l'indemnité et les délais de procédure, le Secrétaire d'Etat renvoie aux deuxième et troisième alinéas de l'article 46.

Il est par ailleurs observé que l'indemnité reste due.

2° *Votes.*

L'amendement de M. Remacle (*Doc.* n° 171/2) est retiré.

L'amendement de M. Baldewijns (*Doc.* n° 171/33-IV) est rejeté par 11 voix contre 3.

L'amendement de M. Beerden (*Doc.* n° 171/16) est adopté à l'unanimité en tant qu'article 27 de la proposition de loi.

Art. 30 (art. 28 *(nouveau)* — art. 47 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 vise à assimiler les conjoints des descendants et enfants adoptifs à ces descendants ou enfants adoptifs.

∴

De heer Cornet d'Elzius dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/3) dat ertoe strekt de woorden « of voor de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen » weg te laten. Dit amendement beoogt hetzelfde doel als zijn amendement op artikel 20.

Aangezien dat amendement werd verworpen, trekt hij zijn amendement op artikel 30 in.

∴

Er wordt nochtans opgemerkt dat die bepaling het recht van voorkoop uitbreidt en bijgevolg de kans op speculatie vergroot. Voorts wordt eraan herinnerd dat het recht van voorkoop streng gereglementeerd is. De uitbreiding van de toepassing betreft personen die meestal aan de exploitatie deelnemen en ze weerspiegelt de sociale werkelijkheid. Diegene die het bedrijf voortzet, geniet het recht van voorkoop.

Men mag ook niet vergeten dat de uitoefening van het recht van voorkoop voor de pachter een zware financiële last is. Hij is vaak verplicht zich voor jaren in de schulden te steken om het te kunnen uitoefenen.

∴

Artikel 30 wordt aangenomen met 11 stemmen en 3 onthoudingen als artikel 28 van het voorstel.

Art. 31 (art. 29 *(nieuw)* — art. 48 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 wijzigt de wet op de volgende punten :

1) artikel 48, 1, eerste lid, bepaalt dat de verpachter verplicht is, in geval van verkoop uit de hand, de pachter kennis te geven van de onderhandse verkoopovereenkomst;

2) artikel 48, 2, bepaalt dat de pachter, in geval van openbare verkoop, het recht heeft aan de laatste bieder te vragen voor wiens rekening hij het goed wil aankopen. De pachter beschikt over 10 dagen bedenktijd;

3) de in artikel 48, 2, derde lid, aangebrachte wijziging is een gevolg van de wijziging van het tweede lid.

∴

Art. 48, 1, eerste lid.

Verschillende leden zijn het er mee eens dat de pachter wordt in kennis gesteld van de onderhandse verkoopovereenkomst of van de verkoopbelofte. Zij zijn van oordeel dat de situatie in het geval van een verkoop uit de hand volkomen duidelijk moet zijn zodat de pachter zijn recht van voorkoop kan uitoefenen met kennis van alle factoren die zijn keuze kunnen beïnvloeden. De voorwaarden mogen bovendien niet meer worden gewijzigd op grond van allerhande speculaties.

Andere leden zijn daarentegen van mening dat die kennisgeving niet vereist is.

De heer Cornet d'Elzius dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/3) dat ertoe strekt de woorden « en hem op straffe van nietigheid, de onderhandse verkoopovereenkomst of de aankoopbelofte mededelen » weg te laten.

Hij denkt dat het moeilijk is tijdens de onderhandelingen een geschrift te verkrijgen. De bepaling kan bovendien tot gevolg hebben dat de neiging tot verkopen toeneemt.

Ook de heer Van Belle dient een amendement in hoofdorde in (*Stuk* nr. 171/33-III) dat ertoe strekt *in fine* van het eerste lid van punt 1, de woorden « en hem op straffe van nietigheid, de onderhandse verkoopovereenkomst of de aankoopbelofte mededelen » weg te laten.

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/3) tendant à supprimer les mots « ou pour les conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ». Cet amendement procède du même objectif que son amendement à l'article 20.

Cet amendement ayant été rejeté, il retire son amendement à l'article 30.

∴

Il est cependant observé que cette disposition élargit le champ d'application du droit de préemption et par conséquent augmente les risques de spéculation. Il est rappelé à cet égard que le droit de préemption est réglementé sévèrement. L'élargissement du champ d'application concerne les personnes participant généralement à l'exploitation et répond à la réalité sociologique. C'est celui qui reprendra l'exploitation qui aura le droit.

De plus, il convient de souligner que l'exercice du droit de préemption constitue une charge financière importante pour le preneur qui est d'ailleurs souvent obligé de s'endetter pour des années afin de pouvoir en bénéficier.

∴

L'article 30 est adopté par 11 voix et 3 abstentions en tant qu'article 28 de la proposition de loi.

Art. 31 (art. 29 *(nouveau)* — art. 48 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 modifie la loi sur les points suivants :

1) l'article 48, 1, premier alinéa, précise que lors de la vente du bien de gré à gré le bailleur est obligé de communiquer au preneur le compromis ou la promesse de vente;

2) l'article 48, 2, précise qu'en cas de vente publique, il est admis au preneur de demander au dernier enchérisseur l'identité de celui pour le compte de qui il entend se porter acquéreur. Le preneur peut tenir en suspens sa réponse durant un délai de 10 jours;

3) la modification apportée à l'article 48, 2, troisième alinéa, résulte de la modification du deuxième alinéa.

∴

Art. 48, 1, premier alinéa.

Plusieurs membres approuvent la communication au preneur, du compromis ou de la promesse de vente. Ils estiment que la transparence doit être totale dans le cadre de la vente du bien de gré à gré afin de permettre au preneur d'exercer son droit de préemption. Il connaîtra ainsi toutes les conditions qui influenceront son choix. De plus, les conditions ne pourront plus être modifiées en fonction de spéculations diverses.

D'autres membres estiment au contraire que cette communication ne s'impose pas.

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/3) tendant à supprimer les mots « et lui communiquer, à peine de nullité, le compromis ou la promesse de vente ».

Il estime en effet qu'au cours des négociations de vente il sera difficile d'obtenir un écrit. Il est en outre d'avis que la disposition aura pour conséquence d'augmenter la tendance à la vente.

Par ailleurs, M. Van Belle dépose un amendement en ordre principal (*Doc.* n° 171/33-III, A) tendant à supprimer, *in fine* du premier alinéa du point 1, les mots « et lui commmuniquer, à peine de nullité, le compromis ou la promesse de vente ».

Hij vindt dat hier, tegen het gemeen recht in, een schriftelijk bewijs wordt opgelegd. Dit bewijs zal door de partijen dikwijls zeer gebrekkig of onvolledig worden opgesteld, met als gevolg dat het voorlopig verkoopcontract t.o.v. de registratie al een definitieve verkoop (in voorlopige vorm) gaat betekenen. Artikel 1583 van het Burgerlijk Wetboek kan hier toepassing vinden.

De bekommernis om de pachter in te lichten heeft hier de bovenhand gekregen op het recht op geheimhouding dat iedere kandidaat-koper moet genieten. De toepassing van het huidige artikel 48 doet bovendien geen enkel probleem rijzen.

De heer Van Belle stelt ook een amendement (*Stuk* nr. 171/33, III, B) in bijkomende orde voor, dat in het 1° het woord « aankoopbelofte » wil vervangen door het woord « verkoopbelofte ».

Een spreker is van oordeel dat moet worden vermeden dat het schriftelijk bewijs dat aan de pachter moet worden gegeven om zijn rechtszekerheid te garanderen een definitieve verkoopovereenkomst wordt.

De Koninklijke Federatie van Belgische notarissen heeft verschillende voorstellen gedaan om dit probleem op te lossen :

1) Eventueel een compromis onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop door de pachter;

2) Opstellen van een authentieke verkoopakte onder dezelfde opschortende voorwaarde (te registreren tegen het vast recht);

3) Kennisgeving van het voorkooprecht aan de pachter, zonder inzage van de eigenlijke overeenkomst, maar met vermelding van de voorwaarden in de betekening (afwijking mogelijk in onderling akkoord tussen alle partijen).

4) Vaststelling in een tweede authentieke akte van de aanvaarding of niet aanvaarding van de voorkoop door de pachter. De uiteindelijke koper — hetzij de derde, hetzij de pachter — draagt de kosten van beide akten en van de kennisgeving.

Verschillende leden zijn van oordeel dat het beroep op een notaris bij het opstellen van de onderhandse verkoopovereenkomst een essentiële voorwaarde is voor de rechtszekerheid op dit gebied.

De heer Beerden dient derhalve een amendement (*Stuk* nr. 171/34-II) in dat ertoe strekt, tussen de woorden « de aankoopbelofte » en het woord « mededelen », de woorden « door de instrumenterende ambtenaar » in te voegen. Dit amendement biedt de nodige waarborg voor de uitoefening van het recht van voorkoop van de pachter en belet tegelijkertijd dat de verkoop tegen de wil van de partijen in wordt gesloten.

De heer Van den Bossche dient een amendement in dat herzelfde doel beoogt (*Stuk* nr. 171/34-I). Het luidt als volgt :

« In het 1°, punt 1 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 zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde moet, op straffe van nietigheid, de instrumenterende notaris de ondertekende onderhandse verkoopovereenkomst of de aankoopbelofte aan de pachter mededelen Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop. »

Hij is de mening toegedaan dat het optreden van de notaris meer rechtszekerheid betekent en de mogelijkheid biedt gemakkelijker de noodzakelijke bewijzen te leveren.

Er zal mededeling moeten worden gedaan van de volledige tekst van de verkoopovereenkomst, identiteit en handtekening van de kandidaat-koper incluis. In tegenstelling met de huidige wet, die slechts de mededeling van de prijs en de voorwaarden waaronder de eigenaar bereid is het goed te verkopen verplicht stelt, zal die mededeling de pachter dus in staat stellen op de hoogte te zijn van alle persoonlijke gegevens die zijn oordeel kunnen beïnvloeden (erfdienstbaarheden, jachtrecht...).

Il estime que l'exigence d'une preuve écrite, qui est prévue en l'occurrence, est contraire au droit commun. Ce document sera souvent rédigé de façon imparfaite ou incomplète par les parties, de sorte que le contrat provisoire de vente constituera déjà une vente définitive (sous une forme provisoire) pour l'enregistrement. L'article 1583 du Code civil pourra s'appliquer.

Par ailleurs, le désir d'information du preneur l'emporte sur le droit à la discrétion dont doit bénéficier le candidat acheteur. De plus, aucun problème ne se pose en ce qui concerne l'application de l'article 48 actuel.

En ordre subsidiaire, il dépose un amendement (*Doc.* n° 171/33, III, B) tendant à remplacer au 1° du texte néerlandais le mot « aankoopbelofte » par le mot « verkoopbelofte ».

Un intervenant estime que si la preuve écrite doit être communiquée au preneur afin d'assurer sa sécurité juridique, il convient cependant d'éviter qu'elle ne devienne l'instrument d'une vente définitive.

Pour rencontrer cette difficulté, la Fédération royale des notaires de Belgique, a fait plusieurs suggestions :

1) éventuellement, un compromis assorti de la condition suspensive que le preneur n'exerce pas son droit de préemption;

2) établissement d'un acte de vente authentique assorti de la même condition suspensive (à enregistrer au droit fixe);

3) notification du droit de préemption au preneur, sans que celui-ci ne puisse prendre connaissance du compromis proprement dit, mais comprenant la mention des conditions (une dérogation serait possible avec l'accord réciproque de toutes les parties);

4) enregistrement, dans un deuxième acte authentique, de l'acceptation ou de la non-acceptation par le preneur de la préemption. L'acquéreur final — que ce soit le tiers ou le preneur — prendra en charge les frais des deux actes ainsi que ceux de la notification.

Plusieurs membres estiment que l'intervention du notaire lors de la rédaction du compromis de vente est un facteur essentiel de sécurité juridique en cette matière.

Dès lors, M. Beerden dépose un amendement (*Doc.* n° 171/34-II) tendant à insérer entre le mot « communiquer » et les mots « à peine », les mots « à l'intervention de l'officier instrumentant ». Cet amendement donne les garanties nécessaires quant à l'exercice du droit de préemption du preneur, tout en évitant que la vente soit conclue sans que les parties le souhaitent.

M. Van den Bossche dépose un amendement dont l'objectif est analogue (*Doc.* n° 171/34-I) :

« Au 1° remplacer le point 1 par ce qui suit :

» 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 instrumentant doit, à peine de nullité, communiquer audit preneur le compromis ou la promesse de vente qui a été signé. Cette notification vaut offre de vente. »

Il estime que l'intervention du notaire accroît la sécurité juridique et permet d'apporter plus aisément les preuves nécessaires.

Il devra être donné communication du texte complet du compromis, ce qui implique également l'identité et la signature du candidat-acheteur. Cette communication permettra donc au preneur, contrairement à la loi actuelle qui n'exige que la communication du prix et des conditions auxquelles le propriétaire est disposé à vendre le bien, de connaître tous les éléments personnels pouvant influencer son jugement (servitudes, droit de chasse...)

Een lid meent echter dat niet tegemoet gekomen wordt aan het tegen de voorgestelde bepaling aangevoerde argument betreffende het risico dat de mededeling van de ondertekende verkoopovereenkomst niet als aanbod van verkoop doch, conform artikel 1583 van het Burgerlijk Wetboek, als verkoop zou kunnen worden beschouwd.

Derhalve dient de heer Van Belle de volgende amendementen in (*Stuk* nr. 171/35):

« In het 1°, punt 1 vervangen door wat volgt:

» 1. De eigenaar mag het goed slechts aan iemand anders dan de pachter uit de hand verkopen nadat de notaris(sen) die belast wordt (worden) met het verlijden der verkoopakte aan deze laatse de gelegenheid heeft gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen.

» Te dien einde moet de aangestelde notaris aan de pachter kennis geven van de prijs en alle voorwaarden, waartegen de eigenaar verkocht heeft onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het recht van voorkoop door de pachter.

» Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop. »

Er wordt opgemerkt dat, benevens het feit dat in de verkoopovereenkomst een opschortende of ontbindende voorwaarde kan worden ingevoegd ten einde de eventuele toepassing van artikel 1583 van het Burgerlijke Wetboek te voorkomen, niet alle verkoopsvoorwaarden zullen worden meegedeeld aan de pachter wiens huidige toestand dus niet zal veranderen. Welnu, het optreden van de notaris garandeert dat de verkoopovereenkomst correct zal worden opgemaakt en het is van het grootste belang dat de pachter precies weet waartoe hij zich verbindt.

Een aantal leden delen het standpunt dat de pachter zijn recht van voorkoop met kennis van zaken moet kunnen uitoefenen.

Derhalve wordt de volgende tekst voorgesteld:

« Art. 48. — 1. De eigenaar mag het goed slechts aan iemand anders dan de pachter uit de hand verkopen nadat hij aan deze laatste in gelegenheid heeft gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde moet hij hem op straffe van nietigheid een notariële verklaring bezorgen waarbij melding wordt gemaakt van de inhoud van de onderhandse verkoopovereenkomst of van de aankoopbelofte. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop. »

Verscheidene leden menen wel het beginsel te kunnen onderschrijven dat alle verkoopsvoorwaarden meegedeeld worden, maar zij zijn er toch tegen gekant dat de naam van de kandidaat-koper meegedeeld wordt:

1) het mededelen van de naam kan burenruzies tussen landbouwexploitanten met zich brengen en oude veten aanwakkeren;

2) de mededeling van de identiteit kan de verrichtingen op de immobiliënmarkt in de war sturen;

3) de kandidaat-koper heeft recht op eerbiediging van zijn persoonlijke levenssfeer, wat impliceert dat zijn identiteit geheim moet kunnen blijven;

4) als de pachter zich een oordeel wil vormen, zal niet de naam doch de prijs doorslaggevend zijn. Het komt er vooral op aan zich van de realiteit van het aanbod te vergewissen;

5) het onthullen van de identiteit van de kandidaat-koper is gevaarlijk want het risico bestaat dat het tot allerlei maneuvers komt over het bedrag van het te betalen drempelgeld. Het is derhalve best mogelijk dat het voordeel van de voorkoop voor de pachter verloren gaat.

Het bezwaar wordt geopperd dat:

1) de naam hoe dan ook bekend zal worden, zodat het risico van burenruzies niet uitgesloten doch alleen uitgesteld wordt;

2) de naam van de kandidaat-koper in het raam van een verkoop uit de hand niet bekend is, terwijl hij dat in het raam van een openbare verkoop uiteraard wel is. Dat onderscheid is niet verantwoord. Met de logica en met de verplichting om de

Un intervenant estime cependant que l'argument contre la disposition proposée en ce qui concerne le risque que la communication du compromis de vente signé puisse être considéré non comme offre de vente mais comme vente conformément à l'article 1583 du Code civil, n'est pas rencontré.

Dès lors, M. Van Belle dépose l'amendement suivant (*Doc.* n° 171/35):

« Au 1°, remplacer le point 1 par ce qui suit:

» 1. Le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'après que le ou les notaires chargés de la passation de l'acte de vente ont donné à ce dernier la possibilité d'exercer son droit de préemption.

» A cet effet, le notaire instrumentant doit notifier au preneur le prix et toutes les conditions auxquels le propriétaire a vendu sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption par le preneur.

» Cette notification vaut offre de vente. »

Il est observé qu'outre le fait qu'une condition suspensive ou résolutoire peut être insérée dans le compromis de vente, afin d'éviter l'application éventuelle de l'article 1583, toutes les conditions de la vente ne seront pas communiquées au preneur dont la situation actuelle sera donc maintenue. Or, l'intervention du notaire garantit que le compromis de vente sera établi correctement et il est primordial que le preneur sache à quoi il s'engage exactement.

Plusieurs membres estiment également que le preneur doit pouvoir exercer son droit de préemption en connaissance de cause.

Dès lors, le texte suivant est suggéré:

« Art. 48. — 1. Le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'après avoir mis celui-ci en mesure d'exercer son droit de préemption. A cet effet, il doit lui communiquer, à peine de nullité, une déclaration notariale qui reprend le contenu du compromis ou de la promesse de vente. Cette notification vaut offre de vente. »

Plusieurs membres estiment que s'ils peuvent se rallier au principe de la communication de toutes les conditions relatives à la vente, ils sont cependant opposés à la communication du nom du candidat acheteur. Ils avancent les arguments suivants:

1) la connaissance du nom peut avoir pour conséquence d'entraîner des troubles de voisinage entre exploitants agricoles et de ranimer d'anciennes querelles;

2) la communication de l'identité peut fausser le jeu des tractations immobilières;

3) le candidat-acheteur a droit au respect de sa vie privée, ce qui implique qu'il puisse ne pas révéler son identité;

4) ce n'est pas le nom qui prime dans l'appréciation que fera le preneur, mais le prix. Le plus important est de s'assurer de la réalité de l'offre.

5) un danger existe à faire connaître l'identité du candidat-acheteur. Des tractations relatives au montant du « chapeau » sont en effet à craindre. Dès lors, le bénéfice de la préemption pourrait échapper au locataire.

Il est objecté que:

1) le nom sera de toute évidence connu. Dès lors, le risque de querelles de voisinage n'est pas exclu mais simplement retardé;

2) le nom du candidat-acheteur n'est pas connu dans le cadre de la vente de gré à gré, alors qu'il est connu dans le cadre de la vente publique. Cette distinction n'est pas justifiée. La logique et le souci de traiter les preneurs de manière identique ne sont pas

pachters op precies dezelfde wijze te bejegenen, wordt geen rekening gehouden;

3) wordt de naam niet medegedeeld, dan garandeert niets dat de verkoper kandidaat-kopers blijft zoeken die bereid zijn een hogere prijs te betalen;

4) indien de koper niet wenst dat zijn identiteit bekendgemaakt wordt, hij nog altijd een commandsverklaring kan afleggen of een beroep kan doen op een gevolmachtigde;

5) de pachter de naam van de toekomstige koper dient te kennen, want anders kan hij zijn keuze niet doen. In de meeste gevallen heeft de uitoefening van het recht van voorkoop immers tot gevolg dat de pachter zich in schulden steekt.

De pachter moet kunnen weten of hij in de aankoop van de eigendom moet investeren dan wel of hij de voorkeur moet geven aan investeringen om zijn bedrijf te moderniseren. Hij moet dus weten of de koper een landbouwexploitant is dan wel een persoon die niet rechtstreeks bij de landbouw betrokken is en alleen geld wenst te beleggen. In het eerste geval bestaat, vooral als het een buurman-landbouwer betreft, het risico dat deze hem opzegging geeft om het goed persoonlijk te exploiteren. Derhalve zal de pachter er belang bij hebben om zich de financiële inspanning te getroosten het door hem geëxploiteerde pachtgoed aan te kopen;

6) de pachter kan, indien hij de koper kent, altijd trachten hem ervan af te brengen om te kopen.

De Staatssecretaris is het eens met de voorgestelde tekst die meer garanties biedt dan de tekst van het voorstel. Blijft nog het onopgeloste vraagstuk van de mededeling der identiteit van de toekomstige koper. Het risico van die mededeling zou er eventueel in kunnen bestaan dat de eigenaar besluit het goed openbaar te verkopen.

Er wordt echter opgemerkt dat de mededeling van de verkoopovereenkomst meer waarborgen zou moeten bieden dan een loutere notariële verklaring.

Verscheidene leden menen echter dat men vertrouwen kan stellen in de notaris.

∴

Ten einde te voorkomen dat de naam bekendgemaakt wordt, dienen de heren le Hardy de Beaulieu en Van Belle een amendement in (*Stuk* nr. 171/37-II), dat luidt als volgt:

« 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 zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde moet hij hem op straffe van nietigheid een notariële verklaring bezorgen waarbij melding wordt gemaakt van de inhoud van de onderhandse verkoopovereenkomst of van de aankoopbelofte, behalve de naam van de koper. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop ».

Er worden derhalve twee oplossingen in aanmerking genomen:

1) het amendement van de heer Van den Bossche *(Stuk* nr. 171/34-I), hetwelk de mededeling van de verkoopovereenkomst of van de aankoopbelofte en dus van alle verkoopsvoorwaarden en van de naam van de kandidaat-koper garandeert;

2) het amendement van de heren le Hardy de Beaulieu en Van Belle *(Stuk* nr. 171/37-II) biedt de garantie dat een notariële verklaring meegedeeld wordt met opgave van de inhoud van de verkoopovereenkomst of van de aankoopbelofte, doch niet van de naam van de koper.

∴

Het amendement van de heer Van den Bossche *(Stuk* nr. 171/34-I) wordt verworpen met 6 tegen 4 stemmen en 4 onthoudingen.

respectés;

3) si le nom n'est pas communiqué rien ne garantit que le vendeur s'abstienne de chercher des candidats-acheteurs disposés à payer un prix plus élevé;

4) si l'acheteur ne désire pas que son identité soit connue il peut toujours faire une déclaration de « command » ou agir par l'intermédiaire d'un mandataire;

5) il est nécessaire que le preneur connaisse le nom du futur acquéreur. En effet, la connaissance de celui-ci est un élément indispensable pour faire le choix. En effet, dans la plupart des cas, l'exercice du droit de préemption implique l'endettement du preneur.

Celui-ci doit être en mesure de savoir s'il doit investir dans l'achat de la propriété ou s'il peut donner la priorité à des investissements tendant à moderniser son entreprise. Il lui faudra donc savoir si l'acquéreur est un exploitant agricole ou une personne non concernée directement par l'agriculture et désireuse simplement de faire un placement d'argent. Dans le premier cas, il peut craindre, surtout s'il s'agit d'un agriculteur voisin, qu'il lui donne un congé pour exploitation personnelle. Dès lors, le preneur aura intérêt à faire les efforts financiers nécessaires pour acquérir le bien qu'il exploite;

6) le preneur peut toujours, s'il connaît l'acheteur, essayer de le convaincre de ne pas acheter.

Le Secrétaire d'Etat approuve le texte proposé qui présente plus de garanties que le texte de la proposition. Le problème qui reste à trancher est celui relatif à la communication de l'identité du futur acquéreur. Le seul risque de la communication serait éventuellement que le propriétaire recourre à la vente publique.

Il est cependant observé que la communication du compromis devait présenterait plus de garanties qu'une simple déclaration notariale.

Plusieurs membres estiment cependant qu'il peut être fait confiance au notaire.

∴

Afin d'éviter que le nom soit communiqué, MM. le Hardy de Beaulieu et Van Belle déposent l'amendement (*Doc.* n° 171/37-II) tendant à remplacer le point 1 par ce qui suit:

« 1. Le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'après avoir mis celui-ci en mesure d'exercer son droit de préemption. A cet effet, il doit lui communiquer, à peine de nullité, une déclaration notariale qui reprend le contenu du compromis ou de la promesse de vente, le nom de l'acheteur excepté. Cette notification vaut offre de vente ».

Deux alternatives sont, dès lors, retenues:

1) l'amendement de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 171/34-I) assurant la communication du compromis ou de la promesse de vente et donc de toutes les conditions de la vente et du nom du candidat-acheteur;

2) l'amendement de MM. le Hardy de Beaulieu et Van Belle (*Doc.* n° 171/37-II) assure la communication d'une déclaration notariale reprenant le contenu du compromis ou de la promesse de vente, à l'exception du nom de l'acheteur.

∴

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 171/34-I) est rejeté par 6 voix contre 4 et 4 abstentions.

Het amendement van de heren le Hardy de Beaulieu en Van Belle (*Stuk* nr. 171/37-II) wordt aangenomen met 8 tegen 3 stemmen en 2 onthoudingen.

De amendementen van de heren Cornet d'Elzius (*Stuk* nr. 171/3), Van Belle (*Stuk* nr. 171/33-III, 1, A en B en 171/35, 1 en 2) en Beerden (*Stuk* nr. 171/34-II) worden ingetrokken.

Art. 48, 2, tweede lid.

De heer Van Belle dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/33-III) dat ertoe strekt die bepaling weg te laten.

Hij is van oordeel dat de wijziging niet verantwoord is. Aan de pachter een termijn van beraad toekennen, zal aan de verkoping een anti-climax bezorgen en de uitslag ongunstig beïnvloeden.

Daarenboven kunnen de verkoopkosten onvoorstelbaar hoog worden opgedreven, vermits in geval van hoger bod vijf zittingen kunnen plaatshebben, waarvoor telkens publiciteit moet worden gemaakt : 1) een eerste zitting onder voorbehoud van hoger bod : 2) een eventuele tweede zitting o.v.v. hoger bod; 3) zitdag omdat de pachter niet aanvaardt; 4) zitdag na hoger bod; 5) zitdag omdat de pachter niet aanvaardt ...

Derhalve wordt er tekort gedaan aan de rechtmatige belangen van de verkopers, die minderjarigen of onbekwaam kunnen zijn, deelgenoten of schuldeisers, en aan een behoorlijk goederenverkeer met de daarbij aansluitende gezonde organisatie van het kredietwezen.

De heer Van Belle verklaart dat niet enkel met de rechten van de pachter rekening moet worden gehouden maar ook met die van de afgewezen kandidaat-kopers.

Het toekennen aan de pachter van een termijn van beraad betekent een discriminatie voor andere gegadigden, die op voorhand overleg moeten plegen en berekeningen maken en die op de verkoping zelf moeten beslissen. Door het voorstel wordt buiten het recht van voorkoop nog een optie tot aankoop toegekend als een premie voor gebrek aan vooruitzicht.

Verschillende leden zijn het daarmee eens. Zij twijfelen bovendien aan het nut van de termijn van beraad. Het contact met landbouwkringen leert dat de pachter niet aarzelt om een beslissing te nemen. Als hij in het eerste stadium niet tot de aankoop overgaat, zal hij daarna niet van gedachte veranderen.

De bepaling impliceert bovendien dat de pachter de zaak volledig in handen heeft. Bij een verkoop uit de hand weet de kandidaat-koper echter nooit of hij al of niet de laatste zal zijn. Er wordt hier dus een onderscheid ingevoerd tussen de twee wijzen van verkoop.

∴

Verschillende leden zijn echter van oordeel dat de voorgestelde wijziging, namelijk de mogelijkheid die aan de pachter wordt geboden om zich gedurende een termijn van tien dagen te beraden, geen nadelige gevolgen zal hebben zoals door de indiener van het amendement wordt verondersteld. De voorgestelde termijn is trouwens zeer kort. Die mogelijkheid moet dus in alle gevallen behouden blijven omdat ze een waarborg voor de pachter inhoudt.

Men mag niet vergeten dat de pachter in de meeste gevallen een beroep zal doen op een kredietinstelling. Indien hij daar inlichtingen heeft ingewonnen en het bod hoger ligt dan hij had verwacht, moet hij opnieuw advies inwinnen voor hij zich tot de aankoop kan verbinden.

Bovendien moet er worden op gewezen dat de extra kosten van het uitstel ten laste van de pachter vallen. Hij moet ze trouwens in consignatie geven.

L'amendement de MM. le Hardy de Beaulieu et Van Belle (*Doc.* n° 171/37-II) est adopté par 8 voix contre 3 et 2 abstentions.

Les amendementes de M. Cornet d'Elzius (*Doc.* n° 171/3), Van Belle (*Doc.* n° 171/33-III, 1, A et B et 171/35, 1 et 2) et Beerden (*Doc.* n° 171/34-II) sont retirés.

Art. 48, 2, deuxième alinéa.

M. Van Belle dépose un amendement tendant à supprimer cette disposition (*Doc.* n° 171/33-III, 2).

Il estime que la modification ne se justifie pas. Si l'on permet au preneur de tenir sa réponse en suspens, cela ne pourra être que préjudiciable à la montée des enchères et au résultat de la vente.

Par contre, les frais occasionnés par la vente peuvent atteindre des montants considérables, puisqu'en cas de surenchère, cinq séances — qui nécessitent chacune de la publicité — peuvent avoir lieu : une première en cas de surenchère, éventuellement une deuxième en cas de surenchère, une troisième si le preneur refuse, une quatrième après surenchère, une cinquième si le preneur refuse ...

Une telle situation ne peut que nuire aux intérêts légitimes du vendeur — qui peut être un mineur, un incapable, un associé ou un créancier — ainsi qu'à la bonne marche des transactions et des opérations de crédit qui les accompagnent.

Il déclare qu'il y a lieu non seulement de prendre en considération les droits du preneur mais également de ceux des candidats-acheteurs évincés.

Le délai de réflexion accordé au preneur est discriminatoire à l'égard des autres acheteurs, qui doivent avoir effectué préalablement les tractations et les calculs nécessaires pour pouvoir prendre une décision le jour de la vente; outre le droit de préemption, le preneur se voit donc gratifié d'une option sur la vente, qui représente en quelque sorte une prime pour son manque de prévoyance.

Plusieurs membres abondent dans le même sens. Ils doutent au surplus de l'utilité du délai de réflexion. L'expérience des milieux ruraux démontre à suffisance que le preneur n'hésite pas quant à sa décision. S'il n'achète pas au cours de la première phase, il ne changera pas sa décision ultérieurement.

En outre, la disposition implique que le preneur reste maître du jeu. Or, dans le cadre de la vente de gré à gré le candidat-acquéreur ne sait jamais s'il sera ou non le dernier. Dès lors, une distinction est introduite entre les deux procédures de vente.

∴

Plusieurs membres estiment cependant que la modification proposée, à savoir la possibilité pour le preneur de tenir sa réponse en suspens pendant un délai de 10 jours, n'a pas de conséquences aussi préjudiciables que celles invoquées par l'auteur de l'amendement. Le délai prévu est d'ailleurs fort court et donc raisonnable. Cette possibilité doit être maintenue dans tous les cas, étant donné qu'elle constitue une garantie pour le preneur.

Il ne peut être oublié que, dans la plupart des cas le preneur fera appel à une institution financière de crédit. S'il a pris des renseignements auprès de celle-ci mais que l'offre est supérieure à son attente, il devra la consulter à nouveau avant de s'engager dans l'achat.

De plus, il faut observer que les frais supplémentaires découlant du report seront à charge du preneur qui devra d'ailleurs les consigner.

De Staatssecretaris voegt hieraan toe dat, hoewel de voorgestelde procedure complex is, net zoals de huidige procedure trouwens, de voorgestelde wijzigingen toch niet buitensporig zijn. Zij komen erop neer dat enerzijds op verzoek van de pachter hem de naam van de koper wordt meegedeeld en dat anderzijds het antwoord op de vraag van de instrumenterende openbare ambtenaar 10 dagen in beraad kan worden gehouden.

In verband met die laatste wijziging zij opgemerkt dat de kosten van de bijkomende verkoopdag voor rekening van de pachter zullen komen. Het is dan ook zeker dat de pachter van dat recht geen misbruik zal maken. In feite komt het erop aan de pachter in staat te stellen het hoofd te bieden aan een « eenmalig » probleem dat in het raam van de verkoop kan rijzen (krediet krijgen, ramen van de financiële mogelijkheden...).

Het bezwaar wordt geopperd dat de gevolgen van de wijziging in de praktijk aanzienlijker zijn. De 10 dagen opschorting komen er immers niet op neer dat de procedure met 10 dagen verlengd wordt. Zo zou er bijvoorbeeld meer reclame moeten worden gemaakt (opnieuw afficheren). Het is niet denkbeeldig dat de gehele verkoop zich over een periode van ten minste drie maanden uitstrekt.

Bovendien rijst de vraag of de in het eerste lid voorgeschreven termijn van 15 dagen en de termijn van 10 dagen waarin het voorstel voorziet, parallel toepassing vinden.

De voorgestelde wijziging is anderzijds des te minder verantwoord daar nog een nieuwe zitting georganiseerd kan worden. Het 3° bepaalt immers dat in geval van herverkoop wegens hoger bod de pachter daar 8 dagen tevoren in kennis van dient te worden gesteld en dat de pachter de mogelijkheid moet worden geboden zijn recht van voorkoop uit te oefenen.

Verscheidene leden zijn de mening toegedaan dat de uitoefening van het recht van voorkoop in geval van opbod niet meer verantwoord is aangezien een bedenktijd in de procedure ingevoerd wordt. Wordt die bedenktijd behouden, dan dient men dus de tekst te veranderen.

Een lid suggereert dat wanneer het hoogste bod gedaan werd en de pachter zich niet binnen de termijn van 10 dagen uitgesproken heeft, de toewijzing definitief wordt.

Er wordt gevraagd of het in dat geval geen aanbeveling verdient de termijn te verlengen.

Om met de verschillende aangevoerde argumenten rekening te houden stelt de Staatssecretaris voor de tekst van het 2° als volgt te wijzigen :

« 2° De instrumenterende ambtenaar is gehouden, bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openaar de vraag te stellen of de pachter dan wel zijn gevolmachtigde zijn recht van voorkoop tegen de laatst geboden prijs wenst uit te oefenen.

» 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.

De pachter kan zijn antwoord op de vraag van de instrumenteren ambtenaar, bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in beraad houden. In dat geval gebeurt de toewijzing onder de opschortende voorwaarde van uitoefening van het recht van voorkoop.

» Indien de pachter, binnen een termijn van tien dagen, zijn schriftelijke instemming aan de notaris niet betekend heeft, is de toewijzing definitief onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod. »

De Staatssecretaris stelt te dien einde een amendement voor (*Stuk* nr. 171/36). Deze tekst voorziet in een evenwichtige oplossing. Er worden verschillende stadia in uitzicht gesteld :

1) de pachter oefent zijn recht van voorkoop uit tegen de prijs van het laatste bod en de verkoop wordt definitief;

2) de pachter oefent zijn recht van voorkoop tegen de prijs van het laatste bod niet uit, in welk geval de verkoop voortgezet wordt.

Le Secrétaire d'Etat ajoute que s'il est vrai que la procédure proposée est complexe — tout comme d'ailleurs, la procédure existante — les modifications proposées ne sont cependant pas excessives. Elles consistent d'une part en la communication, à la demande du preneur, du nom de l'acquéreur, et d'autre part, dans la suspension pendant 10 jours de la réponse à la question de l'officier instrumentant.

En ce qui concerne la dernière modification, il y a lieu d'insister sur le fait que les frais du jour de vente supplémentaire seront à charge du preneur. Dès lors, il est certain que le preneur n'abusera pas de ce droit. En fait, il s'agit avant tout de permettre au preneur de faire face à un problème ponctuel pouvant se poser dans le cadre de l'achat (crédit à obtenir, évaluation des possibilités financières ...).

Il est cependant objecté que les conséquences de la modification sont en fait plus importantes dans la pratique. En effet, les 10 jours de suspension en sont pas réductibles à une prolongation de la procédure de 10 jours. Il y aura lieu en effet, par exemple, d'organiser une nouvelle publicité (affichages successifs). Il est à craindre que l'ensemble de la vente se déroule au cours d'une période d'au moins trois mois.

La question est en outre posée de savoir si le délai de 15 jours prévu au premier alinéa et le délai de 10 jours prévu par la proposition courent de manière parallèle.

La modification proposée est par ailleurs d'autant moins justifiée qu'une nouvelle séance peut encore être organisée. Le 3° prévoit d'ailleurs qu'en cas de revente par suite de surenchère, la notification doit être faite au preneur huit jours à l'avance et le preneur doit être mis en mesure d'exercer sont droit de préemption.

Plusieurs membres estiment que l'exercice du droit de préemption en cas de surenchère n'est plus justifié dès lors qu'un temps de réflexion est introduit dans la procédure. Il y aurait dès lors lieu de modifier le texte si ce temps de réflexion est maintenu.

Un membre suggère que lorsque l'offre la plus importante est intervenue et que le preneur ne s'est pas prononcé dans le délai de 10 jours, l'adjudication soit définitive.

La question est posée de savoir si dans ce cas il ne conviendrait pas de prolonger le délai.

Afin de tenir compte des différents arguments ayant été avancés, le Secrétaire d'Etat propose de modifier le texte du 2° comme suit :

« 2° 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. En cas de refus, d'absence ou de silence, la vente se poursuit.

» A la fin des enchères et avant l'adjudication, le preneur peut tenir en suspens sa réponse à la question de l'officier instrumentant. Dans ce cas, l'adjudication a lieu sous la condition suspensive de l'exercice du droit de préemption.

» Si le preneur n'a pas notifié son acquiescement écrit au notaire dans un délai de dix jours, l'adjudication est définitive sous réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère. »

Il dépose un amendement à cet fin (*Doc.* n° 171/36). Ce texte présente une solution équilibrée. Plusieurs stades sont prévus :

1) le preneur exerce son droit de préemption au prix de la dernière offre et la vente devient définitive;

2) le preneur n'exerce pas son droit de préemption au prix de la dernière offre. Dans ce cas la vente se poursuit.

3) Bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing kan de pachter zijn antwoord in beraad houden. De toewijzing gebeurt onder de opschortende voorwaarde van uitoefening van het recht van voorkoop. Indien de pachter, binnen een termijn van 10 dagen zijn recht niet uitgeoefend heeft, wordt zij, onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, definitief;

4) de pachter die afstand gedaan heeft van zijn recht van voorkoop, kan eventueel echter nog altijd het recht van hoger bod uitoefenen, in welk geval de huidige wet van toepassing is.

∴

Voortaan kan de pachter zich dus nog 10 dagen bedenken alvorens zijn recht van voorkoop uit te oefenen.

Een aantal leden menen dat het recht van opbod overeenkomstig de bestaande wet dient te worden behouden. De vraag rijst niettemin of in geval van opbod geen extra bedenktijd noodzakelijk is en of het recht van voorkoop dan nog geldt

De Staatssecretaris pleit voor het behoud van die mogelijkheid.

Verscheidene leden zijn evenwel van mening dat een nieuwe termijn van beraad niet gerechtvaardigd is. Voortaan kent de pachter alle gegevens die in de verkoop een rol spelen.

De Staatssecretaris herinnert eraan dat zich nieuwe gegevens kunnen voordoen die de houding van de pachter kunnen wijzigen (bekendheid met de identiteit van de kandidaat-koper, nieuwe aan te vragen lening). Bovendien berokkent het voorgestelde systeem de verkoper geen nadeel aangezien het impliceert dat hij een hogere prijs ontvangt.

Niettegenstaande de invoering van een bedenktijd van tien dagen, primeert steeds het hoogste bod. De termijn waarin is voorzien neemt niet weg dat de prioriteit wordt toegekend aan degene die het eerst reageert, behoudens de uitoefening van het recht van voorkoop binnen de voorgeschreven termijn.

Met betrekking tot het recht van voorkoop is een lid van oordeel dat de pachter, door een eerste maal af te zien van de uitoefening van dit recht, er definitief van afziet.

Verscheidene leden steunen evenwel het behoud van het recht van voorkoop. Tussen de twee fazen van de procedure kan er een andere eventuele koper zijn opgedaagd. Indien binnen het raam van de uitoefening van het recht van hoger bod de potentiële koper een landbouwexploitant blijkt te zijn van wie wordt aangenomen dat hij het goed persoonlijk wil exploiteren, zal de pachter er belang bij hebben zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Voorts mag niet worden vergeten dat het wetsvoorstel niet de bedoeling heeft de fundamentele beginselen van de pachtwetgeving te wijzigen.

Verscheidene leden beklemtonen overigens de noodzaak het opzet van het recht van voorkoop te eerbiedigen. Het evenwicht tussen de belangen van de pachter en de verpachter moet in stand worden gehouden. Het recht van voorkoop, net zoals het voorstel van de heren Sondag en Van Nevel « tot bevordering van de landbouw, ter bescherming van de gezinsbedrijven in de landbouw en ter begunstiging van de vestiging van jongeren, door het regelen van de overdadige samenvoeging van bebouwde gronden » strekt er niet alleen toe de pachter te beschermen maar tevens te zorgen voor de continuïteit van het landbouwbedrijf. Bijgevolg heeft het een economische implicatie waaraan niet mag worden voorbijgegaan.

Het amendement van de heer Van Belle (*Stuk* nr. 171/33-III, 2) wordt verworpen met 7 tegen 5 stemmen en 1 onthouding.

Het regeringsamendement (*Stuk* nr. 171/36) wordt aangenomen met 10 stemmen en 3 onthoudingen.

Artikel 31, 1° en 2°, wordt aangenomen met 9 tegen 3 stemmen en 1 onthouding als artikel 29 van het voorstel.

3) A la fin des enchères et avant l'adjudication, le preneur peut tenir en suspens sa réponse. L'adjudication a lieu sous la condition suspensive de l'exercice du droit de préemption. Elle devient définitive sous réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère si le preneur n'a pas exercé son droit dans les 10 jours;

4) le preneur qui a renoncé à son droit de préemption peut cependant encore éventuellement exercer son droit de surenchère. Dans ce cas, la loi actuelle s'applique.

∴

Le preneur dispose donc désormais d'un droit de réflexion de 10 jours avant d'exercer son droit de préemption.

Plusieurs membres estiment qu'en ce qui concerne le droit de surenchère, il convient de le conserver conformément à la loi existante. La question se pose cependant de savoir si, en cas de surenchère un délai de réflexion supplémentaire s'impose et si le droit de prémption doit encore jouer.

Le Secrétaire d'Etat plaide pour le maintien de cette possibilité.

Plusieurs membres sont cependant d'avis qu'un nouveau délai de réflexion n'est pas justifié. Désormais le preneur connaît tous les éléments intervenant dans la vente.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que des éléments nouveaux peuvent se présenter qui peuvent changer l'attitude du preneur (connaissance de l'identité du candidat acquéreur, nouveau prêt à demander). De plus, le système préconisé n'est pas nuisible pour le vendeur puisqu'il implique qu'il reçoive plus.

Il faut en effet rappeler que nonobstant l'introduction d'un délai de réflexion de 10 jours, c'est toujours l'offre la plus élevée qui prime. Le délai prévu n'empêche pas que la priorité soit conférée à celui qui réagit le premier, hormis l'exercice du droit de préemption dans le délai requis.

En ce qui concerne le droit de préemption, un membre estime qu'en renonçant une première fois à l'exercice de son droit de préemption, le preneur y a en fait renoncé définitivement.

Plusieurs membres appuient cependant le maintien du droit de préemption. Entre les deux phases de la procédure l'acquéreur éventuel peut avoir changé. Si dans le cadre de la surenchère, l'acheteur potentiel s'avère être un exploitant agricole susceptible de vouloir exploiter personnellement le bien, le preneur aura intérêt à exercer son droit de préemption. De plus, il ne peut être oublié que la proposition de loi n'a pas pour objet de modifier les principes fondamentaux de la législation sur le bail à ferme.

Plusieurs membres insistent par ailleurs sur la nécessité de respecter la philosophie du droit de préemption. L'équilibre des intérêts du preneur et de ceux du bailleur doit être maintenu. Le droit de préemption, tout comme la proposition de MM. Sondag et Van Nevel « visant à promouvoir l'agriculture, à protéger les entreprises familiales dans l'agriculture et à favoriser l'établissement des jeunes, en réglementant l'acccumulation excessive de terres en exploitation », tend non seulement à protéger le preneur, mais également à assurer la continuité de l'exploitation agricole. Par conséquent, il a une implication d'ordre économique qui ne peut être négligée.

L'amendement de M. Van Belle (*Doc.* n° 171/33-III, 2) est rejeté par 7 voix contre 5 et 1 abstention.

L'amendement du Gouvernement (*Doc.* n° 171/36) est adopté par 10 voix et 3 abstentions.

L'article 31, 1° et 2°, est adopté par 9 voix contre 3 et 1 abstention en tant qu'article 29 de la proposition de loi.

Art. 32 (art. 30 [*nieuw*] — art. 48*bis* van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 biedt bij een verkoop uit de hand de pachter de mogelijkheid hetzij zijn recht van voorkoop gedeeltelijk aan verschillende derden afzonderlijk over te dragen hetzij gedeeltelijk voor zichzelf te kopen en zijn recht van voorkoop gedeeltelijk aan een of meer derden over te dragen.

De echtgenoten van de afstammelingen en aangenomen kinderen worden gelijkgesteld met de afstammelingen en aangenomen kinderen.

1° *Amendementen.*

De heer Cornet d'Elzius dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/3) tot weglating van artikel 32.

Hij meent dat het recht van voorkoop niet kan worden verdeeld zoals dat in de tekst wordt voorgesteld. Indien de pachter zijn recht van voorkoop aan verschillende derden kan afstaan of gedeeltelijk kan kopen en zijn recht van voorkoop gedeeltelijk kan overdragen, bestaat het risico dat het eigendomsrecht versnipperd wordt.

Bovendien is speculatie mogelijk aangezien het recht van voorkoop van zijn werkelijk doel kan worden afgeleid. Een derde kan immers in de rechten van de pachter treden.

Een lid voegt eraan toe dat de voorgestelde regeling een voordeel betekent voor de pachter die niet over de financiële middelen beschikt om alleen op te treden. Diezelfde regeling zal het echter ook mogelijk maken om het, in het raam van verkopen uit de hand, « op een akkoordje te gooien ». Er kunnen voor de gelegenheid fictieve waarden worden afgesproken tussen de pachter en een derde die eigenaar van het pachtgoed zou worden. In feite zal de pachter beslissen aan wie de grond toekomt.

Voorts wordt opgemerkt dat verschillende artikelen van het wetsvoorstel tot doel hebben te voorkomen dat de gronden in gebruik genomen worden door personen die geen landbouwersexploitanten zijn. Dit artikel wijkt van dat beginsel af.

De Staatssecretaris herinnert eraan dat artikel 48*bis* reeds bepaalt dat de pachter zijn recht van voorkoop kan overdragen.

Bovendien bepaalt het vierde lid dat de pachter die zijn recht van voorkoop onder de in dit artikel gestelde voorwaarden overgedragen heeft, gedurende een periode van negen jaar te rekenen van het begin van de nieuwe pachtperiode bedoeld in het derde lid, de exploitatie van het goed niet mag 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.

Er is dus een waarborg voorhanden voor de verkoper en het lijdt geen twijfel dat het goed wel degelijk voor landbouwexploitatie zal worden gebruikt. Tegen dit betoog wordt echter ingebracht dat de aangehaalde bepaling reeds bestond behalve dan wat de gelijkstelling van de echtgenoten der afstammelingen of aangenomen kinderen betreft.

De heer Remacle dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/2) hetwelk tot doel heeft het 2° van artikel 32 te vervangen.

Hij is immers de mening toegedaan dat de formulering ervan voor verbetering vatbaar is. Bovendien is het niet nodig *in fine* te herhalen dat het om een verkoop uit de hand gaat aangezien dit artikel uitdrukkelijk verwijst naar artikel 48, 1, van de wet hetwelk op verkoop uit de hand doelt.

De heer le Hardy de Beaulieu dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/34-III) hetwelk beoogt niet alleen aan de verkoper doch tevens aan de uitgewonnen kandidaat-koper een schadevergoeding toe te kennen.

Hij meent immers dat laatstgenoemde de grootste schade lijdt indien de wetsbepaling waarin gesteld wordt dat de pachter die zijn recht van voorkoop overgedragen heeft, de exploitatie van

Art. 32 (art. 30 [*nouveau*] — art. 48*bis* de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 prévoit la possibilité, lors de la vente de gré à gré, pour le preneur soit de céder pour partie son droit de préemption à plusieurs tiers séparément, soit de se porter pour partie acquéreur pour lui-même et céder pour partie son droit de préemption à un ou plusieurs tiers.

Les conjoints des descendants et enfants adoptifs sont assimilés aux descendants et enfants adoptifs.

1° *Amendements.*

M. Cornet d'Elzius dépose un amendement (*Doc.* n° 171/3) tendant à supprimer l'article 32.

Il estime qu'un droit de préemption ne peut se répartir de la façon proposée dans le texte. Si le preneur peut céder son droit de préemption à plusieurs tiers ou se porter acquéreur pour une partie et céder en partie son droit de préemption, il est à craindre que l'on assiste à un morcellement du droit de propriété.

De plus, un risque de spéculation existe dans la mesure où le droit de préemption peut être détourné de son objectif réel. En effet, le preneur peut être substitué dans ses droits.

Un intervenant ajoute que le système préconisé présente un avantage pour le preneur qui n'a pas les moyens financiers pour agir seul. Le système prévu permettra cependant diverses tractations en sous-main dans le cadre des ventes de gré à gré. Des valeurs de convenance pourront être fixées entre le preneur et un tiers qui deviendrait le propriétaire du bien. Le locataire décidera en fait à qui la terre reviendra.

De plus, il est observé que plusieurs articles de la proposition de loi tendent à éviter l'occupation des terres par des personnes qui ne sont pas des agriculteurs exploitants. Le présent article déroge à ce principe.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que l'article 48*bis* prévoit déjà que le preneur puisse céder son droit de préemption.

De plus, le quatrième alinéa dispose que 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.

Une garantie existe donc pour le vendeur, tandis que la destination du bien en ce qui concerne son exploitation agricole est assurée. Il est cependant rétorqué que la disposition citée existait déjà, sauf en ce qui concerne l'assimilation des conjoints des descendants ou enfants adoptifs.

M. Remacle dépose un amendement (*Doc.* n° 171/2) tendant à remplacer le 2° de l'article 32.

Il estime en effet que la rédaction doit en être améliorée. En outre, il n'est pas nécessaire de répéter *in fine* qu'il s'agit d'une vente de gré à gré puisque cet article se réfère expressément à l'article 48, 1, de la loi qui vise la vente de gré à gré.

M. le Hardy de Beaulieu dépose un amendement (*Doc.* n° 171/34-III) tendant à attribuer une indemnité non seulement au vendeur, mais également au candidat-acquéreur évincé.

Il estime en effet que c'est ce dernier qui est le plus préjudicié en cas d'inobservation de la disposition de loi prévoyant que le locataire qui a cédé son droit de préemption ne peut céder

het goed gedurende een periode van negen jaar slechts aan bepaalde personen mag overdragen, niet nageleefd wordt.

Er wordt gevraagd welke concrete schade de derde koper lijdt.

De heer Verberckmoes dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/34-IV) waarin voorgesteld wordt dat de verkoop bij overtreding van die bepaling van rechtswege nietig is.

Ofschoon artikel 48*bis* beoogt de bedrijfszekerheid te waarborgen van de pachter die niet over toereikende financiële middelen beschikt om het goed aan te kopen wordt dat oogmerk niet bereikt als de bedoelde pachter de exploitatie van het verkochte goed desondanks aan de overnemer van het recht van voorkoop of aan een derde overdraagt.

Een en ander bewijst dat de in dit artikel opgenomen bepalingen overbodig zijn en dat de normale rechtsverhouding tussen de verkopers en de aanvankelijke kandidaat-koper moet worden hersteld.

De aanvankelijke kandidaat-koper vindt er geen baat bij dat aan de verkoper een schadevergoeding van 20 % uitbetaald wordt. Derhalve verdient het aanbeveling de verkoop op basis van de overdracht van het recht van voorkoop, van rechtswege nietig te verklaren en het goed aan de oorspronkelijke kandidaat-koper toe te wijzen mits die hierom verzoekt.

Een spreker is van oordeel dat dit amendement wel verantwoord is maar dat de nietigheid van de verkoop een complexe situatie doet ontstaan. Bovendien zal de oorspronkelijke kandidaat-koper meestal geen belangstelling meer hebben voor het goed of niet meer over de nodige middelen beschikken om het aan te kopen. Het systeem van de vergoedingen lijkt derhalve verkieslijk.

2° *Door de commissie aangenomen tekst.*

Na een gedachtenwisseling blijkt dat de meerderheid van de commissieleden met artikel 32 instemmen voor zover het waarborgen inhoudt voor de exploitatie door de pachter, door hem de mogelijkheid te bieden een beroep te doen op verschillende financieringsbronnen (meestal familieleden) om zijn recht van voorkoop uit te oefenen. De in het artikel in uitzicht gestelde overdracht van dit recht aan verscheidene derden afzonderlijk houdt echter het gevaar in dat het artikel van zijn doel wordt afgewend.

Zij pleiten derhalve voor een tussenoplossing tussen de tekst van het wetsvoorstel en de huidige tekst die kan worden aangepast.

De Staatssecretaris is het daarmee eens. De huidige tekst schenkt voldoening en de nieuwe versie van artikel 32 heeft tot gevolg dat er, na de uitoefening van het recht van voorkoop, theoretisch verschillende kopers bestaan, wat de rechtszekerheid in het gedrang brengt.

Hij is van oordeel dat een commandsverklaring een uitkomst kan bieden. Met het oog hierop dient hij een amendement in (*Stuk* nr. 171/37-I, 1) dat bepaalt dat, in geval van verkoop uit de hand, de pachter aan de eigenaar de schriftelijke instemming meedeelt van de derde aan wie hij zijn recht van voorkoop heeft overgedragen en die een of meerdere lastgevers kan aanwijzen.

Aangezien de Franse woorden « command » en « mandant » in het Nederlands allebei door het woord « lastgever » worden vertaald, wordt gepreciseerd dat het hier gaat om het aanwijzen van een lastgever als bedoeld in artikel 1590 van het Gerechtelijk Wetboek, d.i. de zogenaamde « commandsverklaring ».

Een aantal sprekers zijn echter van mening dat dit amendement de hoger vermelde misbruiken niet uitsluit. Onderhandse betalingen komen bij een verkoop uit de hand nu reeds voor. Het amendement verruimt de uitoefening van het recht van voorkoop en dus de mogelijkheid om de overdracht van dit recht te gelde te maken. Het vervangt het recht van overdracht in feite door een recht van splitsing.

l'exploitation du bien qu'à des personnes déterminées pendant une période de neuf ans.

La question est posée de savoir quel est le préjudice exact du tiers acquéreur.

M. Verberckmoes dépose un amendement (*Doc.* n° 171/34-IV) tendant à prévoir la nullité de plein droit en cas de non-respect de la même disposition.

Si l'article 48*bis* vise à assurer la sécurité nécessaire pour acquérir le bien, cet objectif n'est plus atteint si ledit preneur cède malgré tout l'exploitation du bien vendu au cessionnaire du droit de préemption ou à un tiers.

Il est ainsi prouvé que les dispositions prévues dans cet article sont superflues et qu'il convient de rétablir la relation juridique normale entre le vendeur et le candidat-acheteur initial.

Le paiement d'une indemnité de 20% au vendeur ne profite pas aux intérêts du candidat-acheteur initial. Il convient donc de déclarer nulle de plein droit la vente qui a été basée sur la cession du droit de préemption et d'attribuer le bien au candidat-acheteur initial, pour autant que celui-ci le demande.

Un intervenant estime que si cet amendement semble justifié, il y a lieu de noter que la nullité de la vente crée une situation complexe. De plus, le candidat-acheteur n'aura, dans la plupart des cas, plus d'intérêt ou de moyens pour acquérir. Dès lors, le système indemnitaire semble préférable.

2° *Texte adopté par la Commission.*

Après un échange de vues, il apparaît qu'une majorité des membres de la commission estime que si l'objectif de l'article doit être approuvé dans la mesure où il assure la sécurité d'exploitation du preneur en lui permettant de faire appel à différentes sources financières (membres de la famille dans la plupart des cas) pour exercer son droit de préemption, la cession de celui-ci à plusieurs tiers telle qu'elle est prévue par l'article 32, risque d'en dénaturer la portée.

Dès lors, ils plaident pour une solution médiane entre la proposition de loi et le texte existant qui pourrait être adapté.

Le Secrétaire d'Etat estime qu'une telle solution pourrait être retenue dans la mesure où le texte existant est satisfaisant et que l'article 32 tel qu'il est rédigé a pour conséquence que plusieurs acheteurs existent théoriquement, après l'exercice du droit de préemption, et que la sécurité juridique n'est pas assurée.

Il estime qu'un solution pourrait être trouvée dans le cadre de la déclaration de « command ». A cette fin, il dépose un amendement (*Doc.* n° 171/37-I, 1) tendant à prévoir que dans le cadre de la vente de gré à gré, le preneur communique au propriétaire l'accord écrit du tiers à qui il a cédé son droit de préemption et qui peut élire « command » en faveur d'un ou de plusieurs bénéficiaires.

Les mots « command » et « mandant » se traduisant tous les deux par le mot « lastgever » en néerlandais, il est précisé qu'il y a lieu de se référer à l'élection de « command » mentionnée à l'article 1590 du Code judidiaire.

Des intervenants sont cependant d'avis que même l'adoption de cet amendement n'exclut pas les abus évoqués plus haut. Les paiements en sous-main existent déjà dans le cadre de la vente de gré à gré. L'amendement implique l'élargissement de l'exercice du droit de préemption et la possibilité de monnayer la cession de ce droit. Il remplace en fait la cession par la scission.

Er worden verschillende bezwaren geopperd tegen deze opmerkingen :

1) het recht van overdracht van het recht van voorkoop bestaat nu reeds;

2) er wordt duidelijk onderscheid gemaakt tussen de overdracht van het recht van voorkoop en de overdracht van de exploitatie. Artikel 48*bis*, vierde lid, bepaalt trouwens dat de pachter die gebruik gemaakt heeft van het artikel, de exploitatie van het goed niet mag overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot;

3) artikel 48*bis*, vijfde lid, bepaalt dat de pachter bij overtreding van deze bepaling aan de verkoper een schadevergoeding gelijk aan 20 % van de verkoopprijs van de betrokken percelen verschuldigd is, tenzij hij vooraf, op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen.

Om het afschrikkend karakter van die bepaling te verhogen stelt de heer Beerden een amendement voor (*Stuk* nr. 171/37-IV), dat ertoe strekt dit percentage tot 50 % te verhogen.

Een lid stelt dat ook die maatregel niet voldoende afschrikkend is. De partijen kunnen gemotiveerd zijn door andere financiële voordelen (b.v. de aankoop van een stuk grond dat door zijn ligging de economische waarde van het goed van de derde zou verhogen, het uitschakelen van een bepaalde kandidaat-koper enz.).

Daarom moet de voorkeur worden gegeven aan het amendement van de heer Verberckmoes omdat het bepaalt dat de verkoop nietig is en het goed wordt toegewezen aan de uitgewonnen kandidaat-koper.

Als dit niet wordt aangenomen, zou een vergoeding van 100 % moeten worden gevraagd, namelijk 50 % voor de verkoper en 50 % voor de uitgewonnen kandidaat-koper, die niet mag worden gestraft aangezien hij te goeder trouw was.

∴

De Staatssecretaris stelt vast dat het merendeel van de geuite bezwaren in feite betrekking hebben op het huidige artikel 48*bis* van de wet. De toepassing van dit artikel levert echter geen problemen op. De voorgestelde wijzigingen hebben bovendien maar een beperkte draagwijdte.

Enerzijds wordt in het kader van de verkoop uit de hand voorgesteld dat de derde, aan wie het recht van voorkoop wordt afgestaan, een opgave van lastgever kan doen ten voordele van een of meer begunstigden. Dank zij die bepaling zal de pachter de mogelijkheid hebben de financiële middelen te vinden om zijn recht van voorkoop uit te oefenen.

Anderzijds wordt voorgesteld het percentage van de vergoeding van de verkoper op 50 % van de verkoopprijs te brengen. Aldus wordt een evenwicht tot stand gebracht tusssen de rechten van de pachter en die van de verkoper.

Bovendien dient de Regering, overeenkomstig de wijzigingen die voordien in verband met hetzelfde onderwerp zijn aangebracht, een amendement in (*Stuk* nr. 171/37-I, 2) ten einde het vierde lid aan te vullen met de volgende woorden : « of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen ».

3° *Stemmingen.*

Het amendement van de heer Cornet d'Elzius (*Stuk* nr. 171/3) wordt eenparig aangenomen.

De amendementen van de heren Remacle (*Stuk* nr. 171/2), le Hardy de Beaulieu (*Stuk* nr. 171/34-III) en Verberckmoes (*Stuk* nr. 171/34-IV) vervallen aangezien artikel 32 wordt weggelaten.

Het amendement van de Regering (*Stuk* nr. 171/37-I, 1) betreffende artikel 48*bis*, tweede lid, wordt aangenomen met 10 tegen 4 stemmen.

Plusieurs objections sont faites à l'encontre de ces observations :

1) le droit de céder le droit de préemption existe déjà;

2) une distinction très nette est faite entre la cession du droit de préemption et la cession de l'exploitation. L'article 48*bis*, quatrième alinéa, exige d'ailleurs que le preneur qui a recouru à l'article ne peut céder l'exploitation du bien à des personnes autres que son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint;

3) l'article 48*bis*, cinquième alinéa, prévoit qu'en cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 20% du prix de vente des parcelles en question, sauf s'il a obtenu, au préalable et pour des motifs sérieux, l'autorisation du juge de paix.

Afin d'augmenter le caractère dissuasif de cette disposition M. Beerden propose de porter le pourcentage prévu à 50% (*Doc.* n° 171/37-IV).

Un membre estime que la dernière mesure préconisée n'est pas encore suffisamment dissuasive. D'autres avantages que le bénéfice financier peuvent avoir motivé les parties (par ex. : acquisition d'une terre dont la situation augmenterait la valeur économique du bien du tiers, éviction d'un candidat-acquéreur déterminé etc.).

Dès lors, l'amendement de M. Verberckmoes est préférable dans la mesure où il prévoit la nullité de la vente et la cession du bien au candidat-acquéreur évincé.

A défaut, il y aurait lieu de prévoir une indemnisation à 100% soit 50% pour le vendeur et 50% pour le candidat-acheteur évincé qui ne peut être sanctionné alors qu'il est de bonne foi.

∴

Le Secrétaire d'Etat déclare que l'essentiel des critiques formulées porte en fait sur l'article 48*bis* actuel de la loi. Or, cet article ne pose pas de problèmes d'application. Il y a lieu, en outre, de souligner le caractère limité des modifications proposées.

D'une part, il est proposé que, dans le cadre de la vente de gré à gré, le tiers à qui le droit de préemption est cédé puisse faire une déclaration de « command » en faveur d'un ou de plusieurs bénéficiaires. Cette disposition permettra au preneur de trouver les moyens financiers pour exercer son droit de préemption.

D'autre part, il est proposé de porter le pourcentage de l'indemnité du vendeur à 50% du prix de vente. Un équilibre est ainsi réalisé entre les droits du preneur et ceux du vendeur.

En outre, le Gouvernement dépose, conformément aux modifications introduites antérieurement sur le même objet, un amendement (*Doc.* n° 171/37-I, 2) tendant à compléter le quatrième alinéa par les mots suivants : « ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ».

3° *Votes.*

L'amendement de M. Cornet d'Elzius (*Doc.* n° 171/3) est adopté à l'unanimité.

Les amendement de MM. Remacle (*Doc.* n° 171/2), le Hardy de Beaulieu (*Doc.* n° 171/34-III) et Verberckmoes (*Doc.* n° 171/34-IV) deviennent sans objet, l'article 32 ayant été supprimé.

L'amendement du Gouvernement (*Doc.* n° 171/37-I, 1) relatif à l'article 48*bis*, deuxième alinéa, est adopté par 10 voix contre 4.

Het amendement van de Regering (*Stuk* nr. 171/37-I, 2) betreffende artikel 48*bis*, vierde lid, wordt eenparig aangenomen.

Het amendement van de heer Beerden (*Stuk* nr. 171/37-IV) wordt aangenomen met 12 stemmen en 2 onthoudingen.

De drie amendementen worden samengebracht in een nieuw artikel 32, dat aangenomen wordt met 13 stemmen en 1 onthouding als artikel 30 van het voorstel.

Art. 33 (art. 50 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 voorziet in een nieuw vierde lid. De pachter of de derde aan wie het recht van voorkoop werd afgestaan, moet bij een openbare verkoop de gelegenheid hebben zijn recht van voorkoop op elk lot op het einde van elke opbieding uit te oefenen.

∴

De heer Remacle dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/2) ten einde artikel 33 naar de vorm te verbeteren.

De Koninkijke Federatie van Belgische notarissen heeft opgemerkt dat de verkoper ten opzichte van de pachter niet meer over de mogelijkheid van samenvoeging beschikt. Dat wil zeggen dat de voorkoop moet worden aangeboden tegen een prijs die misschien lager ligt dan die welke derden bereid zijn te betalen: bijgevolg moeten aan de pachter gunstiger voorwaarden worden geboden dan aan de andere belangstellenden. Brengt men deze bepaling in verband met die welke in een bedenktijd voorziet (art. 29, *nieuw*), dan ontstaat de grootste verwarring. Dergelijke bepalingen kunnen het normale verloop van een openbare verkoping onmogelijk maken.

De Staatssecretaris verklaart dat de bepaling inderdaad een geringere prijs voor de verkoper impliceert en dat zij tegen het eigendomsrecht indruist. De commissie moet kiezen tussen de invoering van een voordeel voor de pachter of het belang van de eigenaar.

Verschillende leden achten de bepaling overbodig en zelfs een nutteloze verzwaring van de pachtwet. Het aldus ingevoerde nadeel voor de eigenaar brengt het evenwicht tussen de belangen van de partijen in gevaar. De commissie heeft nochtans tot doel dat evenwicht te waarborgen.

Het amendement van de heer Remacle (*Stuk* nr. 171/2) wordt ingetrokken.

De heer Peeters trekt artikel 33 van zijn wetsvoorstel in.

Art. 34 (art. 51 van de wet).

Het westvoorstel nr. 171/1 wijzigt het vierde lid van het huidige artikel 51. De termijnen voor de vordering tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling worden verlengd ingeval aan het recht van voorkoop van de pachter wordt voorbijgegaan.

Krachtens het nieuwe vijfde lid vallen de kosten van de indeplaatsstelling ten laste van de verkoper.

∴

De Staatssecretaris is het eens met een opmerking van de Koninklijke Federatie van Belgische notarissen die het niet verantwoord acht de termijnen te wijzigen. Waarom de onzekerheid drie jaar na de openbare verkoop laten duren, wanneer bij die vorm van verkoop de pachter even goed op de hoogte wordt gebracht als met de verplichte kennisgeving in geval van verkoop uit de hand?

Verschillende leden zijn het daar volkomen mee eens. In feite rijst hier hetzelfde probleem als bij het voorgaande artikel.

L'amendement du Gouvernement (*Doc.* n° 171/37-I, 2) relatif à l'article 48*bis*, quatrième alinéa, est adopté à l'unanimité.

L'amendement de M. Beerden (*Doc.* n° 171/37-IV) est adopté par 12 voix et 2 abstentions.

Les trois amendements sont joints en un nouvel article 32 qui est adopté par 13 voix et 1 abstention en tant qu'article 30 de la proposition de loi.

Art. 33 (art. 50 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 prévoit un nouvel alinéa 4. Le preneur ou le tiers à qui le droit de préemption a été cédé doit avoir l'occasion d'exercer, lors d'une vente publique, son droit de préemption sur chaque lot à la fin de chaque enchère.

∴

M. Remacle dépose un amendement (*Doc.* n° 171/2) tendant à améliorer la forme de l'article 33.

Il est observé, conformément à une remarque de la Fédération royale des notaires de Belgique, que le vendeur ne dispose plus à l'égard du preneur de la faculté de réunion; cela signifie que la préemption doit être offerte à un prix peut-être inférieur à celui que des tiers seraient disposés à payer: il faut donc présenter au preneur des conditions plus avantageuses que celles offertes aux autres intéressés. Si l'on rapproche cette disposition de celle prévoyant un délai de réflexion (art. 29, *nouveau*), la confusion est complète. De telles modalités sont de nature à rendre impossible le déroulement normal d'une vente publique.

Le Secrétaire d'Etat déclare que la disposition implique, en effet, un moindre prix pour le vendeur et va à l'encontre du droit de propriété. La commission doit trancher entre l'introduction d'un avantage pour le preneur ou l'intérêt du propriétaire.

Plusieurs membres estiment que la disposition ne s'impose pas et constitue même un alourdissement de la loi sur le bail à ferme. Le désavantage instauré pour le propriétaire compromet l'équilibre entre les intérêts des parties. Or, la commission a pour objectif d'assurer cet équilibre.

L'amendement de M. Remacle (*Doc.* n° 171/2) est retiré.

M. Peeters retire l'article 33 de sa proposition de loi.

Art. 34 (art. 51 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 modifie le quatrième alinéa. Les délais pour intenter une action en retrait et subrogation et une action en indemnisation sont prolongés en cas de méconnaissance du droit de préemption du preneur.

Dans le cinquième alinéa nouveau, les frais de la subrogation sont à charge du vendeur.

∴

Conformément à une remarque de la Fédération royale des notaires de Belgique, le Secrétaire d'Etat estime qu'il n'est pas justifié de modifier les délais. Pourquoi faire durer l'insécurité pendant trois années après la vente publique, si ce procédé de vente informe aussi bien le preneur que la notification obligatoire en cas de vente de gré à gré?

Plusieurs membres abondent dans ce sens. Le même problème que celui qui a été posé à l'article précédent surgit en fait.

De heer Verberckmoes dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/34-IV) ten einde artikel 34 aan te vullen met een bepaling die het vraagstuk van de prijsbewimpeling in de verkoopakte en de gevolgen daarvan voor de uitoefening van het recht van voorkoop regelt. Het amendement bepaalt dat de verkoop van rechtswege nietig is. In voorkomend geval wordt het goed toegewezen aan de pachter of de overnemer van het voorkooprecht tegen een prijs die door de vrederechter wordt vastgesteld.

Bewimpeling van de verkoopprijs is een reëel probleem en bijgevolg is het gewettigd de uitgewonnen pachter in staat te stellen het goed te kopen.

Een spreker betwist de beoordelingsbevoegdheid die aan de vrederechter wordt gegeven.

Verschillende leden en de Staatssecretaris merken op dat de bedoeling van de auteur van het amendement weliswaar alle lof verdient, maar dat het amendement niet noodzakelijk is. Het volstaat immers naar het gemeen recht te verwijzen. Toch wordt onderstreept hoe moeilijk de bewijsvoering terzake is.

De auteur vindt dat de goedkeuring van zijn amendement meer waarborgen voor de pachter zou bieden.

Het amendement van de heer Verberckmoes (*Stuk* nr. 171/34-IV) wordt verworpen met 13 tegen 1 stem.

De heer Peeters trekt artikel 34 van het wetsvoorstel in.

Art. 35 (art. 31 [*nieuw*] — art. 52 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 bevat uitsluitend vormwijzigingen. In het 1° en 2° worden de echtgenoten van de afstammelingen of aangenomen kinderen gelijkgesteld met die afstammelingen of aangenomen kinderen. Het 7° houdt rekening met de wijziging van artikel 6.

∴

Artikel 35 wordt eenparig aangenomen als artikel 31 van het voorstel.

Art. 36 (art. 32 [*nieuw*] — art. 54 van de wet.)

Het wetsvoorstel nr. 171/1 stelt de echtgenoten van de afstammelingen en aangenomen kinderen gelijk met die afstammelingen en aangenomen kinderen. Tegelijkertijd wordt ten gunste van de pachter in een uitzondering voorzien met betrekking tot het tijdelijk verbod om het goed of de exploitatie na de uitoefening van het recht van voorkoop aan derden over te dragen.

∴

De heer Remacle dient een amendement in (*Stuk* nr. 171/2) met het oog op een betere formulering van artikel 36.

Het eerste lid doet geen probleem rijzen, meer het nieuwe lid is voor discussie vatbaar. Daarin wordt bepaald dat de beperking van het recht van overdracht waarin het eerste lid voorziet niet geldt ingeval de pachter, die van zijn recht van voorkoop gebruik gemaakt heeft, het goed eventueel opnieuw zou verkopen aan iemand die hem een effectieve pachttijd van negen jaar waarborgt.

Alhoewel het eerste lid garandeert dat het recht van voorkoop niet van zijn doel wordt afgeleid, stelt de nieuwe bepaling de pachter die van zijn recht gebruik gemaakt heeft en verplicht was het goed opnieuw te verkopen, in staat het goed aan derden over te dragen.

Die toegeving is in zoverre verantwoord dat een pachttijd van negen jaar enerzijds de waarborg biedt dat het doel van het recht van voorkoop niet omzeild werd en anderzijds dat de landbouwexploitatie normaal voortgang vindt.

M. Verberckmoes dépose un amendement (*Doc.* nr. 171/34-IV), tendant à compléter l'article 34 par une disposition réglant le problème de la dissimulation du prix dans l'acte de vente et de ses conséquences sur l'exercice du droit de préemption. Il prévoit que la vente est nulle de plein droit. Le cas échéant, le bien sera attribué au preneur ou au cessionnaire du droit de préemption qui le demandent, au prix fixé par le juge de paix.

La dissimulation du prix de vente est un problème réel et il est dès lors justifié de permettre au preneur évincé d'acquérir le bien.

Un intervenant conteste le pouvoir d'appréciation donné au juge de paix.

Plusieurs membres et le Secrétaire d'Etat observent que si l'intention de l'auteur de l'amendement est louable, celui-ci n'est cependant pas nécessaire. Il suffit, en effet, de se référer au droit commun. La difficulté de la preuve en cette matière est cependant soulignée.

L'auteur estime que l'adoption de son amendement présenterait plus de garanties pour le preneur.

L'amendement de M. Verberckmoes (*Doc.* n° 171/34-IV) est rejeté par 13 voix contre 1.

M. Peeters retire l'article 34 de la proposition de loi.

Art. 35 (art. 31 [*nouveau*] — art. 52 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 contient uniquement des modifications de forme. Dans les 1° et 2°, les conjoints des descendants ou enfants adoptifs sont assimilés à ces descendants ou enfants adoptifs. La 7° tient compte de la modification de l'article 6.

∴

L'article 35 est adopté à l'unanimité et devient l'article 31 de la proposition de loi.

Art. 36 (art. 32 [*nouveau*] — art. 54 de la loi.)

La proposition de loi n° 171/1 assimile les conjoints des descendants et enfants adoptifs à ces descendants et enfants adoptifs. En même temps une exception relative à l'interdiction temporaire de céder le bien ou l'exploitation à des tiers après l'exercice du droit de préemption, est prévue en faveur du preneur.

∴

M. Remacle dépose un amendement (*Doc.* n° 171/2) tendant à améliorer la rédaction de l'article 36.

Si le premier alinéa ne pose pas de problème, le nouvel alinéa disposant que la limite au droit de cession, prévue au premier alinéa, 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 une durée de bail effective de neuf années, prête à discussion.

Si le premier alinéa garantit que le droit de préemption ne doit pas être détourné de sa fonction, la nouvelle disposition permet au preneur ayant fait usage de son droit et ayant été obligé de revendre le bien, de céder le bien à des tiers.

Cette latitude se justifie dans la mesure où un bail de neuf ans garantit, d'une part, que l'objectif du droit de préemption n'ait pas été détourné et, d'autre part, que l'exploitation agricole se poursuive normalement.

Er wordt echter op gewezen dat nog altijd het risico bestaat dat het recht van voorkoop van doel wordt afgeleid aangezien de nieuwe koper met de pachter kan hebben afgesproken dat recht uit te oefenen om een interessantere verkoopprijs te krijgen.

Een aantal leden menen dat men zich van de realiteit van de pachttijd dient te vergewissen zowel met betrekking tot de inachtneming van de motivering van het recht van voorkoop als wat de waarborg betreft dat de rechten van de pachter gevrijwaard worden.

Men zou hetzij de pachttijd in de verkoopakte moeten inschrijven hetzij de pachtovereenkomst laten registreren. Er wordt opgemerkt dat de tweede oplossing duurder is.

Derhalve dient de heer Van Belle het volgende amendement in : De woorden « een effectieve pachttijd van negen jaar waarborgt » vervangen door de woorden « in de verkoopakte een effectieve pachttijd van negen jaar waarborgt ».

Dit amendement wordt aangenomen met 13 tegen 1 stem en 1 onthouding.

Het amendement van de heer Remacle wordt ingetrokken.

Artikel 36 wordt aangenomen met 13 tegen 1 stem en 1 onthouding als artikel 32.

Art. 37 (art. 33 [*nieuw*] — art. 57 van de wet).

Het wetsvoorstel nr. 171/1 brengt vormwijzigingen aan die voortvloeien uit de wijziging van artikel 6.

∴

Artikel 37 wordt eenparig aangenomen als artikel 33 van het voorstel.

Art. 38 (art. 34 [*nieuw*] — art. 4 van de wet tot beperking van de pachtprijzen.)

Dit artikel werd onderzocht tijdens de bespreking van artikel 6.

Het wordt aritkel 34 van het wetsvoorstel.

Art. 39 (art. 35 [*nieuw*] — art. 628, 15°, van het Gerechtelijk Wetboek.)

Het wetsvoorstel nr. 171/1 verleent de vrederechter bevoegdheid voor elke betwisting inzake verpachting van goederen die in België gelegen zijn, ook al bevindt de bedrijfszetel zich in het buitenland.

∴

Volgens de Staatssecretaris is dit een belangrijke verbetering.

Artikel 39 wordt eenparig aangenomen als artikel 35 van het voorstel.

Art. 40 (art. 36 [*nieuw*].)

De Staatssecretaris stelt een amendement voor (*Stuk* nr. 171/39-II) dat ertoe strekt een artikel 40 *(nieuw)* in te voegen dat overgangsmaatregelen bevat.

Artikel 40, 2° en 3°, werd reeds besproken bij de behandeling van artikel 6. Artikel 40, 1°, bepaalt dat de geldigheid en de gevolgen van de vóór de inwerkingtreding van deze wet gedane opzeggingen beoordeeld worden overeenkomstig de wettelijke bepalingen die van kracht zijn op het ogenblik van de kennisgeving ervan.

Een lid merkt op dat deze bepaling dezelfde is als die welke voorkomt in het 1° van artikel 4 van de wet van 4 november 1969 met betrekking tot de overgangsbepalingen van die wet.

La crainte est cependant exprimée que le risque existe encore que le droit de préemption soit détourné de son objectif dans la mesure où le nouvel acquéreur peut avoir convenu avec le preneur d'exercer ce droit afin d'obtenir un prix de vente plus favorable.

Plusieurs membres estiment qu'il convient de s'assurer de la réalité de la durée du bail tant en ce qui concerne le respect de la motivation du droit de préemption, qu'en ce qui concerne la garantie des droits du preneur.

Il faudrait soit prévoir la durée du bail dans l'acte de vente, soit faire enregistrer le bail. Il est observé que la seconde solution est plus onéreuse.

Dès lors, M. Van Belle dépose l'amendement suivant : « Remplacer les mots « garantit une durée du bail effective de neuf années » par les mots « garantit dans l'acte de vente, une durée de bail effective de neuf années. »

Cet amendement est adopté par 13 voix contre 1 et 1 abstention.

L'amendement de M. Remacle est retiré.

L'article 36 est adopté par 13 voix contre 1 et 1 abstention en tant qu'article 32.

Art. 37 (art. 33 [*nouveau*] — art. 57 de la loi).

La proposition de loi n° 171/1 apporte des modifications de forme qui résultent de la modification de l'article 6.

∴

L'article 37 est adopté à l'unanimité en tant qu'article 33 de la proposition de loi.

Art. 38 (art. 34 [*nouveau*] — art. 4 de la loi limitant les fermages.)

Cet article a été examiné dans le cadre de la discussion de l'article 6.

Il devient l'article 34 de la proposition de loi.

Art. 39 (art. 35 [*nouveau*] — art. 628, 15°, du Code judiciaire.)

La proposition de loi n° 171/1 rend le juge de paix compétent pour toute contestation en matière de bail à ferme concernant des biens sis en Belgique, même si le siège de l'exploitation se trouve à l'étranger.

∴

Le Secrétaire d'Etat déclare qu'il s'agit là d'une amélioration importante.

L'article 39 est adopté à l'unanimité en tant qu'article 35 de la proposition de loi.

Art. 40 (art. 36 [*nouveau*].)

Le Secrétaire d'Etat dépose un amendement (*Doc.* n° 171/39-II) tendant à introduire un article 40 *(nouveau)* prévoyant des mesures transitoires.

L'article 40, 2° et 3°, a été discuté en même temps que l'article 6. L'article 40, 1°, dispose que 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.

Il est observé que cette disposition est identique au 1° de l'article 4 relatif aux dispositions transitoires de la loi du 4 novembre 1969.

De Staatssecretaris herinnert eraan dat deze laatste bepaling betrekking had op de eerste drie artikelen van de wet van 4 november 1969. Het voorgestelde lid slaat uitsluitend op de in het raam van het wetsvoorstel besproken bepalingen.

Het amendement wordt eenparig aangenomen als artikel 36 *(nieuw)* van het voorstel.

∴

VI. — Stemming

Het wetsvoorstel wordt aangenomen met 9 stemmen en 10 onthoudingen.

Dientengevolge vervallen de volgende wetsvoorstellen:

— Wetsvoorstel (de heer Baldewijns) tot wijziging 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, nr. 156/1.

— Wetsvoorstel (de heer Peeters) tot wijziging van Afdeling III « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » van hoofdstuk II van Boek III, Titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek en van artikel 628 van het Gerechtelijk Wetboek, nr. 170/1.

— Wetsvoorstel (de heer Verberckmoes) tot wijziging van Afdeling III « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » van Hoofdstuk II van Boek III, Titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek, nr. 256/1.

— Wetsvoorstel (de heer Cornet d'Elzius) tot wijziging en actualisering 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, nr. 557/1.

Volgende wetsvoorstellen werden ingetrokken:

— Wetsvoorstel (de heer Moors) tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving nr. 226/1.

— Wetsvoorstel (de heer Moors) tot aanvulling van de pachtwetgeving met fiscale voordelen, nr. 227/1.

— Wetsvoorstel (de heer Remacle) tot aanmoediging van pachtovereenkomsten van lange duur, nr. 279/1.

Volgende wetsvoorstellen werden verdaagd en zullen eerlang worden besproken:

— Wetsvoorstel (de heer le Hardy de Beaulieu) tot wijziging van de belasting op de inkomsten uit de verhuring van gronden die aan landbouwers worden verhuurd, nr. 343/1.

— Wetsvoorstel (de heer le Hardy de Beaulieu) tot aanpassing van de pachtprijzen, nr. 509/1.

Het onderhavige verslag wordt eenparig aangenomen.

De Rapporteur, *De Voorzitter,*
G. BEERDEN. L. REMACLE.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que cette disposition portait sur les trois premiers articles de la loi du 4 novembre 1969. L'alinéa proposé porte sur les dipositions discutées dans le cadre de la proposition de loi.

L'amendement est adopté à l'unanimité en tant qu'article 36 *(nouveau)*.

∴

VI. — Vote

La proposition de loi est adoptée par 9 voix et 10 abstentions.

Dès lors, les propositions de loi suivantes deviennent sans objet:

— Proposition de loi (M. Baldewijns) modifiant 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, n° 156/1.

— Proposition de loi (M. Peeters) modifiant la section III « Des règles particulières aux baux à ferme » du chapitre II du Livre III, Titre VIII, du Code civil et l'article 628 du Code judiciaire, n° 170/1.

— Proposition de loi (M. Verberckmoes) modifiant la Section III « Des règles particulières aux baux à ferme », du Chapitre II du Livre III, Titre VIII, du Code civil, n° 256/1.

— Proposition de loi (M. Cornet d'Elzius) modifiant et actualisant 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, n° 557/1.

Par ailleurs, les propositions de loi suivantes ont été retirées:

— Proposition de loi (M. Moors) complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme, n° 226/1.

— Proposition de loi (M. Moors) complétant la législation sur le bail à ferme par des avantages fiscaux, n° 227/1.

— Proposition de loi (M. Remacle) destinée à promouvoir des baux à long terme, n° 279/1.

Les propositions de loi suivantes ont été ajournées et seront prochainement discutées:

— Proposition de loi (M. le Hardy de Beaulieu) tendant à modifier la taxation des revenus des terrains donnés en location à des agriculteurs, n° 343/1.

— Proposition de loi (M. le Hardy de Beaulieu) adaptant les fermages en matière de baux à ferme, n° 509/1.

Le présent rapport est approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur, *Le Président,*
G. BEERDEN. L. REMACLE.

TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

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 pachttijd, 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° op het in gebruik nemen van onroerende goederen zoals voorzien in de vorige paragraaf, bij middel van de vestiging van vruchtgebruik door de wil van de mens en voor bepaalde tijd.

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

Art. 2.

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

« Art. 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 landbouwer 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;

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

» 4° op de overeenkomsten tussen de exploitant van een landeigendom en de eigenaar of de vruchtgebruiker, wanneer daarin bedongen is dat de laatstgenoemden een 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 landbouwvennootschap 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 verpachting van de fruitopbrengst van de hoogstamboomgaarden. »

Art. 3.

Artikel 3 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling:

« Art. 3. — 1° De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld. Bij gebreke van een schriftelijke vaststelling kan degene die een landeigendom exploiteert het bewijs leveren van het bestaan van een pachtovereenkomst door voorlegging van een bewijs van persoonlijk aanbod van betaling van de pacht, verricht

TEXTE
ADOPTE PAR LA COMMISSION

Article 1er.

L'article 1 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. — 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 essentiellement à la vente;

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

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

Art. 2.

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

« Art. 2. — Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section:

» 1° les baux ayant pour objet des biens immeubles affectés à l'engraissement industriel et à l'élevage industriel;

» 2° les conventions dont l'objet implique une durée d'occupation inférieure à un an et par lesquelles l'agriculteur 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° 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 affermant la récolte fruitière des vergers de haute tige. »

Art. 3.

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

« Art. 3. — 1° Le bail doit être constaté par écrit. 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, conformément à l'article 23, preuve sur laquelle le terme « bail » figure expressément,

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 de drie maanden na het aanbod. 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.

» 2° Niettegenstaande iedere andersluidende overeenkomst kan de pachter door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens, het bewijs leveren van het bestaan van een pachtovereenkomst en van de pachtvoorwaarden.

» Indien de overeengekomen pachtprijs niet bewezen is, wordt hij vastgesteld door de rechter overeenkomstig het in de bepalingen tot beperking van de pachtprijzen vastgestelde maximumbedrag.

» 3° Indien er een naar vorm andersluidende schriftelijk 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. »

Art. 4.

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

« Art. 6. — 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 wegwerken dienen uitgevoerd te worden, moesten aangezien worden als bouwgronden of voor industriële doeleinden bestemde gronden, mits zij als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst;

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

» 3° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging op het ogenblik van elke verlenging van de pacht moeten worden beschouwd als voor industriële doeleinden bestemde gronden, op voorwaarde dat de verpachter tenminste 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 kunnen aangezien 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 voor het ogenblik van een verlenging hiervan kennis geven heeft aan de pachter, en die vooraf het voorwerp dienen uit te maken van wegwerken;

» 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 te 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 te algemenen nutte beveelt of toestaat.

avec mention de l'année à laquelle le paiement se rapporte, et contre laquelle le bailleur n'a pas réagi dans un délai de trois 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 possède un bien rural, pourra fournir la preuve de l'existence d'un bail par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

» 2° Nonobstant toute convention contraire, l'occupant pourra apporter 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 au montant maximum prévu par les dispositions limitant les fermages.

» 3° S'il existe un bail écrit autrement formulé, celui qui possède un bien rural peut fournir la preuve de l'existence d'un bail par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. »

Art. 4.

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

« Art. 6. — 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 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° 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.

» In afwijking van artikel 4 kan de verpachter op ieder ogenblik eveneens een einde maken aan de lopende pacht om een aaneengesloten perceel, dat niet gelegen is in een landbouwgebied, overeenkomstig de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, en niet groter is dan 10 are, aan te wenden voor gezinsdoeleinden. In geval van geschil over de plaats van het bedoelde perceel beslist de rechter. »

Art. 5.

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

« Art. 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 echtenoot, 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 één 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 familieredenen, 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 huurder komende onderhoud van de gepachte gebouwen;

» 7° zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de pachter tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;

» 8° veroordeling van de pachter uit hoofde van daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen van verpachter tot pachter onmogelijk kunnen maken;

» 9° de aanwending van percelen voor doeleinden van algemeen belang door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon;

» 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 une parcelle d'un tenant, qui n'est pas située dans une zone agricole au sens de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et dont la superficie ne peut excéder 10 ares. En cas de litige concernant l'emplacement de la parcelle considérée, le juge statue. »

Art. 5.

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

« Art. 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 de 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° 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° de aanwending voor gezinsdoeleinden en ontspanning van een aaneengesloten perceel, dat niet gelegen is in een landbouwgebied, overeenkomstig de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, en niet groter is dan 20 are. In geval van geschil over de plaats van het bedoelde perceel, beslist de rechter;

» 11° 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. »

Art. 6.

Artikel 8 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 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 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 loopbaanpacht afsluiten.

» De loopbaanpacht wordt afgesloten voor een vaste duur die gelijk is aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter vijfenzestig 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 volgens de artikelen 30, 31, 32, 34 en 34*bis* zonder dat echter hierdoor de vaste duur kan overschreden 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. »

Art. 7.

Een artikel 8*bis*, luidend als volgt, wordt in dezelfde wet ingevoegd :

« Art. 8*bis*. — Indien de pachter die na het bereiken van de pensioenleeftijd een rust- of overlevingspensioen geniet, onder de in artikel 34 vermelde personen niemand kan aanduiden die gebeurlijk 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, dienen alle in het vorig lid genoemde voorwaarden vervuld te zijn in hoofde van al deze pachters.

» Onder dezelfde voorwaarden kan de verpachter geheel of gedeeltelijk een einde maken aan de pacht om de goederen te verpachten aan of te vervreemden met het oog op exploitatie door

» 10° l'affectation à des fins familiales ou de délassement d'une parcelle d'un tenant, qui n'est pas située dans une zone agricole conformément à la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et dont la superficie ne peut excéder 20 ares. En cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle à prélever, le juge statue;

» 11° 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. »

Art. 6.

L'article 8 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 8. — § 1. 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 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 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 34*bis* 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. »

Art. 7.

Un article 8*bis*, rédigé comme suit, est inséré dans la même loi :

« Art. 8*bis*. — 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 à ou de les aliéner à des fins d'exploitation par une exploitation faisant l'objet d'un

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, waarvan sprake in het voorgaande lid, dienen voltrokken te zijn binnen een termijn van 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 aan de in artikel 9 gestelde voorwaarden voldoen.

» 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 evenmin van toepassing. »

Art. 8.

Artikel 9 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 9. — De exploitatie van het goed dat van de pachter is teruggenomen op grond van de bij artikelen 7, 1°, en 8 bepaalde reden, 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 en, indien zij rechtspersonen zijn, door hun verantwoordelijke organen of beheerders en niet alleen door hun aangestelden.

» De opzegreden bestaande in de persoonlijke exploitatie kan evenwel niet worden ingeroepen door personen noch — indien het om rechtspersonen gaat — door hun verantwoordelijke organen of beheerders die, op het ogenblik van het verstrijken van de opzegtermijn, 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 inroepen.

» Degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen en indien zij rechtspersonen zijn, hun verantwoordelijke organen of beheerders dienen :

» — ofwel titularis te zijn van een getuigschrift of diploma afgeleverd na het volgen met goed gevolg van een landbouwcursus of van een land- of tuinbouwschool;

» — ofwel landbouwexploitant te zijn of het geweest zijn in de voorbije periode van 5 jaar gedurende ten minste 1 jaar;

» — ofwel afstammeling tot in de tweede graad van een landbouwexploitant te zijn en reeds effectief gedurende ten minste 1 jaar aan een landbouwexploitatie te hebben deelgenomen;

» — ofwel hetzij als gesalarieerde hetzij als zelfstandige landbouwhelper, hetzij als stagiair effectief gedurende ten minste 1 jaar aan een landbouwexploitatie te hebben deelgenomen.

» De opzegreden voor persoonlijke exploitatie kan evenmin worden ingeroepen door de titularis van een vruchtgebruik door de wil van de mens en voor bepaalde tijd.

» De rechtspersonen waarvan sprake in dit artikel dienen opgericht te zijn overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwvennootschap of onder de vorm van een personenvennootschap. In dit laatste geval dienen degenen die als beheerder of zaakvoerder de leiding hebben van de activiteit die in de vennootschap wordt gevoerd, daadwerkelijke arbeid te verrichten op het landbouwbedrijf. »

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 mois après que le preneur à qui le congé a été donné ait 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 également au congé. L'article 12, 1°, deuxième alinéa, ne s'applique pas en cas d'application du troisième alinéa du présent article. »

Art. 8.

L'article 9 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 9. — L'exploitation du bien repris au preneur sur la base du motif déterminé aux articles 7, 1° 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 et, 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 être descendant jusqu'au deuxième degré d'un exploitant agricole et avoir participé effectivement pendant au moins un an à une exploitation agricole;

» — soit avoir participé effectivement pendant au moins un an à une exploitation agricole en tant que travailleur salarié ou en tant qu'aidant 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.

» 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 réel dans le cadre de l'entreprise agricole. »

Art. 9.

Artikel 10 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 10. — Geen persoonlijke exploitatie is de aanplanting van het pachtgoed door de genothebbers van de terugneming gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter, met naaldbomen, loofbomen of heersters, 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 enkel geval een persoonlijke exploitatie.

» Geen persoonlijke exploitatie is de verkoop van gras of van te velde staande oogst waarbij de genothebbers van de terugneming 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. »

Art. 10.

Artikel 11 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 11. — 1. In gevallen als bedoeld in de artikelen 6 en 7, 9°, 10° en 11° 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° tot 8°, 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 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 8*bis*, kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een opzeggingstermijn van tenminste een jaar en ten hoogste, vier jaar. »

Art. 11.

Artikel 12 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 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 dient, op straffe van nietigheid, de naam, de voornaam, het beroep, de geboortedatum, de burgerlijke stand en het adres van de aanstaande exploitanten vermeld te worden.

» 2. Indien de opzegging berust op de reden bepaald in de artikelen 6, 1° tot 4° en 7, 11°, 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 zal kunnen afgegeven worden zodra de bedoelde werken zijn uitgevoerd.

Art. 9.

L'article 10 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 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.

» Ne constituent pas une exploitation personnelle la vente d'herbe ou de récolte sur pied par laquelle 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. »

Art. 10.

L'article 11 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 11. — 1. Dans les cas visés aux articles 6 et 7, 9°, 10° et 11°, 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° à 8°, 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, 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 8*bis* le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis d'un an au moins et de quatre ans au plus. »

Art. 11.

L'article 12 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 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, 11°, 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. Indien verscheidene pachters het goed gemeenschappelijk pachten moet van de opzegging kennis gegeven worden aan al degenen die het goed exploiteren. Weet de verpachter niet wie het goed exploiteert, dan mag hij als exploitant beschouwen degenen die de laatste pacht hebben betaald of, bij gebreke van betaling, de pachter of de pachters die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf.

» Indien de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke erfgenaam of erfgenamen de exploitatie van het verpachte goed voortzetten, mag hij als zodanig beschouwen degene of degenen van de erfgenamen of rechtverkrijgenden die de laatste pacht hebben betaald of, bij gebreke van betaling, de erfgenamen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf van de overleden pachter.

» 4. De opzegging waarin de pachter niet schriftelijk heeft berust, vervalt indien de pachter 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.

» 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 zal ten uitvoer 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 betrokkene landeigendommen zullen worden uitgebaat een substantieel deel van de beroepsactiviteit van de aanstaande exploitant zal uitmaken.

» In geval van betwisting over het ernstig karakter van het voorgenoemde eigen gebruik, dient de verpachter te preciseren hoe degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant is/zijn aangewezen, de persoonlijke werkelijke en voortgezette exploitatie zullen uitvoeren en te 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 steeds weigeren de opzeg geldig te verklaren wanneer de totale uitgebate oppervlakte van het landbouwbedrijf van de aanstaande exploitant boven de door de Minister van Landbouw bepaalde maximale oppervlakte komt te liggen.

» Hetzelfde geldt eveneens voor de bedrijven die reeds op enigerlei wijze een grotere oppervlakte uitbaten dan de maximale oppervlakte bij iedere verdere uitbreiding.

» Hetzelfde geldt eveneens wanneer, ingevolge de opzeg, de totale uitgebate oppervlakte van de zittende pachter lager wordt dan twee derden van de leefbaarheidsdrempels vastgesteld door de Minister van Landbouw.

» De Minister van Landbouw stelt de maximale rendabiliteitsoppervlakten en de leefbaarheidsdrempels vast op voorstel van de bevoegde provinciale landbouwkamer en op eensluidend advies van de Nationale Landbouwraad.

» Er wordt onder meer rekening gehouden met het drempelinkomen van toepassing voor de steun verleend door het Landbouwinvesteringsfonds, met de grondgebonden typeteelten in elke streek en, in voorkomend geval, met de niet-grondgebonden teelten.

» 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.

» 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. 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 substantielle 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 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 Ministre de l'Agriculture.

» La même chose vaut pour les entreprises qui exploitent déjà, de quelque manière que ce soit, une superficie supérieure à la superficie maximale pour toute extention 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 Ministre de l'Agriculture.

» Le Ministre de l'Agriculture fixe les superficies maximales de rentabilité et les seuils de viabilité sur proposition de la chambre provinciale d'agriculture compétente et sur avis conforme du Conseil national de l'Agriculture.

» Il est notamment tenu compte de la limite du revenu prévue pour l'octroi d'une aide à la charge du Fonds d'investissement agricole, des cultures liées au sol qui sont typiques de cnaque région et, le cas échéant, des cultures non liées au sol.

» 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.

» Wanneer een landbouwexploitant een door een derde verpachte grond verkrijgt om deze persoonlijk te bebouwen na het verstrijken van de pacht, zijn de oppervlaktevoorwaarden welke gelden uit hoofde van de vergroting die welke van kracht waren op de dag van de verkrijging, indien zij naderhand worden beperkt vóór de datum van het begin van de persoonlijke exploitatie.

» 8. Is de opzegging met toepassing van het bepaalde in cijfer 4 vervallen of is zij niet geldig verklaard, dan kan om geen enkele reden een nieuwe opzegging worden gedaan vóór ten minste een jaar na de kennisgeving van de opzegging die vervallen is of onregelmatig is verklaard naar de vorm. Die termijn is drie jaar indien de rechter de geldigverklaring van de opzegging heeft geweigerd omdat de opgegeven reden ongegrond was.

» Een opzegging die onregelmatig zou moeten verklaard worden naar de vorm, kan door de rechter toch geldig worden verklaard indien, de betrokken onregelmatigheid in hoofde van de pachter geen twijfel kan doen rijzen over de aard of de ernst van de opzeg, 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 nietbestaande beschouwd, indien de pachter in het bezit van het gepachte goed blijft en wordt gelaten. »

Art. 12.

Artikel 13 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 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 expoitant 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 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°, 10° en 11°, 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 gezegd 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 gepachte goed.

» De eis die gegrond is op het vroegtijdig beëindigen van het gebruik moet worden ingesteld binnen drie jaar na de beëindiging. »

Art. 13 (oud art. 14).

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 drie maanden na de betaling voor de vrederechter brengt. »

» Lorsqu'un exploitant agricole acquiert une terre louée par un tiers, en vue d'en réaliser l'exploitation personnelle dès la fin du bail, les conditions de superficie applicables du chef de cet agrandissement sont celles existant au jour de l'acquisition, si elles ont fait l'objet de restrictions ultérieures avant la date du début de l'exploitation personnelle.

» 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 congé dans le chef du preneur ni d'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. »

Art. 12.

L'article 13 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 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 au profit de qui le congé a été donné.

» 2. La réintegration dans des lieux loués avec dommages-intérêts ou uniquement des dommages-intérêts peuvent être aussi 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°, 10° et 11°, 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 annoncés 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. »

Art. 13 (ancien art. 14).

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 trois mois suivant le paiement, à peine de déchéance. »

Art. 14 (oud art. 15).

Artikel 24 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 24. — Alle bedingen die de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing van de gepachte grond of omtrent de beschikking over de produkten van de hoeve beperken, worden voor niet bestaande gehouden.

» Geldig zijn echter wel de bedingen van de pachtovereenkomst betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, 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 en struikgewas.

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

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

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

» De vrederechter kan echter geen machtiging geven om de bestemming van het gepachte goed te wijzigen. »

Art. 15 (oud art. 16).

Artikel 25 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 25. — Onverminderd het bepaalde in de artikelen 1722 en 1724 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de pachter, behalve in geval van 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.

» 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 kunnen beschouwd worden. Indien deze gebouwen en werken evenwel tot stand zijn gekomen met schriftelijke toestemming of met machtiging van de vredrechter volgens de procedure voorzien in artikel 26, 1, dient dezelfde procedure te worden gevolgd vooraleer de pachter tot wegruiming ervan mag overgaan. De pachter zal het goed in zijn oorspronkelijke toestand herstellen en de gebeurlijk aangerichte schade vergoeden. »

Art. 16 (oud art. 17).

Artikel 26, 1, van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 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 waarde van die gebouwen en werken bij het verstrijken van de pacht. In geval van vervreemding van het pachtgoed kan de pachter die vergoeding, vóór de vervreemding van de vervreemder vorderen.

Art. 14 (ancien art. 15).

L'article 24 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 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 propreté 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 et buissons.

» 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. »

Art. 15 (ancien art. 16).

L'article 25 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 25. — Sans préjudice des articles 1722 et 1724 du Code civil, le preneur a le droit, sauf en cas de congé valable, de 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.

» 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 distincts. 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 sont état original et doit réparer, le cas échéant, le dommage causé. »

Art. 16 (ancien art. 17).

L'article 26, 1, de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 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 valeur de ces constructions, travaux et ouvrages à la fin de l'occupation. En cas d'aliénation du bien loué, le preneur peut, avant l'aliénation, exiger du propriétaire le paiement de cette indemnité.

» 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 % 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 beschrijving van de uit te voeren werken en een raming van de kosten dienen bij het verzoek te worden gevoegd.

» Bij gebreke van de vereiste toestemming of machtiging mag het bedrag der vergoeding niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de drie laatste jaren in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde verpachter in pacht had. »

Art. 17 (oud art. 18).

Een artikel 29*bis* luidend als volgt wordt in dezelfde wet ingevoegd :

« Art. 29*bis*. — 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, conform de plaatselijke gebruiken. »

Art. 18 (oud art. 19).

Artikel 30 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 30. — In afwijking van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek en onder voorbehoud van het hierna bepaalde mag de pachter van landeigendom 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.

» 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 mede-exploitanten, op voorwaarde dat deze laatste alleen houder van de pacht blijft en hij als hoofdbedrijf actief aan de exploitatie deelneemt. »

Art. 19 (oud art. 20).

Artikel 31 van dezelfde wet wordt aangevuld als volgt :

« evenals aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen ».

» 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 % 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 bien loués par lui au même bailleur. »

Art. 17 (ancien art. 18).

Un article 29*bis*, rédigé comme suit est inséré dans la même loi :

« Art. 29*bis*. — 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. »

Art. 18 (ancien art. 19).

L'article 30 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 30. — Par dérogation à l'article 1717 du Code civil, et sous réserve de ce qui est prévu ci-après, le preneur de biens ruraux ne peut sous-louer en tout ou en partie le bien loué ou céder son bail en tout ou 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.

» 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. »

Art. 19 (ancien art. 20).

L'article 31 de la même loi est complété comme suit :

« ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ».

Art. 20 (oud art. 22).

Artikel 33 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 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 ».

Art. 21 (oud art. 23).

Artikel 34 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 34. — De pachter kan, zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht geheel overdragen aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot 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 verplichting die uit de pacht zijn ontstaan. »

Art. 22 (oud art. 24).

Een artikel 34*bis* luidend als volgt, wordt in dezelfde wet ingevoegd :

« Art. 34*bis*. — Indien een landeigendom gezamenlijk wordt gepacht door verschillende pachters en één van deze pachters besluit om zich terug te trekken, dan wordt de pacht verder gezet ten voordele van de andere pachters. De verpachter heeft in dat geval evenwel de mogelijkheid te eisen dat de oude exploitant hoofdelijk gehouden blijft tot nakoming van de verplichtingen van de pacht samen met de andere pachters ».

Art. 23 (oud art. 25).

In artikel 37, § 1, van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

A) Het 2° wordt door de volgende bepaling vervangen :

« 2° 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° in de Nederlandse tekst, door de volgende bepaling vervangen :

« 5° 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 (oud art. 26).

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. 20 (ancien art. 22).

L'article 33 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 33. — Le preneur qui reçoit congé pour un bien sous-loué ou dont le bail est rompu 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 ».

Art. 21 (ancien art. 23).

L'article 34 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 34. — Le preneur peut, sans autorisation du bailleur, céder la totalité de son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint 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. »

Art. 22 (ancien art. 24).

Un article 34*bis* rédigé comme suit, est inséré dans la même loi :

« Art. 34*bis*. — 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 (ancien art. 25).

A l'article 37, § 1, de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

A) Le 2° est remplacé par la disposition suivante :

« 2° 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° est remplacé par la disposition suivante :

« 5° 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 (ancien art. 26).

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 (oud art. 27).

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 echtgetnoot zijn of echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, brengt de kennisgeving, behoudens geldig verklaard verzet van de verpachter, van rechtswege pachtvernieuwing mee ».

Art. 26 (oud art. 28).

Artikel 45, nr. 1, van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 1. Afgezien van de vergoedingen die aan de pachter krachtens de voorafgaande artikelen kunnen toekomen uit hoofde van gebouwen, aanplantingen en werken, moet de afgaande pachter van de verpachter een vergoeding ontvangen voor het stro, de mest en navette die hij bij zijn vertrek achterlaat, voor de bebouwing die hij bij voorraad heeft gedaan, alsmede voor de verbeteringen aangebracht aan de gronden, wat hun staat van zuiverheid betreft ».

Art. 27 (oud art. 29).

In artikel 46, eerste lid, van dezelfde wet worden de woorden « 2° en 4° » vervangen door de woorden « 3°, 4° en 6° ».

Art. 28 (oud art. 30).

Artikel 47 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 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 ».

Art. 29 (oud art. 31).

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 zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde moet hij hem op straffe van nietigheid een notariële verklaring bezorgen waarbij melding wordt gemaakt van de inhoud van de onderhandse verkoopovereenkomst of van de aankoopbelofte, behalve de naam van de koper. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop ».

2° Nummer 2, tweede lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De instrumenterende ambtenaar is gehouden, bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar de vraag te stellen of de pachter of zijn 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. De pachter kan zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar, bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing,

Art. 25 (ancien art. 27).

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 ».

Art. 26 (ancien art. 28).

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 ».

Art. 27 (ancien art. 29).

Dans l'article 46, premier alinéa, de la même loi, les mots « 2° et 4° » sont remplacés par les mots « 3°, 4° et 6° ».

Art. 28 (ancien art. 30).

L'article 47 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 47. — En cas de vente d'un bien rural loué, le preneur jouit du droit de préemption pour lui-même ou pour ses descendants 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 ».

Art. 29 (ancien art. 31).

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, il doit lui communiquer, à peine de nullité, une déclaration notariale qui reprend le contenu du compromis ou de la promesse de vente, le nom de l'acheteur excepté. Cette notification vaut offre de vente ».

2° Le numéro 2, deuxième alinéa, est remplacé par la disposition suivante :

« 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. En cas de refus, d'absence ou de silence, la vente se poursuit. A la fin des enchères et avant l'adjudication, le preneur peut tenir en suspens sa réponse à la question de l'officier instrumentant. Dans ce cas, l'adjudication a lieu sous la condition suspensive de l'exercice du droit de

in beraad houden. In dit geval gebeurt de toewijzing onder de opschortende voorwaarde van uitoefening van het recht van voorkoop. Indien de pachter, binnen een termijn van tien dagen, zijn schriftelijke instemming aan de notaris niet betekend heeft, is de toewijzing definitief onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod ».

Art. 30 (oud art. 32).

Artikel 48*bis* van dezelfde wet wordt door de volgende bepaling vervangen :

« Art. 48*bis*. — De pachter kan zijn recht van voorkoop in de hiernavolgende voorwaarden overdragen aan een derde.

» In geval van toepassing van artikel 48, 1, tweede lid, deelt de pachter aan de eigenaar de schriftelijke instemming mede van de derde die één of meerdere lastgevers kan aanwijzen. Bij toepassing van artikel 48, 2, tweede lid, verklaart de derde, eventueel bij gevolmachtigde, op de openbare verkoop het voorkooprecht in plaats van de pachter uit te oefenen. De verkoper kan eisen dat de derde verkrijger waarborg stelt.

» 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 de 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, zoals voorzien 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 zal hij aan de verkoper een schadevergoeding, gelijk aan 50 % van de verkoopprijs van de betrokken percelen, verschuldigd zijn, tenzij hij vooraf, op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen. »

Art. 31 (oud art. 35).

In artikel 52 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

A. Het 1°, 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° wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Ingeval 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 medeeigenaars 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° wordt vervangen door de volgende bepaling :

« In de gevallen bedoeld in de artikelen 6, 1° tot en met 5°, en 14, tweede lid ».

préemption. Si le preneur n'a pas notifié son acquiescement écrit au notaire dans un délai de dix jours, l'adjudication est définitive sous réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère ».

Art. 30 (ancien art. 32).

L'article 48*bis* de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 48*bis*. — Le preneur peut céder son droit de préemption à un tiers aux conditions suivantes.

» En cas d'application de l'article 48, 1, deuxième alinéa, le preneur communique au propriétaire l'accord écrit du tiers qui peut élire command en faveur d'un ou de plusieurs bénéficiaires. En cas d'application de l'article 48, 2, deuxième alinéa, le tiers déclare à la vente publique, éventuellement par son mandataire, exercer le droit de préemption en lieu et place du preneur. Le vendeur peut exiger que le tiers acquéreur fournisse caution.

» En cas d'application du présent article, le bail est renouvelé de plein droit au profit du preneur prenant cours au jour anniversaire de l'entrée en jouissance du preneur qui suit 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 % du prix de vente des parcelles en question, sauf s'il a obtenu, au préalable et pour des motifs sérieux, l'autorisation du juge de paix. »

Art. 31 (ancien art. 35).

A l'article 52 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

A. Le 1°, 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° 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° est remplacé par la disposition suivante :

« Dans les cas prévus aux articles 6, 1° à 5° inclus, et 14, deuxième alinéa ».

Art. 32 (oud art. 36).

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 voorzien 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 pachttijd van negen jaar waarborgt ».

Art. 33 (oud art. 37).

Artikel 57 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 57. — Opzegging, verzet of kennisgeving bepaald in de artikelen 6, 3° en 4°, 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 gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief ».

Art. 34 (oud art. 38).

Artikel 4 van de wet tot beperking van de pachtprijzen, zoals bepaald door de wet van 4 november 1969, artikel III, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 4. — Voor zover de pachtovereenkomst slaat op een loopbaanpacht zoals bepaald in artikel 8, § 2, 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, mag de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 2, verhoogd worden met de helft en de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 3, verhoogd worden met een vijfde ».

Art. 35 (oud art. 39).

Artikel 628, 15°, van het Gerechtelijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 15° wanneer het gaat om betwistingen inzake pacht hetzij de rechter van de plaats van de bedrijfszetel van de huurder, als de bedrijfszetel zich in België bevindt, hetzij de rechter van de plaats waar het gepachte goed gelegen is, als de bedrijfszetel zich in het buitenland bevindt ».

Art. 36 (*nieuw*).

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 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

Art. 32 (ancien art. 36).

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 de 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 ».

Art. 33 (ancien art. 37).

L'article 57 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 57. — Les congés, oppositions ou notifications prévus aux articles 6, 3° et 4°, 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 ».

Art. 34 (ancien art. 38).

L'article 4 de la loi limitant les fermages, telle que prévue par la loi du 4 novembre 1969, article III, est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 4. — Si le contrat de bail concerne un bail de carrière tel que prévu à l'article 8, § 2, 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, le fermage établi conformément à l'article 2 peut être augmenté de la moitié et le fermage établi conformément à l'article 3 peut être augmenté d'un cinquième ».

Art. 35 (ancien art. 39).

L'article 628, 15°, du Code judiciaire est remplacé par la disposition suivante :

« 15° lorsqu'il s'agit de contestations en matière de bail à ferme, soit le juge du siège de l'exploitation du preneur, si le siège de l'exploitation se trouve en Belgique, soit le juge de la situation du bien loué, si le siège de l'exploitation se trouve à l'étranger ».

Art. 36 (*nouveau*).

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

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

3° voor de lopende pachtovereenkomsten die in een pachtprijsverhoging voorzien conform 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.

à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de bien ruraux;

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.

BIJLAGE

ONTWERP-VERSLAG
NAMENS DE COMMISSIE
VOOR HET BEDRIJFSLEVEN
UITGEBRACHT DOOR DE HEER **BEERDEN**

DAMES EN HEREN,

I. — Besprekingen van de pachtvoorstellen in de Commissie voor het Bedrijfsleven tijdens de legislatuur 1980-1981

A. — De houding van de toenmalige Minister van Landbouw

De Minister van Landbouw was bereid alle mogelijke bijstand te verlenen aan de commissie die nodig en nuttig mocht blijken. Voorts verklaarde bij het volgende:

1. Voorstellen uit verschillende fracties.

Door leden die tot verschillende fracties behoren werden wetsvoorstellen tot wijziging van de pachtwet en tot instelling van de loopbaanpacht ingediend.

Hieruit besloot de Minister:

1° dat er een algemene bezorgdheid bestaat om een pachtwet uit te bouwen die aangepast is aan de noden van de moderne landbouw;

2° dat het noodzakelijk is om na ongeveer 10 jaar toepassing van de pachtwet van 4 november 1969, deze wet op bepaalde punten te herzien en aan te passen, op basis van de opgedane ervaring.

2. Krachtlijnen van deze voorstellen.

De Minister wenste tevens een aantal krachtlijnen aan te duiden van de voorgestelde wijzigingen:

a) Vooreerst blijkt uit de inhoud van de voorstellen de vaste wil om het pachtinstrument verder te bewaren en uit te bouwen als een onmisbaar instrument voor onze land- en tuinbouwbedrijven. Voor deze bedrijven is dit van levensbelang als men weet dat ca. 70 % van de geëxploiteerde landbouwgronden in pacht genomen zijn.

b) Deze fundamentele bezorgdheid tot verdere uitbouw en versteviging van het pachtinstrument gaat gepaard met twee hoofdbekommernissen:

1° misbruik bij het hanteren of omzeilen van de landpachtwetgeving uitsluiten. Dit blijkt o.m. uit de voorstellen tot betere omschrijving van het toepassingsgebied van de pachtwet, uit de voorstellen strekkende tot het beter funderen van de opzegmogelijkheden voor eigen gebruik, en vele andere;

ANNEXE

PROJET DE RAPPORT
FAIT AU NOM
DE LA COMMISSION DE L'ECONOMIE
PAR M. **BEERDEN**

MESDAMES, MESSIEURS

I. — Discussion des propositions de loi sur le bail à ferme par la Commission de l'Economie au cours de la législature 1980-1981

A. — Position du Ministre de l'Agriculture de l'époque

Le Ministre de l'Agriculture était disposé à prêter à la commission toute assistance pouvant paraître utile et nécessaire. Par la suite, il a formulé la déclaration suivante:

1. Proposition émanant de divers groupes.

Des membres appartenant à divers groupes ont déposé des propositions de modification de la loi sur le bail à ferme et d'institution d'un bail à ferme de carrière.

Le Ministre en a conclu:

1° qu'il existe une préoccupation générale d'élaborer une loi sur le bail à ferme qui soit adaptée aux besoins de l'agriculture moderne;

2° qu'il est nécessaire, après quelque dix années d'application de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, de revoir et d'adapter cette loi sur certains points, en fonction de l'expérience concrète acquise.

2. Lignes de force de ces propositions.

Le Ministre souhaite également dégager un certain nombre de lignes de force des modifications proposées:

a) Les propositions témoignent de la ferme volonté de conserver le bail à ferme et d'en faire un instrument indispensable à nos exportations agricoles et horticoles, pour lesquelles le bail à ferme est d'une importance capitale si l'on sait que 70 % environ des terres agricoles exploitées sont données à bail;

b) La volonté fondamentale de perfectionner et de renforcer le bail à ferme s'accompagne de deux préoccupations principales:

1° empêcher les abus, qu'il s'agisse d'appliquer la législation sur le bail à ferme ou de la tourner. C'est ce qui ressort notamment des propositions visant à mieux définir le champ d'application de la loi sur le bail à ferme, des propositions visant à fonder sur des bases meilleures les possibilités de congé pour exploitation personnelle ainsi que de beaucoup d'autres;

2° betrachting om tot een evenwichtige uitbouw te komen van de verhouding tussen pachter en verpachter, rekening houdend met het belang van land- en tuinbouw. Dit blijkt o.m. uit de voorstellen tot wijziging van de opzegregeling voor verpachte bouw- en industriegronden, uit het voorstel tot verlenging van de bedrijfszekerheid van de pachter (loopbaanpacht) gekoppeld aan een hogere vergoeding voor de verpachter.

c) Daarnaast zijn er tal van voorstellen die gegroeid zijn uit de noden van de praktijk en die erop gericht zijn om de vruchten van een tienjarige ervaring van de pachtwet om te zetten in wettelijke wijzigingen :

— de bewijsregeling;

— de regeling van het voorkooprecht en de overdracht van het recht van voorkoop.

d) Tenslotte zijn er ook voorstellen die erop gericht zijn om de pachtwetgeving beter te doen aansluiten bij de reële verhoudingen op het land- en tuinbouwbedrijf, meer bepaald terzake van de samenwerking van man en vrouw, wijzigingsvoorstellen tot gelijkstelling van bloed- en aanverwanten, enz.

Dit overzicht van de krachtlijnen is uiteraard onvolledig en kan geen volledige weergave zijn van de inhoud van de verschillende voorstellen en amendementen. Toch kan het een aanduiding zijn van de fundamentele doelstellingen van deze voorstellen en amendementen die de Minister van Landbouw graag ondersteunt. Hij gelooft inderdaad dat de tijd rijp is om deze doelstelling om te zetten in aanpassingen en aanvullingen van de pachtwet.

B. — Bespreking van de artikelen

Bij wijze van inleiding op de bespreking wenst uw rapporteur nogmaals te herinneren aan de basislijnen van de ingediende wetsvoorstellen.

Deze voorstellen trachten een evenwichtige opbouw van de pachtwet mogelijk te maken op zulkdanige wijze dat zowel het belang van de pachter in verband met zijn bedrijfszekerheid, als dat van de verpachter in verband met zijn rol als belegger in landeigendommen worden bekeken.

Uiteraard staat daarbij steeds tot doel het bevorderen van een op een moderne en economisch verantwoorde landbouwexploitatie.

Vandaar dat in die voorstellen wordt getracht de bescherming van de pachters, waar zulks nodig is, nog te verbeteren, maar anderzijds ook de positie van de verpachters, waar mogelijk, te verdedigen. Voorbeelden i.v.m. de eerste doelstelling zijn : een betere omschrijving van het toepassingsgebied van de wet, een nadere regeling van de opzegmogelijkheden. Voorbeelden i.v.m. de tweede doelstelling zijn : een aanpassing van de opzegregeling voor bouwgronden, het voorzien in een opzegmogelijkheid bij het bereiken van de pensioenleeftijd door de pachter, het progressief verhogen van de pachtprijs. Dit laatste voorbeeld toont goed het verband tussen beide doelstellingen omdat de verhoging mogelijk wordt in functie van een toegenomen bedrijfszekerheid.

Daarnaast zijn er een aantal voorstellen die de technische werking van de pachtwet wensen te verbeteren op een aantal punten.

Artikel 1.

a) *Tekstvoorstel van de werkgroep.*

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

2° volonté d'équilibrer les relations entre le preneur et le bailleur, compte tenu de l'intérêt de l'agriculture et de l'horticulture. C'est ce qui ressort notamment des propositions modifiant le régime de congé pour les terrains à bâtir et les terrains industriels donnés à bail, de la proposition visant à augmenter la sécurité d'entreprise du preneur (à bail à ferme de carrière) en l'assortissant d'une meilleure rémunération pour le bailleur.

c) En outre, beaucoup des propositions s'inspirent des nécessités de la pratique et visent à exploiter une expérience de dix années d'application de la loi sur le bail à ferme pour apporter des modifications à celle-ci :

— le régime de preuve;

— le régime du droit de préemption et de la cession du droit de préemption.

d) Enfin, d'autres propositions visent à mieux approprier la législation sur le bail à ferme aux relations réelles qui existent au niveau de l'exploitation agricole ou horticole, notamment en ce qui concerne la collaboration entre mari et femme, propositions modificatives visant à mettre les parents et les alliés sur un pied d'égalité, etc.

Cet aperçu des lignes de force est évidemment incomplet et ne peut reproduire dans son intégralité le contenu des divers propositions et des divers amendements. Il peut toujours suffire à indiquer les objectifs fondamentaux de ces textes. Le Ministre de l'Agriculture croit en effet que le moment est venu de concrétiser ces objectifs en adaptant et en complétant la loi sur le bail à ferme.

B. — Discussion des articles

En guise d'introduction à la discussion, votre rapporteur désire rappeler une fois encore les grandes lignes des propositions de loi ayant été déposées.

Ces propositions visent à donner une structure équilibrée à la loi sur le bail à ferme, de manière à tenir compte aussi bien des intérêts du preneur quant à sa sécurité d'entreprise que de ceux du bailleur en tant qu'investisseur en biens ruraux.

Le but visé reste évidemment toujours la promotion de l'exploitation agricole moderne et économiquement rentable.

Il s'ensuit que ces propositions s'efforcent, d'une part, d'améliorer encore la protection des preneurs dans les cas où cela s'avère nécessaire, mais, d'autre part, aussi de défendre la position des bailleurs dans la mesure du possible. Voici quelques exemples illustrant le premier de ces objectifs : meilleure délimitation du champ d'application de la loi, meilleure réglementation du congé. En ce qui concerne le second objectif, il est possible de citer les exemples suivants : adaptation de la réglementation en matière de congé pour les terrains à bâtir, instauration d'une possibilité pour le bailleur de mettre fin au bail lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite, augmentation progressive du fermage. Ce dernier exemple montre clairement le lien existant entre les deux objectifs, étant fonction d'une augmentation de la sécurité d'entreprise.

Il y a, parallèlement, un certain nombre de propositions qui visent à améliorer l'application technique de la loi sur un certain nombre de points.

Article 1er.

a) *Texte proposé par le groupe de travail.*

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

» 1° de pacht van onroerende goederen die hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingenottreding van de pachter, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de pachttijd, hoofdzakelijk gebruikt worden voor een landbouwbedrijf, met uitsluiting van bosbouw;

» 2° op de ingebruikneming van onroerende goederen zoals bepaald in het 1° bij instelling van een vruchtgebruik voor bepaalde tijd ».

b) *Bespreking.*

Van meetaf aan leggen verschillende leden, die ook deel uitmaakten van de werkgroep, de nadruk op het feit dat de zo juist mogelijke omschrijving van het toepassingsgebied van de pachtwet een zeer belangrijke aangelegenheid is. De juiste grenzen ervan moeten immers zo duidelijk mogelijk kunnen afgelijnd worden en bovendien dient de omschrijving zodanig te zijn dat de omzeiling van de wettelijke bepalingen zoveel mogelijk wordt uitgesloten.

In deze context dienen de wijzigingsvoorstellen betreffende de eerste drie artikelen van de pachtwet te worden bekeken. Vertrekkend vanuit de voorstellen van de heren Baldewijns en Verberckmoes heeft de werkgroep unaniem voorgesteld om:

a) in artikel 1 van de pachtwet uitdrukkelijk te bepalen dat de instelling van een vruchtgebruik voor bepaalde tijd « voor de ingebruikneming » van onroerende goederen bestemd voor een land- of tuinbouwbedrijf, onder de toepassing van de pachtwet valt. Alhoewel de leden van de werkgroep er zich terdege van bewust zijn dat het vruchtgebruik, in tegenstelling tot de rechten die voortvloeien uit de pacht, een zakelijk recht is, werd toch gekozen voor het toepasselijk maken van de pachtwet op de instelling van vruchtgebruik voor bepaalde tijd. Daarbij werd uitgegaan van het vermoeden dat partijen die deze techniek zouden gebruiken om een landeigendom ter beschikking te stellen van een exploitant, zulks hoofdzakelijk doen om de toepassing van de pachtwet te omzeilen. Er valt op te merken dat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen het al of niet ten bezwarende titel instellen van het vruchtgebruik. Wel wordt de toepassing van deze nieuwe bepaling beperkt tot het vruchtgebruik voor bepaalde tijd; het instellen van een vruchtgebruik voor het leven valt er dus niet onder.

b) In tegenstelling tot hetgeen door sommige auteurs van de wetsvoorstellen werd voorgesteld werd het bestaande begrip « landbouwbedrijf » niet verder geëxpliciteerd; aangenomen wordt dat onder het bestaande begrip ook de tuinbouw, evenals andere landbouwteelten ressorteren.

In verband met dit laatste punt werd gevraagd dat het 1° van artikel 1 uitdrukkelijk de begrippen « tuinbouw en veeteelt » zou vermelden, gezien de vele betwistingen die hieromtrent bestaan.

Anderen waren van mening dat deze uitdrukkelijke vermelding in de wet niet noodzakelijk is, doch vragen dat in het verslag uitdrukkelijk gesteld staat dat de tuinbouw en alle andere landbouwactiviteiten zoals veeteelt, ressorteren onder het bestaande begrip « landbouwbedrijf ». Deze vermelding zou alle twijfels dienaangaande wegnemen.

Kan inzake veeteelt, de veekoopman ook als landbouwer beschouwd worden? Wordt door de interpretatie dat veeteelt en tuinbouw onder het begrip « landbouw » vallen ook de veekoopman beschermd door de pachtwet?

De Minister van Landbouw vestigt de aandacht op het woord « hoofdzakelijk » *in fine* van het 1° van artikel 1, dat behouden blijft.

Het probleem van « hoofdzakelijk » gebruik van onroerende goederen voor een landbouwbedrijf doet zich ook voor in nadere sectoren dan veeteelt zoals tuinbouw. Als voorbeeld haalt de Minister de vraag aan of een persoon die één serre bezit als tuinbouwer moet beschouwd worden. Het is volgens de Minister

» 1° les baux de biens immeubles qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord exprès des parties en cours de bail, sont affectés principalement à une exploitation agricole, à l'exclusion de la sylviculture;

» 2° l'occupation de biens immeubles, au sens du 1°, par une institution d'usufruit à certain jour. »

b) *Discussion.*

Plusieurs membres qui ont également fait partie du groupe de travail soulignent d'emblée qu'il est très important de définir le plus exactement possible le champ d'application de la loi sur le bail à ferme. En effet, il importe de pouvoir en définir aussi clairement que possible les limites exactes. D'autre part, cette définition doit être de nature à exclure dans la limite du possible les possibilités d'éluder les dispositions de la loi.

C'est dans ce contexte qu'il convient de considérer les propositions de modification des trois premiers articles de la loi sur le bail à ferme. Se basant sur les propositions de MM. Baldewijns et Verberckmoes, le groupe de travail unanime a proposé:

a) de prévoir expressément à l'article 1 de la loi sur le bail à ferme qu'en ce qui concerne l'occupation de biens destinés à une exploitation agricole ou horticole, l'octroi de l'usufruit pour une période déterminée tombe sous l'application de la loi sur le bail à ferme. Bien qu'ils se rendent parfaitement compte que, contrairement aux droits découlant du bail à ferme, l'usufruit constitue un droit réel, les membres du groupe de travail ont néanmoins opté pour la solution consistant à rendre la loi sur le bail à ferme applicable à l'instauration de l'usufruit pour une période déterminée. Ils se fondent ainsi sur la présomption que les parties qui utilisent cette méthode pour mettre un bien rural à la disposition d'un exploitant, veulent essentiellement éluder la loi sur le bail à ferme. Il y a lieu de remarquer qu'il n'est pas fait de distinction selon que l'usufruit est accordé à titre onéreux ou non. L'application de cette nouvelle disposition est cependant limitée à l'usufruit accordé pour une période déterminée; l'attribution de l'usufruit à vie ne tombe donc pas sous l'application de la nouvelle disposition.

b) Contrairement au souhait exprimé par les auteurs de certaines des propositions de loi précitées, la notion d'exploitation agricole n'a pas été explicitée; le groupe de travail considère que la notion actuelle couvre également l'horticulture ainsi que toutes les autres cultures agricoles.

Il a, en ce qui concerne ce dernier point, été demandé que le 1° de l'article 1 fasse expressément mention de « l'horticulture et de l'élevage », vu les nombreuses contestations qui existent à ce sujet.

D'autres estimaient qu'il n'est pas nécessaire de les mentionner expressément, mais demandent que le rapport précise que la notion d'exploitation agricole recouvre également l'horticulture et toutes les autres activités agricoles, telles que l'élevage. Cette mention écarterait tout doute sur ce point.

En ce qui concerne l'élevage, le marchand de bestiaux peut-il également être considéré comme agriculteur. Le marchand de bestiaux bénéficie-t-il également de la protection accordée par la loi sur le bail à ferme, vu l'interprétation selon laquelle la notion d'« agriculture » recouvre également l'élevage et l'horticulture?

Le Ministre de l'Agriculture met l'accent sur le mot « principalement », qui reste maintenu *in fine* du 1° de l'article 1.

Le problème de l'affectation « principale » de biens immeubles à une exploitation agricole se présente également dans les secteurs plus proches de l'élevage, comme l'horticulture. Le Ministre cite l'exemple de celui qui possède une serre: doit-il être considéré comme horticulteur? Il est clair, selon le Ministre, que le mot

duidelijk dat het criterium « hoofdzakelijk » nodig is om een onderscheid te maken tussen de landbouwer en de niet-landbouwer.

Gesteld werd dat bepaalde uitbaters van fokkerijen niet moeten beschermd worden door de pachtwet, alhoewel volgens de huidige rechtspraak de veeteelt onder het toepassingsgebied van de pachtwet valt. Er was geen bezwaar tegen de bescherming van de veeteeltbedrijven, doch men wenst echter geen bescherming van de veekooplui.

De voorzitter van de commissie bevestigt dit standpunt en voegt hieraan toe dat er moet naar gestreefd worden, daar waar mogelijk, de huidige toestand te behouden inzake interpretatie van het toepassingsgebied van de pachtwet, zoals deze nu gebeurt door de rechtbanken.

Hij merkt nog op dat indien men de begrippen « veeteelt en tuinbouw » zou hanteren in een wettekst, men verplicht is deze begrippen nauwkeurig te definiëren. Deze definitie zou evenwel enige moeilijkheden opleveren.

Nog in verband met de inhoud van het begrip « landbouw » verklaart de Minister van Landbouw dat in het verslag namens de Verenigde Commissies voor de Justitie en de Landbouw, uitgebracht door de heer Vandekerckhove (*Stuk Senaat*, nr 295, 1964-1965, blz. 3-4) dienaangaande vermeld wordt :

« Er moet een verband bestaan tussen het erf en de landbouwbedrijvigheid van de pachter. De drie voornaamste landbouwbedrijvigheden zijn wel : vooreerst het winnen van landbouwgewassen, ten tweede de veeteelt, ten derde de tuinbouw. Op uitdrukkelijke wijze zij hier gezegd dat de bosbouw uitgesloten is uit de landpacht. De boomkwekerijen en het kweken van sierplanten zijn landbouwactiviteiten en vallen onder de toepassing van de landpacht ».

Uit hetzelfde verslag citeert de Minister nog volgende passages :

« Wie kan zeggen of de vele kleine bedrijven, vooral voor groente- en bloementeelt, zich niet zullen vermenigvuldigen. Er ontstaan bestendig nieuwe uitbatingsvormen die slechts een kleine grondoppervlakte vergen (bv. teelten onder glas). Hun productiecapaciteit is veelal belangrijker dan deze van een normale hoeve. Zij verdienen evenzeer bescherming, vooral wat de vestigingsduur betreft, inachtnemende de grote kapitaalsinvesteringen die hiertoe nodig zijn ».

« Zowel hoog- als laagstammige fruitbomen komen voor landpacht in aanmerking. » (Vredegerecht, Sint-Truiden, 20 nov. 1973, T. Not., 1974, 56; geciteerd in : Sevens en Traest, Pacht, A.P.R., blz. 6.)

« Landbouwbedrijvigheid zoals voorzien in artikel 1 van de nieuwe pachtwet, dient dus in ruime zin te worden geïnterpreteerd en omvat niet alleen het winnen van de natuurlijke of nijverheidsvruchten van de bodem, maar elke activiteit van een landbouwer, veehouder of tuinbouwer, hoe gespecialiseerd en hoe weinig grondgebonden deze activiteit ook moge zijn (fruit-, groente-, planten- of bloementeelt onder glas of in openlucht, boomkwekerij, champignonteelt, intensieve veeteelt, enz.). Wat de intensieve veeteelt betreft dient nochtans te worden verwezen naar het in artikel 2, 1°, bepaalde. » (Eeklo, Pacht en voorkoop, p. 53, nr. 16.)

∴

Vervolgens licht de heer Aerts zijn amendementen op artikel 1 toe.

Dit lid wenst het 1° van de nieuwe versie van artikel 1 te vervangen door wat volgt :

1° « de pacht van onroerende goederen die hetzij vanaf de ingenottreding van de pachter, hetzij krachtens een geschreven

« principalement » est nécessaire pour faire la distinction entre l'agriculteur et celui qui ne l'est pas.

Il est établi que certains exploitants d'élevages ne doivent pas être protégés par la loi sur le bail à ferme, bien que, conformément à la jurisprudence actuelle, la loi sur le bail à ferme s'applique à l'élevage. Il n'a eu aucune objection à ce que les élevages bénéficient de la protection de la loi. Toutefois, le souhait est que celle-ci ne s'étende pas aux marchands de bestiaux.

Le président de la commission partage ce point de vue et ajoute qu'il faut s'efforcer de maintenir, dans les cas où cela est possible, l'interprétation actuelle du champ d'application de la loi sur le bail à ferme, c'est-à-dire l'interprétation qui est donnée actuellement par les tribunaux.

Il fait encore observer que si l'on reprenait les notions d'« élevage et d'horticulture » dans un texte de loi, il faudrait les définir avec exactitude, ce qui entraînerait certaines difficultés.

En ce qui concerne encore la portée de la notion d'« agriculture », le Ministre de l'Agriculture déclare que dans le rapport fait au nom des Commissions réunies de la Justice et de l'Agriculture par M. Vandekerckhove (*Doc. Sénat* n° 295, 1964-1965, pp. 3 et 4) il est dit à ce sujet :

« Il faut qu'il y ait un lien entre le bien et l'activité agricole du preneur. Les trois formes principales d'exploitation agricole sont : la culture, l'élevage et l'horticulture. A ce propos, il convient de souligner plus spécialement que la sylviculture est exclue du champ d'application des règles relatives au bail à ferme. La culture en pépinières et la culture de plantes ornementales, qui sont des activités agricoles, sont soumises au régime du bail à ferme ».

Le Ministre cite encore les passages suivants du même rapport :

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

« Les arbres fruitiers de haute et de basse tige peuvent faire l'objet d'un bail à ferme (Justice de paix, Sint-Truiden, 20 nov. 1973, T. Not., 1974, 56, cité dans : Sevens en Traest, Pacht, A.P.R., p. 6) ».

« L'activité agricole telle qu'elle est prévue à l'article 1er de la nouvelle loi sur le bail à ferme doit être considérée au sens large et englobe non seulement la récolte des fruits naturels ou industriels du sol, mais aussi toute activité d'un agriculteur, éleveur ou horticulteur, indépendamment du fait que cette activité est plus ou moins spécialisée ou liée au sol (culture sous verre ou à l'air libre de fruits, légumes, plantes ou fleurs, sylviculture, culture de champignons, élevage intensif, il convient toutefois de se référer aux dispositions de l'article 2, 1° (Eeklo, Pacht en voorkoop, p. 53, n° 16).

∴

M. Aerts commente ensuite ses amendements à l'article 1er.

Ce membre propose de remplacer le 1° de la nouvelle version de l'article 1er par ce qui suit :

1° « les baux de biens immeubles qui, soit dès l'entrée en jouissance du preneur, soit en vertu d'un accord écrit entre le

overeenkomst tussen verpachter en pachter in de loop van de pachttijd, gebruikt worden in zijn landbouwbedrijf ».

De indiener verantwoordt zijn amendement als volgt :

a) De woorden « uitdrukkelijk of stilzwijgend » moeten weggelaten worden daar zij overbodig zijn. Er bestaat immers geen andere mogelijkheid dan iets « uitdrukkelijk of stilzwijgend » overeen te komen of toe te laten.

b) Het woord « uitdrukkelijk » moet vervangen worden door het woord « geschreven ». Immers het woord « uitdrukkelijk » is al te vaag en te veelzeggend, en zegt uiteindelijk niets. Zo men een formele overeenkomst wenst is het best dat zij « geschreven » zou zijn. Deze duidelijke formulering sluit alle betwisting uit.

c) Het woord « hoofdzakelijk » moet weggelaten worden. Dit woord geeft aanleiding tot de meest diverse interpretaties. Van zodra een stuk grond geïntegreerd wordt in een landbouwbedrijf is de pachtwetgeving van toepassing.

De indiener van het amendement vraagt zich verder nog af of de persoon of de maatschappij die zich toelegt op het verzamelen van gronden en deze gronden verpacht, ook beschermd wordt door de pachtwet.

Tot slot wenst hij, om legistieke redenen, de woorden die betrekking hebben op de uitsluiting van de bosbouw uit het toepassingsgebied van de pachtwet over te brengen naar artikel 2, waar deze gevallen van niet-toepassing expliciet worden behandeld.

De Minister van Landbouw laat opmerken dat het woord « hoofdzakelijk » zeer belangrijk is om de al dan niet toepasbaarheid van de pachtwet te kunnen vaststellen. Ook stipt hij aan dat het fenomeen van de verdere onderverhuring zoals geschetst door de heer Aerts wellicht niet als probleem moet behandeld worden bij artikel 1 doch verder aan bod zal komen.

In verband met het amendement van de heer Aerts tot weglating in het 1° van artikel 1 van het woord « hoofdzakelijk » citeert de Minister van Landbouw uit het verslag van de wet van 4 november 1969 :

a) In dit verslag (*Stuk Senaat, nr. 295,* 1964-1965, blz. 3-5), wordt dienaangaande vermeld :

« Het erf moet in hoofdzaak voor landbouwbedrijvigheid aangewend worden. De klemtoon ligt hier niet op de hoofdbedrijvigheid van de uitbater, maar wel op de bestemming van landbouw die hij aan het erf geeft. Indien de woonst, in vergelijking met de andere delen van het erf die voor de landbouw worden aangewend, eerder bijkomstig voorkomt, zal er landpacht bestaan. Indien integendeel het erf hoofdzakelijk voor de woonst en de voeding van het gezin wordt gebruikt, is er geen pacht. Het is niet het uitzicht van de woning en haar aanhorigheden of de indeling ervan dat bepalend is, maar wel de hoofdzakelijk aanwending van het geheel voor een landbouwbedrijf. De produktie moet normaal voor de markt bestemd zijn. Het bedrijf moet een beroepskarakter hebben; een toevallig gebruik van de grond voor landbouwprodukten is niet voldoende ».

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

« Dezelfde motieven gelden voor de goedkope woningen gebouwd door de N.M.K.L., waar de bewoning de hoofdzakelijke aanwending van het erf uitmaakt. Het kan voorkomen dat enerbailleur et le preneur en cours de bail, sont affectés à l'exploitation agricole de celui-ci ».

L'auteur justifie son amendement comme suit :

a) Les mots « de manière expresse ou tacite » doivent être supprimés parce que superflus. Il n'y a pas, en effet, d'autre possibilité de convenir ou d'autoriser quelque chose que « de manière expresse ou tacite ».

b) Le mot « exprès » doit être remplacé par le mot « écrit ». En effet, le mot « exprès », à la fois trop vague et trop significatif, ne veut rien dire en définitive. S'il faut un accord formel, il est préférable qu'il soit écrit. Cette formulation claire empêche toute contestation.

c) Il faut supprimer le mot « principalement », qui donne lieu aux interprétations les plus diverses. Dès qu'une terre est intégrée à une exploitation agricole, la loi sur le bail à ferme est d'application.

L'auteur de l'amendement se demande encore si l'individu ou la société qui s'applique à rassembler des terres pour les louer bénéficie également de la protection de la loi sur le bail à ferme.

Enfin, pour des motifs d'ordre légistique, il souhaite reporter à l'article 2, qui porte explicitement sur les cas d'exclusion le membre de phrase relatif à l'exclusion de la sylviculture du champ d'application de la loi sur le bail à ferme.

Le Ministre de l'Agriculture fait observer que le mot « principalement » est très important pour établir si la loi sur le bail à ferme est ou non d'application. Il souligne que le problème de la sous-location, qui a été évoqué par M. Aerts, ne doit pas être réglé comme tel à l'article 1, mais qu'il sera abordé plus loin.

En ce qui concerne l'amendement de M. Aerts visant à supprimer le mot « principalement » à l'article 1, 1°, le Ministre de l'Agriculture se réfère au rapport de la loi du 4 novembre 1969 :

a) Le rapport (*Doc. Sénat, n° 295,* 1964-1965, pp. 3-5) reproduit à ce propos les considérations suivantes :

« L'héritage doit être affecté essentiellement à une exploitation agricole. L'élément déterminant n'est pas l'activité principale de l'exploitant, mais la destination agricole qu'il donne à l'héritage. Si l'habitation paraît n'avoir qu'une importance plutôt accessoire, comparativement aux autres parties du bien qui sont affectées à l'agriculture, il y aura bail à ferme. Si, au contraire, le bien sert principalement à héberger et à nourrir le ménage du preneur, il n'y aura pas bail à ferme. Ce n'est ni l'aspect, ni l'aménagement de l'habitation et de ses dépendances qui est déterminant, mais le fait que l'ensemble est affecté principalement à une exploitation agricole. La production doit normalement être destinée au marché. L'exploitation doit être professionnelle; l'usage fortuit du fonds pour une production agricole serait insuffisant ».

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

« Ces raisons sont également valables pour les habitations à bon marché construites par la S.N.P.P.T. : en l'occurence, le bien est affecté principalement au logement, il peut arriver que l'habi-

zijds de woning en anderzijds de landbouwgronden aan twee verschillende eigenaars toebehoren. Het gevolg is dat er twee overeenkomsten bestaan. De vraag is nu of het geheel van deze overeenkomsten ten voordele van dezelfde pachter kunnen aanzien worden als landbouw uitbating en hieruit volgend als pachtovereenkomst. Dit is een feitenkwestie. In elk geval zal dienen onderzocht of de woning als hoofdzaak voorkomt dan wel de beroepsmatige uitbating van de landbouwgronden. De rechtspraak zal trouwens zoals thans het geval is, dit onderscheid bewerken ».

« Het woord « hoofdzakelijk » dat in de tekst is voorzien, wijst in deze richting. Verschillende leden hebben er de nadruk op gelegd dat de omvorming tot landbouwexploitatie, waar het goed voordien dat karakter niet had, niet kon geschieden op initiatief van de pachter alleen, maar gezien het een verandering van bestemming betreft, met akkoord van beide partijen. Tenslotte wordt uitdrukkelijk gevraagd te vermelden dat landbouwuitbating moet verstaan worden als een beroepsactiviteit tot de produktie van landbouwprodukten, waarvan de opbrengst voor de markt en verdere verkoop bestemd is ».

b) « Een tweede criterium wordt vereist, met name dat het onroerend goed gehuurd wordt met de bedoeling het hoofdzakelijk te gebruiken voor een landbouwbedrijf. Deze bestemmingsvereiste heeft de wetgever duidelijk omschreven; hij heeft gewild dat de aanwending van de opbrengst een doorslaggevende rol speelt. Als landbouwexploitatie wordt aanzien de beroepsactiviteit tot de produktie van landbouwprodukten waarvan de opbrengst voor de markt en de verdere verkoop bestemd is. Deze laatste voorwaarde zal beslissend zijn om, in bepaalde grensgevallen, te kunnen uitmaken of er al dan niet een pachtovereenkomst is. Nochtans mag deze omschrijving geen aanleiding zijn om het accent te leggen op het beroep van de exploitant, die niet verplicht is van zijn landbouwbedrijvigheid de hoofdbedrijvigheid te maken. Het zijn nl. de onroerende goederen, waarop de landbouwbestemming moet slaan; m.a.w. het karakter van pachtgrond wordt niet op subjectieve maar op objectieve wijze beoordeeld » (Sevens en Traest, o.c., blz. 7, nr 4-5; ook: blz. 47 e.v. en Eeklo, o.c., blz. 54-56).

De meeste leden zijn van oordeel dat het weinig opportuun zou zijn het begrip « hoofdzakelijk » in het 1° van artikel te laten vallen.

In verband met het amendement van de heer Aerts tot weglaten in het 1° van artikel 1 van de woorden « uitdrukkelijk en stilzwijgend » houdt de Minister van Landbouw eraan volgende drie auteurs te citeren :

« Bij de ingenottreding van de pachter kan zulks gebeuren op een uitdrukkelijke of een stilzwijgende wijze. Willen de partijen echter in de loop van de pachttijd aan een onroerend goed — hetzij een grond of een gebouw — een landbouwbestemming toekennen en hierdoor een bestemmingswijziging doorvoeren, dan kan dit enkel geschieden krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst. Het begrip uitdrukkelijke overeenkomst betekent niet dat deze op straf van onbestaanbaarheid schriftelijk moet aangegaan worden. Het duidt er wel op dat een louter gedogen vanwege de verpachter onvoldoende is, ook wanneer hij kennis heeft van de werkelijke toestand (Cass. fr., 17 maart 1959, *Bul. Civ.*, 1959, IV, nr. 421, 346; Cass. fr., 6 jan. 1960, *Gaz Pal.*, 1960, I, 120). De uitdrukkelijke overeenkomst van de partijen moet wel blijken uit een positieve handeling. » (Sevens en Traest, o.c., p. 7, nr. 7.)

» 2° indien, bij ontstentenis van een uitdrukkelijk gedrag, of bij ontstentenis van een geschreven tekst, het niet aanvechtbaar is dat de pachter vanaf de ingenottreding landbouwer is en dat hij het gehuurde gebouw (woning, schuur, hangaar, stal) wel degelijk hoofdzakelijk voor de uitoefening van zijn beroep heeft bestemd. In dat geval zou er een stilzwijgend akkoord van de pachter zijn » (Closon, *Le bail à ferme*, blz. 48).

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

« Le mot « principalement » qui figure dans le texte, constitue une indication en ce sens. Plusieurs membres ont souligné que la transformation en exploitation agricole d'un bien qui ne possédait pas ce caractère auparavant n'a pu se faire à la seule initiative du preneur, mais puisqu'il s'agit d'un changement de destination, qu'il a fallu l'accord des deux parties. Il est demandé enfin avec insistance qu'il soit dit dans le texte qu'il faut entendre par exploitation agricole une activité professionnelle tendant à la production de denrées agricoles destinées au marché et à la vente ultérieure ».

b) « Un second critère est prévu, à savoir que l'immeuble doit être pris à bail dans l'intention de l'affecter principalement à une exploitation agricole. Le législateur a défini clairement cette condition d'affectation; il a voulu que l'utilisation des produits soit déterminante. Est considérée comme exploitation agricole, l'activité professionnelle qui a pour objet la production de denrées agricoles destinées au marché et à la vente ultérieure. Cette dernière condition sera décisive quand il s'agira de déterminer, dans certains cas limites, s'il y a ou non bail à ferme. On ne peut cependant tirer argument de cette définition pour mettre l'accent sur la profession de l'exploitant, qui n'est pas tenu de faire de son activité agricole son activité principale. Ce sont, en effet, les immeubles qui doivent être affectés à une exploitation agricole; en d'autres termes, le caractère de la terre affermée est apprécié non pas de manière subjective, mais de manière objective » (Sevens et Traest, o.c., p. 7, n° 4-5). Voir aussi : Eeklo, o.c., pp. 54-56; Closon, o.c., pp. 47 et suiv.).

Les membres estiment, pour la plupart, qu'il n'est pas souhaitable de supprimer le mot « principalement » à l'article 1, 1°.

En ce qui concerne l'amendement de M. Aerts visant à supprimer les mots « de manière expresse ou tacite » à l'article 1, 1°, le Ministre de l'Agriculture se réfère aux auteurs suivants :

« L'entrée en jouissance du preneur peut se faire de manière expresse ou tacite. Si, pendant la durée du bail, les parties désirent affecter une terre ou un bâtiment à l'agriculture, et partant en modifier la destination, ils ne peuvent le faire que par une convention écrite. Les termes « accord exprès » ne signifient pas que cet accord doit être conclu par écrit à peine de nullité. Ils montrent toutefois que la simple tolérance de la part du bailleur est insuffisante, même s'il a connaissance de la situation effective (Cass fr. 27 mars 1959, *Bul. Civ.* 1959. IV, n° 421, 346; Cass. fr. 6 jan. 1960, *Gaz. Pal.*, 1960, I, 120). L'accord exprès des parties doit être attesté par un acte positif ». (Sevens et Traest, o.c., p. 7, n° 7).

» 2° si, à défaut de stipulation explicite, ou à défaut d'écrit il n'est pas contestable que, dès l'entrée en jouissance le preneur soit un exploitant agricole et qu'il ait effectivement affecté principalement à l'exercice de sa profession, le bâtiment loué (maison d'habitation, grange, hangar, écurie). Il y aurait dans cette hypothèse, accord tacite du bailleur ». (Closon, *Le bail à ferme*, p. 48).

» Voor een uitdrukkelijk akkoord is o.i. geen schriftelijke overeenkomst vereist, rekening houdend, enerzijds, met het feit dat in andere artikelen van de pachtwet het woord « schriftelijk » wordt gebruikt i.p.v. « uitdrukkelijk » (b.v. de art. 26, 28 en 30) en, anderzijds met het in artikel 3 bepaalde ingevolge waarvan degene die in het bezit is van een landeigendom, het bewijs van het bestaan van een pacht kan leveren door alle bewijsmiddelen, met inbegrip van getuigens en vermoedens. Een uitdrukkelijk akkoord kan o.i. nochtans niet voortvloeien uit een eenvoudig gedogen vanwege de verhuurder, zelfs indien dit gebeurt met volledige kennis van zaken. De uitdrukkelijke instemming van de verhuurder moet dus blijken uit een positieve handeling van zijnentwege. » (Eeklo, o.c., p. 56, nr. 21).

In antwoord op deze citaten vraagt de indiener zich evenwel af wat verstaan wordt onder een « positieve handeling ». Volgens hem moet een wijziging aan de verhouding tussen de partijen schriftelijk vastgelegd worden. Dergelijke schriftelijke procedure zou duidelijkheid meebrengen voor iedereen en alle discussie wegnemen. Hij verklaart zich niet volledig overtuigd door deze auteurs en houdt vast aan zijn standpunt van een geschreven overeenkomst tussen verpachter en pachter in de loop van de pachttijd.

De Minister van Landbouw verklaart dat sedert 1969 er nog geen vonnis is geweest over deze problematiek. Volgens hem gaat het hier over een academisch probleem.

De heer Aerts betwijfelt deze bewering en wijst op de samenhang met artikel 3 dat handelt over het bewijs. Wanneer artikel 1 deze schriftelijke pachtovereenkomst zou voorzien zouden er geen procedures meer voorkomen in dit verband. Het kan volgens hem niet ontkend worden dat veel procedures worden gevoerd over het al dan niet bestaan van een pachtovereenkomst.

Spreker haalt een praktisch voorbeeld aan van een persoon die een perceel grond verhuurt aan een eigenaar van paarden. Na een tijd gebruikt de eigenaar van de paarden de gehuurde grond niet meer van deze dieren. Ingevolge artikel 3 ontstaat er een vermoeden dat diegene die in het bezit is van de grond pachter is. Volgens het lid is het duidelijk dat in een dergelijk geval een geschrift noodzakelijk is. Hij die intentioneel geen pachtovereenkomst sluit mag achteraf niet bedrogen worden door de procedure van artikel 3.

De Minister van Landbouw is van oordeel dat het hier essentieel een kwestie van bewijsvoering betreft. Hij vraagt zich evenwel af hoe het bewijs moet geleverd worden, bij wijziging van bestemming, van een mondelinge overeenkomst m.b.t. het gebruik van een goed met niet-agrarische bestemming.

Een lid verklaart dat elk systeem nadelen heeft. De veralgemeende schriftelijke overeenkomst zal niet alle problemen opvangen, aldus het lid. De problematiek van de wijziging van bestemming kan zich echter ook voordoen bij het begin van de pachtovereenkomst.

De Minister van Landbouw verklaart dat deze problematiek dient opgelost te worden bij de eerste verhuring. Hij verwijst hier naar het eerste lid van artikel 3.

De Minister verklaart dat het aangehaalde voorbeeld een uitzonderingssituatie is. Het zijn deze uitzonderingssituaties die schriftelijk zouden moeten vastgelegd worden.

Hij vraagt zich bovendien af of het niet noodzakelijk zou zijn een uniforme bewijsregeling in te voeren. Telkens als er bestemmingswijziging zou zijn, zou een schriftelijk bewijs geëist worden.

Op vraag van een lid verstrekt de Minister van Landbouw volgende toelichting i.v.m. de juridische aard van de geschreven pachtovereenkomst :

» Nous estimons qu'il n'est pas indispensable qu'il y ait une convention écrite pour qu'il y ait accord exprès, étant donné que, d'autre part, le mot « écrit » est utilisé en lieu et place du mot « exprès » dans d'autres articles de la loi sur le bail à ferme (notamment aux art. 26, 28 et 30) et que, d'autre part, l'article 3 prévoit que celui qui est en possession d'un bien rural peut faire la preuve de l'existence d'un bail par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. Nous estimons toutefois qu'une simple tolérance de la part du bailleur, même en toute connaissance de cause, ne constitue pas un accord exprès. L'accord exprès du bailleur doit donc être attesté par un acte positif de sa part (Eeklo, o.c., p. 56, n° 21).

En réponse à ces citations, l'auteur demande ce qu'il faut entendre par « acte positif ». Il estime que toute modification des relations entre les parties doit faire l'objet d'un écrit. Une telle procédure écrite créerait une situation claire et éviterait toute discussion. L'orateur déclare qu'il n'est pas entièrement convaincu par les auteurs cités et il s'en tient à son point de vue, selon lequel il faut un bail écrit entre le bailleur et le preneur au cours de la durée du bail.

Le Ministre de l'Agriculture déclare que cette question n'a fait l'objet d'aucun jugement depuis 1969. Il considère qu'il s'agit d'une question académique.

M. Aerts met cette affirmation en doute et souligne la corrélation avec l'article 3 qui concerne la preuve. Cette matière ne ferait plus l'objet d'aucune procédure si l'article 1 prévoyait que le bail doit être conclu par écrit. Le membre estime qu'il est indéniable que de nombreuses procédures portent sur la question de savoir s'il existe ou non un bail à ferme.

L'orateur cite l'exemple d'une personne qui donne une parcelle en location à un propriétaire de chevaux. Après un certain temps, le propriétaire des chevaux n'affecte plus la parcelle louée à l'usage initial. Conformément à l'article 3, il y a présomption que l'occupant de la terre est également le preneur. Le membre estime qu'un écrit est de toute évidence indispensable dans un tel cas. Celui qui, volontairement, ne conclut pas de bail, ne peut être trompé dans la suite par la procédure prévue à l'article 3.

Le Ministre de l'Agriculture estime qu'il s'agit essentiellement en l'occurence d'un problème de preuve. Il demande, en outre, de quelle manière il convient de prouver l'existence d'une convention verbale ayant un autre objet en cas de changement dans l'utilisation d'un bien n'ayant d'affection agricole.

Un membre fait observer que tout système présente des inconvénients. Il estime que la généralisation de la convention écrite ne résoudra pas tous les problèmes. Le problème de la modification de l'affectation peut cependant se poser également au commencement du bail.

Le Ministre de l'Agriculture déclare que ce problème doit être résolu lors de la conclusion de premier bail. Il renvoie à ce sujet au premier alinéa de l'article 3.

Le Ministre fait remarquer que l'exemple cité constitue une situation exceptionnelle. Ce sont ces situations exceptionnelles qui devraient être constatées par écrit.

Il se demande, en outre, s'il ne faudrait pas instaurer une réglementation uniforme en matière de preuve. Une preuve écrite serait requise à chaque modification de l'affectation.

A la suite d'une question d'un membre, le Ministre de l'Agriculture fournit, au sujet de la nature juridique du bail écrit, les précisions suivantes :

I. — DE GESCHREVEN PACHTOVEREENKOMST EN HET BURGERLIJK RECHT

1. *De rechtsgeldigheid.*

Artikel 3 van de pachtwet bepaalt dat de pacht schriftelijk moet worden vastgesteld, anders kan degene die in het bezit is van een landeigendom het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden, waaronder begrepen het tijdstip van ingebruikneming en de pachtsom door alle bewijsmiddelen met inbegrip van getuigen en vermoedens.

Uit deze bepaling blijkt dat de pachtovereenkomst in beginsel schriftelijk moet worden vastgesteld doch dat de geschreven vorm van de pachtovereenkomst geen wezenlijke vereiste is voor het bestaan of voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst. Het geschrift is niet vereist *ad formationem obligationis.*

De pachtovereenkomst is derhalve een consensuele wederkerige overeenkomst onder bezwarende titel die tot stand komt door de eenvoudige wilsovereenstemming van de partijen. Terzake van de vorm van het tot standkomen van de overeenkomst wordt eigenlijk niet afgeweken van de gemeenrechtelijke regeling van artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek dat toelaat te huren bij geschrift of mondeling.

De pachtovereenkomst kan dus mondeling tot stand komen en indien zij schriftelijk tot stand komt is er geen enkele pleegvorm of vormvereiste.

Artikel 1325 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat onderhandse akten die wederkerige overeenkomsten bevatten in zoveel originelen dienen te worden opgemaakt als er partijen zijn met een onderscheiden belang en dat op elk exemplaar moet worden vermeld hoeveel originelen werden opgemaakt. Deze regel geldt derhalve ook voor pachtovereenkomsten die werden opgesteld in de vorm van een onderhandse akte, maar het niet naleven ervan heeft geen invloed op de rechtsgeldigheid van de overeenkomst. Een onderhandse akte, opgemaakt in strijd met het bepaalde in artikel 1325, zal nietig zijn als bewijsmiddel van het bestaan van de overeenkomst doch zal gelden als een begin van schriftelijk bewijs.

Uit de voorbereidende werken van de pachtwet blijkt dat het voorstel om iedere pacht die niet bij geschrift tot stand komt met nietigheid te sanctioneren, als te streng werd afgewezen. De wetgever heeft willen rekening houden met de werkelijkheid dat veel pachtovereenkomsten mondeling worden aangegaan (*Stuk Senaat* 1964-1965, nr. 295 op blz. 10-12) en heeft als sanctie voor de afwezigheid van een geschrift een voor de verpachter ongunstige bewijsregeling voorzien (*Stuk Kamer* 1965-1966 nr. 95-96, blz. 3-5).

2. *De bewijsvoering.*

a) Indien een pachtovereenkomst zonder geschrift werd aangegaan en nog geen enkele vorm van uitvoering kende, blijft het bepaalde in artikel 1715 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Het bestaan van de overeenkomst mag dan niet worden bewezen door getuigen. Alleen de eed kan worden opgedragen aan degene die de overeenkomst ontkent.

b) Indien een pachtovereenkomst zonder geschrift werd aangegaan en een begin van uitvoering heeft gekregen, kan overeenkomstig artikel 3 van de pachtwet degene die in het bezit is van een landeigendom het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden door alle rechtsmiddelen met inbegrip van getuigen en vermoedens. Deze bewijslevering wordt alleen aan de pachter toegelaten. De eigenaars of vruchtgebruikers behouden wel de mogelijkheid om het tegenbewijs te leveren van de door de pachter aangevoerde feiten. Zij hebben echter geen initiatiefmogelijkheid.

c) Indien er een geschreven pachtovereenkomst is waarbij de pachter afstand doet van de rechten die een aantal bepalingen van de pachtwet hem toekennen, worden overeenkomstig artikel 56 van de pachtwet de contractuele bepalingen voor niet bestaande gehouden. De contractuele bepalingen waarbij de pachter af-

I. — LE BAIL A FERME ECRIT ET LE DROIT CIVIL

1. *Validité.*

L'article 3 de la loi sur le bail à ferme prévoit que le bail doit être constaté par écrit, faute de quoi celui qui se trouve en possession d'un bien rural peut faire la preuve de l'existence d'un bail et de ses conditions, en ce compris le début d'occupation et le montant de fermage, par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

Il ressort de cette disposition que le bail à ferme doit, en principe, être constaté par écrit, mais que la forme écrite du bail n'est pas une condition essentielle à l'existence, ni à la validité du bail. La forme écrite n'est pas exigée *ad formationem obligationis.*

Le bail à ferme est donc une convention consensuelle synallagmatique à titre onéreux qui résulte de la simple volonté commune des parties. La forme dans laquelle la convention est conclue ne déroge donc pas à la règle du droit commun énoncée à l'article 1714 du Code civil, qui permet de louer par écrit ou verbalement.

Le bail à ferme peut donc être conclu verbalement et il n'existe ni usage, ni obligation quant à la forme lorsqu'il est conclut par écrit.

L'article 1325 du Code civil dispose que les actes sous seing privé qui contiennent des conventions synallagmatiques, doivent être faits en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct et que chaque original doit contenir la mention du nombre des originaux qui ont été faits. Cette règle est dès lors applicable aux baux à ferme qui ont la nature d'actes sous seing privés. La validité du bail n'est toutefois pas mise en cause si la règle n'est pas respectée. Un acte sous seing privé qui n'est pas conforme aux dispositions de l'article 1325 n'aura aucune valeur de preuve quant à l'existence d'une convention, mais pourra être considéré comme un commencement de preuve écrite.

Les travaux préparatoires de la loi sur le bail à ferme montrent que la proposition tendant à considérer comme nul tout bail à ferme non écrit a été rejetée parce que jugée trop draconienne. Le législateur a voulu tenir compte de la réalité, à savoir que de nombreux baux à ferme sont conclus verbalement (*Doc. Sénat* 1964-1965, n° 295, pp. 10-12) et a sanctionné l'absence d'écrit par un système de preuve défavorable au bailleur (*Doc. Chambre* 1965-1966, n° 95/6, pp. 3-5).

2. *La preuve.*

a) Lorsque le bail à ferme n'a pas été conclu par écrit et qu'aucune exécution ne lui a encore été donnée, les dispositions de l'article 1715 du Code civil restent applicables. L'existence de la convention ne peut être prouvée par témoins. Seul le serment peut être opposé à celui qui nie l'existence du bail.

b) Lorsque le bail à ferme n'a pas été conclu par écrit et qu'il lui a été donné un commencement d'exécution, celui qui se trouve en possession d'un bien rural peut, conformément à l'article 3 de la loi sur le bail à ferme, faire la preuve de l'existence d'un bail et de ses conditions par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. La preuve est le privilège du preneur. Les propriétaires ou usufruitiers peuvent apporter la preuve contraire des faits invoqués par le preneur, mais ils n'ont pas le droit d'initiative.

c) L'article 56 de la loi sur le bail à ferme prévoit que sont réputées inexistantes toutes conventions par lesquelles le preneur renonce aux droits que lui confère un certain nombre de dispositions de la loi sur les baux ruraux. La nullité peut être couverte par le respect volontaire dans le chef de la partie protégée, pour

stand doet van rechten toegekend door dwingende. De nietigheid kan worden gedekt door vrijwillige naleving door de beschermde partij voorzover de naleving werkelijk vrijwillig gebeurt en met volledige kennis van de nietigheid. De pachter kan op ieder ogenblik de naleving stopzetten en zich voor de toekomst op de nietigheid beroepen.

De bepalingen van dwingend recht zijn overeenkomstig artikel 56 van de pachtwet de volgende :

— art. 1720, tweede lid, B. W. : de verplichting van de verpachter tot het uitvoeren van de grote herstellingen;

— art. 1721, B. W. : de verplichting van de verpachter tot vrijwaring tegen gebreken;

— art. 1722, B. W. : het recht van de pachter om bij gehele vernietiging ingevolge buitengewoon toeval de pachtovereenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen en om bij gedeeltelijke vernietiging hetzij de ontbinding van de pachtovereenkomst, hetzij de vermindering van de pachtprijs te vorderen;

— art. 1755, B. W. : het recht van de pachter te weigeren de huurherstellingen uit te voeren alleen veroorzaakt door ouderdom of overmacht;

— art. 3 tot 15, P. W. : het bewijs van de pacht en de pachtvoorwaarden, de duur van de pacht, de opzegging door de verpachter, de opzegging van de pachter, de omvang van het pachtgoed;

— art. 17, P. W. : de pachtprijsherziening;

— art. 19 tot 28, P. W. : de pachtprijs, bijkomende lasten en vermindering, de exploitatie van het gepachte goed en de vergoedingen voor gebouwen en werken en aanplantingen;

— art. 31, P. W. : de onderpacht;

— art. 32, P. W. : de onderpacht;

— art. 34, P. W. : de pachtoverdracht;

— art. 35, P. W. : de pachtvernieuwing;

— art. 37, P. W. : het verzet;

— art. 38, P. W. : het overlijden van de pachter;

— art. 40, P. W. : de opzegging door erfgenamen of rechtverkrijgenden;

— art. 41, P. W. : de voortzetting van de exploitatie;

— art. 43, P. W. : de pachtvernieuwing;

— art. 45 tot 51, P. W. : de vergoedingen toekomende aan de afgaande pachter, het recht van voorkoop;

— art. 55, P. W. : de vervreemding van het pachtgoed.

Artikel 56 van de pachtwet bepaalt niet alleen dat alle overeenkomsten, bepalingen en bedingen waarbij de pachter afstand doet van deze rechten, voor niet-bestaande worden gehouden. Hetzelfde geldt voor alle afwijkende gebruiken.

Tenslotte dient te worden aangenomen dat ook niet in artikel 56 opgesomde bepalingen een gebiedend karakter kunnen hebben (bijvoorbeeld art. III van de wet tot beperking van de pachtprijzen).

Voor de rechtszekerheid is het zeker nuttig de pachtovereenkomst schriftelijk vast te stellen. Een aantal betwistingen over materiële gegevens kunnen voorkomen worden en bovendien kunnen de partijen op bindende wijze hun wederzijdse rechten en plichten regelen voor zover de overeengekomen regeling niet strijdig is met dwingende bepalingen van de pachtwet.

3. *De opzegging door de verpachter van bouw- en industriegronden.*

Artikel 6, 1°, van de pachtwet bepaalt dat de verpachter op ieder ogenblik een einde kan maken aan de lopende pacht om de

autant que le respect soit réellement volontaire et qu'il se fasse en parfaite connaissance de la nullité. Le preneur peut à tout moment cesser de respecter les clauses réputées inexistantes et invoquer leur nullité à l'avenir.

Les dispositions impératives sont énumérées à l'article 56 de la loi sur le bail à ferme. Il s'agit des dispositions suivantes :

— art. 1720, deuxième alinéa, C.c. : obligation pour le bailleur d'effectuer les réparations importantes;

— art. 1721, C.c. : l'obligation du bailleur de donner garantie pour tous les vices ou défauts;

— art. 1722, C.c. : le droit du preneur de considérer le bail comme résilié de plein droit en cas de destruction totale de la chose louée par cas fortuit et de demander soit la résiliation du bail, soit la diminution du fermage en cas de destruction partielle;

— art. 1755, C.c. : le droit du preneur de refuser d'exécuter les réparations locatives qui ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure;

— art. 3 à 15, L. b. f. : la preuve du bail et les conditions de celui-ci, la durée du bail, le congé donné par le preneur, la consistance du bien loué;

art. 17, L. b. f. la révision du fermage;

— art. 19 à 28, L. b. f. : le fermage, les charges supplémentaires et la dinimution du fermage, l'exploitation du bien loué, ainsi que les indemnités pour des constructions, travaux et ouvrages et pour des plantations;

— art. 31, L. b. f. : la sous-location;

— art. 32, L. b. f. :la sous-location;

— art. 34, L. b. f. :la cession du bail;

— art. 35, L. b. f. : le renouvellement du bail;

— art. 37, L. b. f. : l'opposition;

— art. 38, L. b. f. : le décès du preneur;

— art. 40, L. b. f. : le congé donné par les héritiers ou les ayants cause;

— art. 41, L. b. f. : la continuation de l'exploitation;

— art. 43, L. b. f. : le renouvellement du bail;

— art. 45 à 51, L. b. f. : les indemnités revenant au preneur sortant, le droit de préemption;

— art. 55, L. b. f. : l'aliénation du bien loué.

L'article 56 de la loi sur le bail à ferme prévoit que sont réputés inexistants non seulement toutes dispositions et conventions par lesquelles le preneur renonce à ces droits, mais aussi tous usages contraires aux dispositions qui lui confèrent ces droits.

Enfin, il faut admettre que les dispositions citées à l'article 56 n'ont pas non plus un caractère impératif (par exemple l'art. III de la loi limitant les fermages).

Pour que les parties aient une véritable garantie sur le plan juridique, il est assurément utile de constater le bail par écrit. L'établissement d'un bail écrit permet de prévenir un certain nombre de contestations au sujet d'éléments matériels et permet, en outre, aux parties de régler de manière contraignante leurs droits et obligations réciproques, dans la mesure où le règelemnt convenu n'est pas contraire aux dispositions impératives de la loi sur le bail à ferme.

3. *Le congé donné par le bailleur de terrains à bâtir ou à destination industrielle.*

L'article 6, 1°, de la loi sur le bail à ferme prévoit que le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment en vue de donner aux biens

verpachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming indien de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging ten tijde van de overeenkomst moesten worden beschouwd als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden mits zij als zodanig zijn opgegeven in de pachtovereenkomst.

De opzeggingstermijn bedraagt in geval van opzegging bij toepassing van artikel 6, 1°, P. W. ten minste 3 maanden. Deze termijn wordt verlengd om de pachter de tijd te geven de wassende vruchten te oogsten.

Bovendien heeft de afgaande pachter ingeval van opzegging bij toepassing van artikel 6, 1°, P. W. geen recht op de bijkomende vergoeding tot beloop van de geleden schade voorzien in artikel 46 P. W.

Tenslotte bepaalt artikel 52, 7°, P. W. dat de pachter geen recht van voorkoop heeft in het geval bedoeld in artikel 6, 1°.

Het blijkt derhalve dat de verpachter die overgaat tot het verpachten van bouw- en industriegronden er voordeel bij heeft een schriftelijke pachtovereenkomst te sluiten en daarin de bestemming van de gronden te vermelden.

Indien er geen schriftelijke pachtovereenkomst is die voldoet aan de voorwaarden van artikel 6, 1°, kan te verpachter van bouw- of industriegronden, behoudens onteigening te algemenen nutte, slechts opzegging geven bij toepassing van artikel 6, 2° en 7, 11°, P.W. In deze gevallen is de bijkomende vergoeding van artikel 46 verschuldigd en in geval bedoeld bij artikel 7, 11°, heeft de pachter recht van voorkoop.

Artikel 6, 2°, P.W. bepaalt dat de verpachter op ieder ogenblik een einde kan maken aan de lopende pacht om de verpachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming indien de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging op het ogenblik van iedere verlenging van de pacht moeten worden beschouwd als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden, op voorwaarde dat de verpachter ten minste 3 maanden vóór het einde van de lopende pachtperiode hiervan kennis heeft gegeven aan de pachter.

Artikel 7, 11°, P.W. bepaalt dat de verpachter bij het verstrijken van elke pachtperiode een einde kan maken aan de pacht voor 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.

4. *De verhoging van de maximumpachtprijs.*

Artikel 4 van de wet tot beperking van de pachptrijzen bepaalt dat voor zover de pachtovereenkomst, opgesteld bij authentieke akte en gesloten na de inwerkingtreding van deze wet, voorziet in een eerste gebruiksperiode van ten minste achttien jaar, de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig de artikelen 2 en 3 mag verhoogd worden met één tiende.

Deze pachtprijsverhoging zou door de verpachter ook kunnen gevorderd worden indien zij niet uitdrukkelijk werd bedongen in de pachtovereenkomst doch de pachtovereenkomst wel voldoet aan al de voorwaarden van artikel 4.

5. *Enkele toegelaten contractuele bedingen.*

a) De bijkomende pachtovereenkomsten waarbij een verpachter percelen toevoegt aan grotere percelen of aan hoevegebouwen die hij ingevolge een vroegere overeenkomst aan dezelfde pachter heeft verpacht kunnen voorzien dat die percelen worden verpacht voor een termijn die tegelijk met de hoofdpacht eindigt.

Deze regel wordt voorzien in artikel 5 van de pachtwet.

b) De pachtprijs kan geheel of gedeeltelijk in landbouwprodukten worden bedongen en voor de waardering van de landloués une affectation conforme à leur destination finale, lorsque les baux concernent des terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail.

Si le congé est donné en application de l'article 6, 1°, de la loi sur le bail à ferme, le préavis doit avoir une durée minimum de trois mois. Ce délai sera prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

Dans le cas visé, le preneur sortant n'a, en outre, pas droit à concurrence du dommage subi, à l'indemnité complémentaire, prévue à l'article 46 de la loi sur le bail à ferme.

Enfin, l'article 52, 7°, de la loi sur le bail à ferme prévoit que le preneur ne jouit pas du droit de préemption dans le cas visé à l'article 6, 1°.

Il résulte, dès lors, de ce qui précède que le bailleur qui loue des terrains à bâtir ou à destination industrielle a avantage à conclure un bail écrit et à y mentionner la destination des terrains.

S'il n'existe pas de bail écrit qui satisfait aux conditions de l'article 6, 1°, le bailleur de terrains à bâtir ou à destination industrielle ne peut donner congé, sauf expropriation pour cause d'utilité publique, qu'en application des article 6, 2° et 7, 11° de la loi sur le bail à ferme. Dans ce cas, l'indemnité complémentaire prévue à l'article 46 est due et, dans le cas visé à l'article 7, 11°, le preneur jouit du droit de préemption.

L'article 6, 2°, de la loi sur le bail à ferme prévoit que 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 les baux concernent des terrains qui, vu leur situation à la date de chaque prolongation du bail, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition que, trois mois avant l'expiration de la période de bail en cours, le bailleur en ait fait la notification au preneur.

L'article 7, 11°, de la même loi prévoit que le bailleur peut mettre fin au bail à la fin de chaque période de bail en vue de donner aux parcelles l'affectation de terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition que, vu leur situation au moment du congé, elles doivent être considérées comme tels.

4. *Augmentation du fermage maximum.*

L'article 4 de la loi limitant les fermages prévoit que si le bail, intervenu par acte authentique après l'entrée en vigueur de la présente loi, fixe une première période d'occupation d'au moins dix-huit ans, le fermage établi conformément aux articles 2 et 3 peut être augmenté d'un dixième.

Cette augmentation du fermage peut également être réclamée par le bailleur si elle n'est pas stipulée explicitement dans le bail, mais si ce dernier satisfait à l'ensemble des conditions prévues à l'article 4.

5. *Quelques clauses contractuelles autorisées.*

a) Les additionnels au contrat de bail, en vertu desquels le bailleur joint des parcelles à l'exploitation de parcelles plus importantes ou de bâtiments agricoles loués par lui au même preneur en vertu d'un bail antérieur, peuvent prévoir que ces parcelles sont louées pour un terme expirant en même temps que la location principale.

Cette règle est prévue à l'article 5 de la loi sur les baux à ferme.

b) Le fermage peut être stipulé en tout ou en partie en produits agricoles et, en ce qui concerne la valeur de ces derniers, elle peut

bouwprodukten kan het gemiddelde van de prijzen af hoeve van het vervallen jaar worden genomen.

Artikel 19 van de pachtwet voorziet een aantal beperkende bepalingen betreffende deze bedingen.

c) De verpachter kan overeenkomstig artikel 20 van de pachtwet bepaalde bijkomende lasten opleggen aan de pachter. Hij kan de pachter verplichten in te staan voor het ruimen van de grachten en van de niet-bevaarbare waterlopen die zich op of langs het verpachte goed bevinden en voor de belastingsverhoging wegens gebouwen, werken of aanplantingen die de pachter zelf op het gepachte goed heeft aangebracht.

De pachtovereenkomst kan ook de pachter verplichten zich te verzekeren tegen huurrisico's.

d) De gevolgen van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem of vorst, kunnen overeenkomstig artikel 22, eerste lid, door een uitdrukkelijk beding ten laste van de pachter worden gebracht.

e) Overeenkomstig artikel 24, tweede lid, van de pachtwet zijn geldig de bedingen van de pachtovereenkomst betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond alsook de bedingen die het recht van beschikking over de stalmest gedurende de pacht beperken en de bedingen die het recht van beschikking over het stro van de laatste 2 jaren beperken tot ten hoogste de helft.

f) Overeenkomstig artikel 39 kan de verpachter aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter slechts opzegging geven indien hij zich dat recht heeft voorbehouden in de pachtovereenkomst en de overleden pachter geen overlevende echtgenoot, afstammelingen of aangenomen kinderen van de echtgenoot nalaat.

g) De verpachter kan bepalingen opnemen over het bij de ingebruikneming aanwezige stro, mest en navetten, de bij voorraad gedane bebouwing, de staat van onderhoud van de gronden, afsluitingen, waterafloopgreppels, de wegen dienende voor de exploitatie en de gebouwen en werken behorende bij de exploitatie.

h) Tenslotte kan de verpachter de kosten verbonden aan een eventuele notariële akte en aan eventuele registratie ten laste van de pachter leggen.

II — DE GESCHREVEN PACHTOVEREENKOMST EN HET FISCAAL RECHT

1. *Hypothecaire overschrijving.*

Artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 bepaalt dat alle akten onder de levenden tot overdracht of aanwijzing van onroerende zakelijke rechten, andere dan voorrechten en hypotheken, in hun geheel worden overgeschreven in een daartoe bestemd register, op het kantoor van bewaring der hypotheken van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. Tot de inschrijving kan men zich niet beroepen op de akten tegen derden die zonder bedrog gecontracteerd hebben.

Overeenkomstig het tweede lid van genoemd artikel 1 is deze bepaling ook van toepassing op de huurcontracten die voor langer dan 9 jaar zijn aangegaan.

Het derde lid van artikel 1 van de hypothecaire wet bepaalt dat indien deze huurcontracten niet zijn overgeschreven, de huurtijd wordt verminderd overeenkomstig artikel 1429 van het Burgelijk Wetboek.

Artikel 2 van de hypothecaire wet bepaalt dat alleen vonnissen, authentieke akten en in rechte of voor notaris erkende onderhandse akten ter overschrijving worden aangenomen.

Uit deze bepalingen volgt dat pachtovereenkomsten met een eerste pachtperiode van meer dan 9 jaar, moeten overgeschreven worden bij de hypotheekbewaarder en een authentieke vorm moeten hebben.

être déterminée d'après la moyenne des prix pratiqués au départ de la ferme au cours des douze mois précédent l'échéance.

L'article 19 de la loi sur les baux à ferme prévoit un certain nombre de restrictions à ces stipulations.

c) En vertu de l'article 20 de la loi sur les baux à ferme, le bailleur peut imposer certaines charges complémentaires au preneur. Ainsi peut-il obliger ce dernier à procéder au curage des fossés et des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué et à payer les majorations d'impôts résultant de constructions, ouvrages ou plantations faits par le preneur sur le bien loué.

Le bail peut également obliger le preneur à s'assurer contre les risques locatifs.

d) En vertu de l'article 22, premier alinéa, le preneur peut être chargé par une clause expresse des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel ou gelée.

e) En vertu de l'article 24, deuxième alinéa, de la loi sur les baux à ferme, sont valables les clauses du bail relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propriété équivalant 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.

f) Conformément à l'article 39, le bailleur ne peut donner congé aux héritiers ou ayants droit du preneur décédé que s'il s'est réservé cette faculté dans le bail et si le preneur décédé ne laisse ni conjoint survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs du conjoint.

g) Le bailleur peut prévoir des dispositions relatives aux pailles, engrais et arrière-engrais que le preneur trouve à son entrée, aux avances aux cultures, à l'état d'entretien des terres, des clôtures, des rigoles d'écoulement des eaux, des chemins servant à l'exploitation et des bâtiments et ouvrages d'art afférents à cette exploitation.

h) Enfin, le bailleur peut mettre à charge du preneur les frais relatifs à un acte notarié éventuel et à l'enregistrement éventuel de celui-ci.

II — LE BAIL A FERME ECRIT ET LE DROIT FISCAL

1. *Transcription hypothécaire.*

L'article 1er, premier alinéa, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 prévoit que tous actes entre vifs, translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, autres que les privilèges et les hypothèques, seront transcrits en entier sur un registre à ce destiné, au bureau de la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés. Jusqu'à cette transcription ils ne pourront être opposés aux tiers qui auraient contracté sans fraude.

En vertu du deuxième alinéa du même article 1er, il en sera de même des baux excédant neuf années.

Le troisième alinéa de l'article 1er de la loi hypothécaire prévoit que si ces baux n'ont pas été transcrits, la durée en sera réduite conformément à l'article 1429 du Code civil.

L'article 2 de la loi hypohécaire dispose que les jugements, les actes authentiques et les actes sous seing privé, reconnus en justice ou devant notaire, seront seuls admis à la transcription.

Il résulte de ces dispositions que les baux conclus pour une période de plus de 9 ans doivent être transcrits au bureau de la conservation des hypothèques et avoir une forme authentique.

De sanctie op de afwezigheid van een overschrijving en een notariële vorm is echter niet de niet-tegenstelbaarheid aan derden. Inderdaad uit de artikelen 3 en 55 van de pachtwet, kan afgeleid worden dat de pachter de pachtovereenkomst die niet voldoet aan de bepalingen van artikel 1 en 2 van de hypothecaire wet kan tegenstellen aan derden.

Artikel 55 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat in geval van vervreemding van het pachtgoed de verkrijger volledig in de rechten en verplichtingen van de verpachter treedt.

Deze interpretatie werd voorgehouden door de rechtsleer en werd bevestigd door het Hof van Cassatie bij arresten van 23 december 1977, 12 oktober 1979 en 27 juni 1980.

2. *Registratie.*

De artikelen 19, 32, 83 en 84 van het Wetboek van de registratie-, hypotheek en griffierechten schrijven voor dat geschreven pachtovereenkomsten dienen te worden geregistreerd binnen de 4 maanden na de ondertekening tegen het recht van 0,20 %. Het verschuldigd registratierecht wordt in geval van pacht met beperkte duur berekend door samenvoeging van de pachtprijzen en de lasten aan de pachter opgelegd voor gans de duur van de pacht. Indien het gaat om een levenslange pacht of een pacht voor onbeperkte duur, wordt het bedrag der registratierechten berekend op basis van tienmaal de jaarlijkse pachtprijs en de lasten.

De overtreding van deze bepalingen kan alleen aanleiding geven tot fiscale sancties.

Overeenkomstig artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek verkrijgt de onderhandse pachtovereenkomst een vaste datum van de dag waarop ze geregistreerd is.

∴

In verband met de uitsluiting van de bosbouw werd gepleit voor het behoud in de tekst van artikel 1, aangezien dit artikel een opsomming inhoudt van landbouwsectoren, daar waar artikel 2 uitsluitingen inhoudt van een geheel andere aard.

In zijn antwoord benadrukt de heer Aerts dat vanuit legistiek oogpunt de tekst van artikel 1, 1° weinig gelukkig is. Ook vindt hij in dit artikel 1 geen oplossing voor het probleem van een niet-landbouwer die een landbouwbedrijf erft en dit bedrijf begint uit te baten. In hoeverre wordt een gepensioneerd militair die dergelijke activiteit aan de dag legt beschouwd als een landbouwer en als zodanig beschermd door de pachtwet ? Wat indien het een immobiliënmaatschappij betreft in deze situatie ?

In antwoord hierop werd de aandacht gevestigd op de inhoud van artikel 9 dat een omschrijving inhoudt van de persoonlijke exploitatie.

Een lid verklaart zich grotendeels akkoord met de stellingen ontwikkeld door de heer Aerts. Tevens is hij het eens met de heer Aerts over het principe van de geschreven pachtovereenkomsten.

Ook is hij van oordeel dat de begrippen « ingenottreding » en « in de loop van de pachttijd », vermeld in de tekst van artikel 1, 1°, moeten omschreven worden. Een dergelijke omschrijving zou alle discussie terzake uitsluiten.

De Minister van Landbouw laat opmerken dat de verpachter er alle belang bij heeft de hoedanigheid van zijn pachter te kennen : gaat het al dan niet om een landbouwer ? Uit de kennis van deze elementen moet hij immers kunnen besluiten of hij al dan niet gebonden is door de pachtwet, aangezien het karakter van de huur hierdoor grondig kan wijzigen.

∴

Tot besluit van deze discussie legt de heer Aerts een subamendement neer, waarin het 1° van artikel 1 als volgt geformuleerd wordt :

La sanction de l'absence de toute transcription et de toute forme notariée n'est toutefois pas la non-opposabilité aux tiers. En effet, il peut être déduit des articles 3 et 55 de la loi sur les baux à ferme que le preneur peut opposer aux tiers le bail qui ne répond pas aux conditions prévues aux articles 1er et 2 de la loi hypothécaire.

L'article 55 de la loi sur les baux à ferme prévoit qu'en cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur.

Cet interprétation, retenue par la doctrine, a été consacrée par les arrêts des 23 décembre 1977, 12 octobre 1979 et 27 juin 1980 de la Cour de cassation.

2. *Enregistrement.*

Les articles 19, 32, 83 et 84 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe prévoient que les baux écrits doivent être enregistrés dans les 4 mois de leur signature et que le droit est fixé à 0,20 %. En cas de bail à durée limitée, la base imposable est déterminée par le montant cumulé des loyers et des charges imposées au preneur pour toute la durée du bail. S'il s'agit d'un bail à vie ou à durée illimitée, la base imposable est déterminée par une somme formée de dix fois le loyer et les charges annuels.

La violation de ces dispositions ne peut donner lieu qu'à une sanction fiscale.

Conformément à l'article 1328 du Code civil, le bail sous seing privé n'a de date certaine que du jour où il a été enregistré.

∴

En ce qui concerne l'exclusion de la sylviculture, son maintien dans le texte de l'article 1er est demandé, car cet article contient une énumération de secteurs agricoles, alors que l'article 2 porte sur des exclusions d'une toute autre nature.

M. Aerts répond que, d'un point de vue légistique, le texte de l'article 1er, n'est guère heureux. Il n'y trouve pas non plus la solution du problème du non-agriculteur qui hérite d'une exploitation agricole et commence à l'exploiter. Dans quelle mesure un militaire pensionné qui exerce une telle activité est-il considéré comme agriculteur et bénéficie-t-il, comme tel, de la protection de la loi sur le bail à ferme ? Qu'advient-il, si c'est une société immobilière qui se trouve dans cette situation ?

La réponse attire l'attention sur l'article 9 qui définit l'exploitation personnelle.

Un membre déclare partager en grande partie les thèses développées par M. Aerts, avec lequel il est également d'accord sur le principe des baux écrits.

Il estime, lui aussi, que les expressions «entrée en jouissance » et « en cours de bail » figurant deans le texte de l'article 1er, 1°, doivent être définies. Leur définition empêcherait toute contestation.

Le Ministre de l'Agriculture fait observer que le bailleur a tout intérêt à connaître la qualité du preneur : est-il agriculteur ou non ? La connaissance de ces éléments doit, en effet, lui permettre de conclure si ce dernier est ou non visé par les dispositions de la loi sur le bail à ferme, ce qui peut modifier profondément la nature du bail.

∴

En conclusion, M. Aerts présente un sous-amendement visant à libeller le 1° de l'article 1er comme suit :

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

» Onder landbouwbedrijf wordt verstaan de bedrijfsmatige uitbating van landeigendommen met het oog op het voortbrengen van landbouw- en tuinbouwprodukten die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop. »

In dit subamendement verklaart de indiener zich akkoord met het behoud, in het 1° van artikel 1, van de woorden « uitdrukkelijk » en « hoofdzakelijk ».

Dit subamendement van de heer Aerts wordt weerhouden.

∴

Vervolgens stelt de heer Aerts voor het eerste lid van het 1° van artikel 1 aan te vullen met de definitie van de uitdrukking « landbouwbedrijf ».

Deze tweede alinea van het 1° zou het door de werkgroep voorgestelde artikel 2*bis* vervangen.

Hij is van mening dat de nieuwe tekst korter en klaarder is dan de tekst van artikel 2*bis* van de werkgroep.

∴

Deze tekst van artikel 2*bis*, voorgesteld door de werkgroep, luidde als volgt:

« Voor de toepassing van de bepalingen van deze afdeling wordt onder landbouwbedrijf verstaan, het bedrijf waarop gronden of weiden, met een oppervlakte die groter is dan degene die volstaat om te voorzien in de behoeften van een huisgezin, worden geëxploiteerd, met het oog op de produktie van landbouwprodukten die in hoofdorde bestemd zijn voor de markt of voor verdere verkoop ».

De Minister van Landbouw stipt aan dat in de nieuwe tekst van de heer Aerts sprake is van « land- en tuinbouwprodukten ». Hij vraagt zich af of het wel opportuun is in deze tekst de tuinbouwprodukten in te schrijven.

De Minister is eerder voorstander van de enkele vermelding van « landbouwprodukten » en deze term zo breed te interpreteren als het geval is voor het begrip « landbouw » in artikel 1 van de huidige pachtwet. Het gevaar bestaat dat, indien men naast landbouwprodukten enkel de tuinbouwprodukten zou vermelden, hieruit *a contrario* zou afgeleid worden dat andere teelten, bvb. de visteelt, niet onder de toepassing van de pachtwet zouden vallen.

De commissie gaat akkoord om de woorden « — en tuinbouw » in de Nederlandse en « et horticoles » in de Franse tekst te schrappen.

Een lid merkt op dat in de Franse tekst gesproken wordt van « denrées » i.p.v. « produits ». Aangezien de teelten van andere produkten, zoals van bloemen bvb., ook onder de toepassing van de wet vallen, stelt het lid voor de woorden « de produire des denrées » te vervangen door het woord « productions ».

De commissie gaat akkoord met de voorgestelde wijziging van de Franse tekst.

De Minister van Landbouw stelt tenslotte voor het woord « landeigendommen » in de tweede alinea van het subamendement van de heer Aerts te vervangen door « onroerende goederen ». Hij verwijst hiervoor naar de eerste aliniea waarin reeds sprake is van de pacht van « onroerende goederen ». Aangezien men in de tweede alinea dezelfde begripsinhoud bedoelt met « landeigendommen » ware het volgens de Minister beter, tevens met het oog op eenvormigheid, ook in de tweede alinea van 1° de woorden « onroerende goederen » te gebruiken.

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

» Par exploitation agricole, il y a lieu d'entendre l'exploitation professionnelle de biens ruraux en vue de produire des denrées agricoles et horticoles destinées en ordre principal à la vente. »

Dans le premier alinéa de ce sous-amendement, l'auteur retient donc au 1° de l'article 1er les mots « exprès » et « principalement ».

Ce sous-amendement de M. Aerts est retenu.

∴

M. Aerts propose ensuite de compléter le premier alinéa du 1° de l'article 1er par la définition des termes « exploitation agricole ».

Ce deuxième alinéa du 1° remplacerait l'article 2*bis* proposé par le groupe de travail.

Il estime que le nouveau texte est plus concis et plus clair que celui de l'article 2*bis* proposé par le groupe de travail.

∴

Ce dernier texte était libellé comme suit:

« Pour l'application des dispositions de la présente section, on entend par exploitation agricole, l'exploitation sur laquelle on exploite des terres ou des prairies d'une superficie supérieure à celle qui suffit aux besoins d'un ménage, en vue d'une production de denrées agricoles destinées en ordre principal au marché ou à la vente ultérieure ».

Le Ministre de l'Agriculture souligne que le nouveau texte de M. Aerts utilise les termes « denrées agricoles et horticoles ». Il doute qu'il soit opportun de faire état des produits horticoles dans le présent texte.

Le Ministre souhaiterait mentionner uniquement les « denrées agricoles », en donnant à ces termes une interprétation aussi large qu'on l'a fait à l'article 1er de la présente loi pour l'expression « agricole ». Si l'on se limitait à ne mentionner que les denrées agricoles et les denrées horticoles, on pourrait en déduire *a contrario* que la loi sur le bail à ferme ne s'applique pas aux autres productions agricoles, par exemple à la pisciculture.

La commission accepte la suppression des termes « et horticoles » dans le texte français et « — en tuinbouw » dans le texte néerlandais.

Un membre relève que le texte français utilise le terme « denrées » au lieu du terme « produits ». La loi s'appliquant également à d'autres productions telles que les fleurs, le membre propose de remplacer les mots « de produire des denrées » par le mot « productions ».

La commission marque son accord sur la modificaiton du texte français.

Le Ministre de l'Agriculture propose finalement de remplacer, au deuxième alinéa du sous-amendement présenté par M. Aerts, les mots « biens ruraux » par les mots « biens immeubles ». Il se réfère à ce propos au premier alinéa, où figurent déjà les termes « biens immeubles ». Les termes « biens ruraux » utilisés au deuxième alinéa ayant la même signification, le Ministre estime préférable, par souci d'uniformité, d'user également des termes « biens immeubles » au deuxième alinéa du 1°.

De commissie gaat ook met deze tekstaanpassing akkoord. Het artikel 1, 1° zou derhalve luiden als volgt :

« 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 uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de pachttijd, 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. »

∴

Inzake het 2° van artikel 1, waarbij de bepalingen van de pachtwet toepasselijk gesteld worden op de ingebruikneming van onroerende goederen zoals in het 1°, bij instelling van een vruchtgebruik voor bepaalde tijd, herinnert de voorzitter van de commissie eraan dat in de werkgroep geen betwisting bestond omtrent het toepastbaar maken van de pachtwet op het instituut « vruchtgebruik voor bepaalde tijd ».

Voorts wordt door de voorzitter verwezen naar het voorstel van de heer Baldewijns (*Stuk* nr. 302/1) om in het 2° van artikel 1, naast het vruchtgebruik, ook de kosteloze terbeschikkingstelling van onroerende goederen onder de toepassing van de pachtwet te doen vallen.

De heer Aerts doet in verband met het 2° opmerken dat het pachtrecht een persoonlijk recht is, dat waar het vruchtgebruik een zakelijk recht is. Vanuit dat standpunt heeft hij dan ook een amendement in hoofdorde ingediend dat ertoe strekt deze 2° weg te laten.

Als verantwoording haalt het lid aan dat men terzake het systeem van het « vruchtgebruik » (art. 578 B. W. en volgende) met de pacht vermengt. Het vruchtgebruik is een eigen instelling en verschilt grondig van de pacht :

1. Het vruchtgebruik is een recht dat roerend of onroerend kan zijn, naargelang het voorwerp waarop het gevestigd is.

2. De pacht daarentegen is een persoonlijk recht, terwijl het vruchtgebruik een zakelijk recht is. De pacht is een schuldvordering t.o.v. de verhuurder : zij moet de huurder doen genieten. De naakte eigenaar moet het vruchtgebruik laten genieten.

3. Het vruchtgebruik kan een levenslang recht (un droit viager) zijn : het houdt op door de dood van de persoon op wiens hoofd het gevestigd is. In de pachtwet spreekt men van « termijnen ». Wordt dit levenslang recht aanzien als « bepaalde tijd » ?

4. In het vruchtgebruik wordt geen « prijs » betaald.

De Minister van Landbouw laat opmerken dat de in het 2° gebruikte terminologie deze is van het Burgerlijk Wetboek. Volgens het Burgerlijk Wetboek kan het vruchtgebruik verleend worden voor het leven of voor een bepaalde tijd. In de werkgroep werd gekozen voor de formule « voor bepaalde tijd ». Er werd echter geen onderscheid gemaakt tussen het al of niet ten bezwarende titel instellen van het vruchtgebruik. De essentiële bedoeling van de werkgroep was het voorkomen van misbruiken op het gebied van het gebruik van het rechtsinstituut « vruchtgebruik » in pachtcontext.

De indiener vreest echter dat het deel van het Burgerlijk Wetboek inzake vruchtgebruik uitgeschakeld wordt door een speciale wet, i.c. de pachtwet. Hij vraagt zich af of dit wel toelaatbaar is en of deze vraag niet moet voorgelegd worden aan een bevoegd lichaam.

Meerdere leden van de werkgroep bevestigen dat het de bedoeling was van de werkgroep de misbruiken inzake toekenning van het vruchtgebruik te voorkomen en uit te schakelen. Zij geven evenwel toe dat formeel een betere tekst kan gevonden worden.

La commission marque également son accord sur cette adaptation de texte. L'article 1er, 1°, serait dès lors, libellé comme suit :

« Tombent sous l'application de la présente section :

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

» Par exploitation agricole il y a lieu d'entendre l'exploitation professionnelle de biens immeubles en vue de productions agricoles destinées en ordre principal à la vente. »

∴

En ce qui concerne l'article 1er, 2°, qui rend la loi sur le bail à ferme applicable à l'occupation de biens immeubles au sens du 1°, par l'établissement d'un usufruit à durée déterminée, le président de la commission rappelle que l'application de la loi à l'usufruit à durée déterminée n'a soulevé aucune objection au sein de groupe de travail.

Le président rappelle également la proposition de M. Baldewijns (*Doc.* n° 302/1) visant à inclure dans le champ d'application de la loi, à l'article 1er, 2°, l'occupation de biens immeubles à titre gratuit.

A propos du 2°, M. Aerts souligne que le droit au bail est un droit personnel, alors que l'usufruit est un droit réel. C'est pour cette raison qu'il a présenté un amendement en ordre principal tendant à supprimer ce 2°.

L'intervenant justifie son amendement en déclarant que l'on confond en l'occurrence «l'usufruit» (art. 578 du Code civil et suivants) et le bail. L'usufruit est une institution juridique particulière qui présente des différences essentielles par rapport au bail :

1. L'usufruit est un droit qui peut être mobilier ou immobilier selon l'objet sur lequel il s'exerce.

2. Le bail est un droit personnel tandis que l'usufruit est un droit réel. Le bail est une créance sur le bailleur qui doit garantir la jouissance. Le nu-propriétaire doit garantir l'usufruit.

3. L'usufruit peut être un droit viager : il s'éteint par la mort du bénéficiaire. Dans la loi sur le bail à ferme, il est question de « termes ». Ce droit viager est-il considéré comme un droit « à durée déterminée » ?

4. L'usufruit ne donne pas lieu au paiement d'un « prix ».

Le Ministre de l'Agriculture fait observer que la terminologie employée au 2° est celle du Code civil. Aux termes de celui-ci, l'usufruit peut être accordé pour la vie ou pour une durée déterminée (« à certain jour »). Le groupe de travail a opté pour la durée déterminée. Aucune distinction n'a toutefois été faite selon que l'usufruit est établi à titre onéreux ou à titre gratuit. La préoccupation essentielle du groupe de travail a été d'éviter les abus auxquels l'usufruit peut donner lieu dans le domaine des baux à ferme.

L'auteur craint cependant que les dispositions du Code relatives à l'usufruit ne soient, en fait, remplacées par une loi spéciale, en l'occurrence la loi sur le bail à ferme. Il se demande si cela est admissible et s'il ne faudrait pas soumettre cette question à une instance compétente.

Plusieurs membres du groupe de travail confirment que l'objectif de ce groupe a été d'éviter et d'éliminer les abus en ce qui concerne les concessions d'usufruit, tout en admettant que, formellement, il y a moyen d'aboutir à une meilleure rédaction.

De Minister van Landbouw merkt op dat niet de vorm van het contract doch wel de inhoud belangrijk is. Het ter beschikking stellen van gronden is verpachten. Het camoefleren van pacht moet vermeden en bestreden worden.

Een ander lid doet echter opmerken dat ook de verhuring om niet, een misbruik betreft en een omzeiling van de pachtwet bevat. Het moet de bedoeling van de wetgever zijn ook de kosteloze verhuring tegen te gaan. Hij is er zich wel van bewust dat een verstrenging van de wetgeving aanleiding kan geven tot nog meer spitsvondige ontduiking van de wet en tot het feit dat nog meer eigenaars zouden besluiten hun gronden braak te laten liggen.

Een lid herinnert aan het nagestreefde en het na te streven evenwicht tussen de eigenaars en de pachters. Volgens hem moet erover gewaakt worden dat het in de toekomst niet onmogelijk zou worden nog vrije overeenkomsten af te sluiten. Het moet toch nog denkbaar zijn dat twee partijen, totaal vrij, een kortere periode dan 9 jaar overeenkomen.

∴

De heer Van Belle heeft een amendement ingediend op het 2° van artikel 1. Zijn amendement luidt als volgt:

« Het 2° van artikel 1 aanvullen als volgt:

» Na de woorden « vruchtgebruik door de wil van de mens en voor bepaalde tijd » de woorden « en ten bezwarende titel » toevoegen ».

De auteur licht zijn amendement toe als volgt:

Het vruchtgebruik is een zakelijk recht en de verhuring een persoonlijk recht. De wetgever moet vooral vermijden alle contracten van vruchtgebruik onder het toepassingsgebied van deze wet te laten vallen. De overeenkomsten van vruchtgebruik ten kosteloze titel moeten niet onder deze toepassing vallen, want het betreft hier meestal familie-overeenkomsten die tussen de partijen steeds oprecht zijn.

Een lid is van mening dat, indien de commissie dit amendement aanvaardt, men beter het 2° zou schrappen. Inderdaad, indien men dit amendement aanneemt, dan zal de omzeiling van de pachtwet in de toekomst gebeuren via het vruchtgebruik ten kosteloze titel. Zijns inziens moet het amendement verworpen worden.

De Minister van Landbouw stipt aan dat de heer Baldewijns destijds voorstelde de pachtwet toepasselijk te maken op de vestiging van vruchtgebruik alsook op de kosteloze ingebruikneming van gronden. Het eerste voorstel van de heer Baldewijns werd door de commissie weerhouden terwijl het tweede echter niet weerhouden werd, aangezien de commissie oordeelde dat familiale regelingen voor kosteloze terbeschikkingstelling mogelijk moesten blijven.

Door de nieuwe regeling installeert de wet een vermoeden dat elke vestiging van vruchtgebruik ten kosteloze titel een pachtrelatie wil vestigen.

Een andere spreker wenst te verduidelijken dat de pachtwet toepasselijk is op de contracten van vruchtgebruik zoals bepaald in het 2° van dit artikel 1. De contracten van vruchtgebruik zijn evenwel geen pachtcontracten want het vruchtgebruikt is en blijft een zakelijk recht.

De indiener van het amendement wenst dat uitdrukkelijk en uitvoerig in het verslag zou melding gemaakt worden van de rechtspraak van het Hof van Cassatie dat het gratis gebruik van gronden ten persoonlijke titel niet onder de pachtwet valt.

De Minister van Landbouw wenst in dit verband twee zaken op te merken. Vooreerst wordt voor het bestaan van een pachtovereenkomst essentieel een prijs vereist. Verhuring is immers een overeenkomst ten bezwarende titel.

In hun trefwoord « Pacht » in de « Algemene Praktische Rechtsverzameling », stellen Severs en Traest dienaangaande: « Zo het

Le Ministre de l'Agriculture fait observer que ce n'est pas la forme de la convention, mais son contenu qui importe. La mise à disposition de terres constitue un bail à ferme. Il faut éviter et combattre les pratiques qui visent à camoufler les baux.

Un autre membre fait remarquer que le bail gratuit constitue également un abus et un moyen d'esquiver l'application de la loi sur le bail à ferme. Le législateur doit donc aussi veiller à empêcher les baux gratuits. Il a effectivement conscience de ce que le renforcement des contraintes légales peut encourager les intéressés à recourir à des procédés encore plus ingénieux pour se soustraire à la loi et inciter les propriétaires à laisser leurs terres en friche.

Un membre rappelle l'équilibre qu'il faut s'efforcer de réaliser entre le propriétaire et le preneur. Il estime qu'il convient de veiller à ce qu'il ne soit pas impossible à l'avenir de conclure des conventions libres. Les parties doivent encore avoir la possibilité de conclure en toute liberté un bail pour une période inférieure à 9 ans.

∴

M. Van Belle a présenté un amendement à l'article 1er, 2°. Cet amendement est libellé comme suit:

« Compléter l'article 1er, 2°, comme suit:

» *In fine* du 2°, ajouter les mots « et à titre onéreux ».

L'auteur fournit la justification suivante:

L'usufruit est un droit réel et la location un droit personnel. Le législateur doit surtout éviter que toutes les conventions d'usufruit entrent dans le champ d'application de la présente loi. Ainsi conviendrait-il d'en exclure les conventions d'usufruit conclues à titre gratuit, étant donné qu'il s'agit là, le plus souvent, de conventions passées entre membres d'une même famillle et que la sincérité des parties ne fait guère de doute en pareil cas.

Un membre estime que si la commission adopte cet amendement, il serait préférable de supprimer l'ensemble du 2°. En effet, si cet amendement est adopté, c'est par l'usufruit à titre gratuit que l'on tentera à l'avenir d'esquiver l'application de la loi sur le bail à ferme. A son avis l'amendement doit être rejeté.

Le Ministre de l'Agriculture souligne que M. Baldewijns avait proposé à l'époque d'inclure dans le champ d'application de la loi sur le bail à ferme l'établissement d'un usufruit ainsi que l'occupation de biens à titre gratuit. La commission a retenu la première proposition de M. Baldewijns et a rejeté la deuxième, estimant qu'il fallait maintenir la possibilité de passer des conventions entre membres d'une famille en vue d'une occupation à titre gratuit.

Par la nouvelle réglementation, la loi institue la présomption que tout établissement d'un usufruit à titre gratuit vise à établir un bail.

Un autre membre souligne que l'article 1er, 2°, précise que la loi sur le bail à ferme s'applique également aux conventions d'usufruit. Cependant les conventions d'usufruit ne sont pas des baux à ferme étant donné que l'usufruit est et reste un droit réel.

L'auteur de l'amendement souhaite que le rapport mentionne expressément, qu'en vertu de la jurisprudence de la Cour de cassation, l'occupation gratuite de biens immeubles à titre personnel n'entre pas dans le champ d'application de la loi sur le bail à ferme.

Le Ministre de l'Agriculture souhaite faire deux observations à ce propos. Premièrement, l'existence d'un bail suppose qu'un prix a été fixé. La location est, en effet, une convention à titre onéreux.

Sous la rubrique « Pacht », dans l'ouvrage intitulé « Algemene Praktische Rechtsverzameling », Severs et Traest précisent ce qui

bezwarend karakter bij één der partijen wegvalt, kan van verhuring van goederen geen sprake zijn. Dat zou bvb. het geval zijn, mocht het element prijs wegvallen of tot belachelijke proporties worden herleid; dan is er ingebruikgeving of bruikleen of een andere overeenkomst *sui generis*, wellicht ook een louter dulden vanwege de eigenaar ». (p. 4, nr. 2)

In dit verband kan ook verwezen worden naar een arrest van het Hof van Cassatie van 4 januari 1979 (*Rechtskundig Weekblad,* 1978-1978, k. 2591) waarin werd overwogen dat de prijs die wordt betaald als tegenprestatie voor het genot ernstig moet zijn en niet als een onbeduidende last mag voorkomen. Uiteraard moet een dergelijke beoordeling op genuanceerde wijze gebeuren en dient zij rekening te houden met de maxima die door de wet op de pachtprijzen worden gesteld.

In tweede instantie wenst de Minister er de aandacht op te vestigen dat in bepaalde rechtspraak, zelfs van het Hof van Cassatie, wordt aangenomen dat het in het kader van een familiale regeling ter beschikking stellen van landbouwgronden tegen betaling van een bepaalde vergoeding onder bepaalde, strenge en beperkende voorwaarden, buiten het toepassingsgebied van de pacht kan vallen.

Meer bepaald verwijst de Minister hierbij naar een arrest van het Hof van Cassatie dd. 27 juni 1975 (*Rechtskundig Weekblad,* 1975-1976, k. 605) waarin een bijzondere en voorlopige familiale regeling tussen medeërfgenamen niet als een pachtovereenkomst werd gekwalificeerd. Daarbij werden « in afwachting van de voltooiing van de verrichtingen van vereffening en verdeling, met het oog op een goede verstandhouding en een normale exploitatie van het ouderlijk landbouwbedrijf, en dus zonder enige gedachte van wetsontduiking » bepaalde schikkingen getroffen om zekere landbouwgronden aan een medeërfgenaam voor een betrekkelijk korte overgangsperiode in gebruik te geven tegen een bepaalde vergoeding aan de gemeenschap.

Een lid beklemtoont nogmaals dat het de bedoeling van de commissie is de pachtcontracten, onder welke vorm ook, onder de toepassing van de pachtwet te laten vallen. Indien men toelaat dat de vestiging van een vruchtgebruik onder kosteloze titel buiten de toepassing van de pachtwet valt, wordt de pachtwet teniet gedaan. Op de contracten van vruchtgebruik met bedoeling van pachtverlening is de klassieke affiche « vruchtgebruik » niet van toepassing. Wat er geschreven wordt in deze contracten is geen klassiek vruchtgebruik, doch wel een pacht.

Een pacht om niet, bestaat inderdaad niet. Pacht heeft als wezenlijk element de prijs. Bijgevolg kan een pachtcontract alleen ten bezwarende titel afgesloten worden.

Een ander lid besluit hieruit dat, aangezien een pachtcontract enkel ten bezwarende titel wordt afgesloten, bij gebrek aan bepaling van prijs, van een pachtcontract geen sprake is.

De Minister van Landbouw herinnert in dit verband nogmaals aan het oogmerk van de wijziging en aanvulling van artikel 1. Getracht wordt om een aantal technieken tot omzeiling van de pachtwet onmogelijk te maken. Daarbij wordt uitgegaan van het vermoeden dat het laten exploiteren van landeigendommen door middel van een vruchtgebruik voor bepaalde tijd steeds als een omzeiling van de pachtwet moet beschouwd worden. Daarbij wordt geenszins uit het oog verloren dat de pachtovereenkomst, net zoals de huurovereenkomst in het algemeen, een prijs veronderstelt.

Het toepasselijk maken van de pachtwet op de instelling van een vruchtgebruik, zelfs ten kosteloze titel, moet beoordeeld worden in het licht van het vermoeden dat zojuist werd aangeduid. In die context wordt aangenomen dat het gebruik van de juridische techniek van kosteloos vruchtgebruik voor bepaalde tijd zo uitzonderlijk voorkomt dat verondersteld mag worden dat het de werkelijke bedoeling van partijen verbergt of minstens de toepassing van de pachtwet terzijde wil schuiven.

suit : « Si le caractère onéreux disparaît dans le chet de l'une des parties, il ne peut plus être question de location de biens. Tel serait le cas si l'élément du prix devait disparaître ou être ramené à des proportions insignifiantes; dans pareil cas, il y a mise à la disposition ou prêt à usage ou une autre convention *sui generis*, et probablement aussi une simple tolérance de la part du propriétaire ». (p. 4, n° 2)

L'on peut renvoyer également à un arrêt de la Cour de cassation du 4 janvier 1979 (*Rechtskundig Weekblad,* 1978-1979, k. 2591) où il est prévu que le prix payé pour la jouissance d'un bien, doit être sérieux et ne doit pas représenter une charge insignifiante. Il est évident qu'une telle appréciation doit être nuancée et doit tenir compte des maxima fixés par la loi sur les fermages.

En deuxième lieu, le Ministre souhaite attirer l'attention sur le fait qu'une certaine jurisprudence, qui est même admise par la Cour de cassation, indique que dans le cadre d'une convention entre membres d'une même famille, la concession de la jouissance de biens ruraux contre paiement d'une certaines indemnité et dans des conditions bien précises, pouvait être exclue du champ d'application de la loi sur le bail à ferme.

Le Ministre renvoie à ce propos à un arrêt de la Cour de cassation du 27 juin 1975 (*Rechtskundig Weekblad,* 1975-1976, k. 605) où une convention spéciale et temporaire entre cohéritiers n'était pas considérée comme un bail à ferme. Dans ce cadre certaines dispositions avaient été prises pour conférer, durant une période de transition relativement courte et en échange du paiement d'une certaine indemnité à la communauté, la jouissance de certains biens ruraux à un cohéritier « en attendant le fin des opérations de liquidation et de partage afin d'assurer une bonne entente et l'exploitation normale de l'exploitation agricole paternelle sans intention d'esquiver des dispositions légales ».

Un membre souligne une nouvelle fois que l'intention de la commission est d'appliquer la loi sur le bail à ferme à tous les baux à ferme. Si l'on accepte d'exclure du champ d'application de la loi sur le bail à ferme l'établissement d'un usufruit à titre gratuit, celle-ci n'a plus de raison d'être. La notion classique d'« usufruit » ne s'applique pas aux conventions d'usufruit visant à accorder un bail. Ces conventions ne concernent pas un usufruit classique mais un bail.

En effet, un bail pour rien n'existe pas. L'élément réel du bail est le prix. Par conséquent un bail à ferme ne peut être conclu qu'à titre onéreux.

Un autre membre en déduit, étant donné qu'un bail à ferme ne peut être conclu qu'à titre onéreux, que si aucun prix n'a été fixé, il ne peut être question de bail à ferme.

Le Ministre de l'Agriculture, rappelle une nouvelle fois pour quelles raisons l'on souhaite compléter et modifier l'article 1er. L'objectif est de rendre impossibles certaines techniques permettant d'esquiver la loi sur le bail à ferme. A cet effet, l'on s'est basé sur la présomption que le fait de permettre l'exploitation de biens ruraux par le biais d'un usufruit à durée déterminée doit toujours être considéré comme une tentative d'esquiver la loi sur le bail à ferme. L'on ne perd pas de vue à ce propos que le bail à ferme, comme les baux en général, suppose l'existence d'un prix.

L'application de la loi sur le bail à ferme à l'établissement d'un usufruit, même à titre gratuit, doit être jugée compte tenu de la présomption dont il est question plus haut. Dans ce contexte l'on admet que l'utilisation de la technique juridique de l'usufruit à titre gratuit et à durée déterminée est tellement rare qu'elle cache, en fait, les véritables motifs des parties ou du moins qu'il s'agit d'une tentative de tourner la loi sur le bail à ferme.

Deze gelijke behandeling van het vruchtgebruik ten bezwarende titel en ten kosteloze titel moet niet, aldus nog steeds de Minister, als tegenstrijdig beschouwd worden met het niet toepasselijk maken van de pachtwet op overeenkomsten tot verlening van een persoonlijk recht van gebruik ten kosteloze titel.

Deze verschillende benadering dient gezien te worden in het licht van de voorgestelde wijziging van artikel 3, waardoor de pachter expliciet het recht verkrijgt om — tegen de formele bewoordingen van zijn overeenkomst in — te bewijzen dat er een pachtrelatie bestaat. De vrees bestaat immers dat men gemakkelijker geneigd zou zijn om het waarachtig karakter van een instelling van vruchtgebruik (d.i. een instelling van een persoonlijk recht van gebruik ten kosteloze titel) aan te nemen zelfs wanneer voor beide eenzelfde feitelijke situatie twijfel over de juiste juridische kwalificatie zou kunnen doen rijzen.

Het amendement van de heer Van Belle werd door de commissie niet aangenomen.

∴

Bij wijze van subamendement stelt de heer Aerts voor het 2° van artikel 1, zoals voorgesteld door de werkgroep, te vervangen door wat volgt:

« 2° de overeenkomsten waarbij onroerende goederen ter beschikking worden gesteld, bij middel van een vestiging van vruchtgebuik voor bepaalde tijd. »

Tegelijkertijd vestigt de heer Aerts de aandacht op het feit dat hij bij wijze van subamendement nog een 3° en een 4° wenst toe te voegen aan dit artikel 1. Beide alinea's staan in nauw verband met de door hem voorgestelde tekst voor het 2°:

« 3° op de pachtovereenkomsten waar, lopende de overeenkomst, de eigenaar een vruchtgebruik vestigt op de verpachte gronden voor een bepaalde tijd.

» 4° De vestiging van vruchtgebruik zoals voorzien in 2° en 3° supra kan niet aanzien worden als een vestiging van vruchtgebruik door de wil van de mens en voor een bepaalde tijd zoals bepaald in Titel III — Boek II in het Burgerlijk Wetboek. »

De auteur van het amendement is er zich van bewust dat de misbruiken inzake vestiging van vruchtgebruik met het doel de pachtwet te omzeilen, moeten bestreden worden. Hij wijst echter naar het 4° van zijn subamendement dat duidelijk stipuleert dat de vestiging van vruchtgebruik zoals voorzien in het 2° niet aanzien kan worden als een vestiging van vruchtgebruik door de wil van de mens en van een bepaalde tijd zoals bedoeld in Titel III, Boek II van het Burgerlijk Wetboek.

De Minister van Landbouw gaat akkoord met de bedoeling van de heer Aerts. Hij somt tevens de verschillen op tussen de tekst van de heer Aerts en de tekst van de werkgroep:

— in de tekst van de heer Aerts wordt, in tegenstelling tot de tekst van de werkgroep, niet verwezen naar de « ingebruikneming » van onroerende goederen bij instelling van een vruchtgebruik, zoals bepaald in het 1°;

— het vruchtgebruik kan ook anders dan door overeenkomst gevestigd worden. Hij stelt daarom voor de tekst aan te passen in de zin van « elke instelling van een vruchtgebruik voor bepaalde tijd en door de wil van de mens. »

Inzake het 3° van het subamendement van de heer Aerts verwijst de Minister van Landbouw naar de derde alinea van de tekst die de werkgroep voorstelt toe te voegen aan artikel 9. Hierin staat vermeld dat opzegreden voor persoonlijke exploitatie niet kan ingeroepen worden door de titularis van een vruchtgebruik voor bepaalde tijd.

De heer Aerts pleit voor het behoud van het 3° van zijn subamendement aangezien volgens het lid artikel 9 zich axeert op de opzeg.

Le Ministre précise encore qu'il n'y a pas contradiction entre le fait de mettre sur un pied d'égalité l'usufruit à titre onéreux et l'usufruit à titre gratuit et l'exclusion des conventions conférant un droit personnel d'occupation à titre gratuit du champ d'application de la loi sur le bail à ferme.

Cette approche différente doit être vue à la lumière de la proposition de modification de l'article 3. Celle-ci confère explicitement au preneur, le droit malgré une formulation contraire de la convention, de prouver qu'il existe une relation contractuelle d'affermage. L'on peut craindre, en effet, que le caractère authentique de l'établissement d'un usufruit (qui est un droit réel) à titre gratuit, serait plus facilement accepté que celui de l'établissement d'un droit personnel d'occupation à titre gratuit, même si dans les deux cas, une situation de fait identique peut susciter des doutes sur la qualification juridique exacte.

L'amendement de M. Van Belle esr rejeté par la commission.

∴

M. Aerts propose, par voie de sous-amendement, de remplacer le 2°, proposé par le groupe de travail à l'article 1er, par ce qui suit:

« 2° les conventions qui concèdent la jouissance de biens immeubles par une institution d'usufruit à certain jour ».

Par la même occasion, M. Aerts signale qu'il désire encore ajouter un 3° et un 4° à l'article 1er par voie de sous-amendement. Ces deux alinéas sont en rapport étroit avec le texte qu'il propose pour le 2°.

« 3° les baux à ferme au cours desquels le propriétaire établit, sur les terres qui font l'objet du bail, un usufruit à durée déterminée.

» 4° L'établissement d'un usufruit, ainsi qu'il est prévu aux 2° et 3° ci-dessus, ne peut être considéré comme un établissement d'usufruit par la volonté de l'homme et pour une durée déterminée au sens du Titre III — Livre II du Code civil. »

L'auteur de l'amendement est conscient du fait qu'il faut combattre les abus qui sont commis en matière d'établissement d'usufruit dans le but de tourner la loi sur le bail à ferme. Il renvoie cependant au 4° de son sous-amendement, qui prévoit clairement que l'établissement d'usufruit visé au 2° ne peut pas être considéré comme un établissement d'usufruit par la volonté de l'homme et pour une durée déterminée au sens du Titre III du Livre II du Code civil.

Le Ministre de l'Agriculture partage les vues de M. Aerts. Il énumère néanmoins les différences entre le texte de M. Aerts et le texte accepté par le groupe de travail:

— contrairement au texte accepté par le goupe de travail, le texte de M. Aerts ne se réfère pas à « l'occupation » de biens immeubles par une institution d'usufruit, au sens du 1°;

— l'usufruit peut aussi être établi autrement que par convention; le Ministre propose par conséquent d'adapter le texte en visant « toute institution d'usufruit à certain jour et par la volonté de l'homme. »

En ce qui concerne le 3° du sous-amendement de M. Aerts, le Ministre de l'Agriculture renvoie au troisième alinéa du texte que le groupe de travail propose d'ajouter à l'article 9. Cet alinéa prévoit que le motif de l'exploitation personnelle ne peut être invoqué par le titulaire d'un usufruit à durée déterminée.

M. Aerts plaide en faveur du maintien du 3° de son sous-amendement, étant donné qu'à son avis, l'article 9 est axé sur la question du congé.

Gevraagd wordt in hoeverre de toestand van de pachter gewijzigd wordt wanneer, lopende de pachtovereenkomst, een vruchtgebruik op de verpachte goederen wordt gegeven aan een derde. Welk is het verschil met verkoop?

Aan de hand van een voorbeeld verduidelijkt de heer Aerts het debat.

Eigenaar (A) is zijn pachter (B) beu en wil zich van hem ontdoen. A kan evenwel B niet opzeggen. Om deze onmogelijkheid te omzeilen geeft A aan een derde, eveneens landbouwer (C), een vruchtgebruik. Op het ogenblik dat de wet het toelaat geeft C aan B opzeg voor eigen gebruik en ontneemt aldus B de verpachte goederen. Het verschil met verkoop is dat bij aankoop de pachter een recht van voorkoop heeft.

Een lid is van mening dat dit 3° niet noodzakelijk is. De modaliteiten inzake vruchtgebruik komen terug bij de bespreking van artikel 9. Het voorbeeld van de heer Aerts wordt, aldus het lid, geregeld door dit artikel 9. Volgens hem bestaat er trouwens nog een andere mogelijkheid, nl. dat de verpachter een vruchtgebruik geeft aan de pachter, wat neerkomt op een kosteloze pacht. Dit geval wordt echter volledig geregeld door het 1° van artikel 1.

De indiener somt tenslotte de argumenten op pro behoud van het 3° van zijn subamendement:

— als op deze plaats in artikel 1 geen dergelijke regeling ingeschreven wordt zal het misbruik inzake vestiging van vruchtgebruik blijven bestaan; men zal blijven trachten een vruchtgebruik van 5 jaar te vestigen om de pachtwet te omzeilen;

— de trucage met het vruchtgebruik moet onder de pachtwet vallen; de vestiging van dergelijk vruchtgebruik heeft niet te maken met het instituut vruchtgebruik van het Burgerlijk Wetboek.

Wat betreft het 4° van het subamendement van de heer Aerts vraagt een lid of het geen eigenaardige uitdrukking is in een wetsartikel te stellen dat de vestiging van een vruchtgebruik geen vruchtgebruik is zoals bedoeld in het Burgerlijk Wetboek.

De Minister van Landbouw antwoordt dat het doel van deze alinea blijkbaar niet is te treden op het gebied van het gemeen recht. De instelling van een vruchtgebruik voor bepaalde tijd, door de wil van de mens, moet beschouwd worden als een pachtovereenkomst. Het instituut « vruchtgebruik » voor bepaalde tijd mag niet gebruikt worden als een juridische dekmantel om een grond te verpachten.

De indiener voegt hieraan toe dat het instellen van een vruchtgebruik, dat er enkel toe strekt de pachtgelden te laten ontvangen door een derde wel toegelaten is en niet valt onder het 2e of het 3e. Wat hier in het 4e bedoeld wordt is dat een dergelijke vestiging van vruchtgebruik geen vruchtgebruik is in de zin van het Burgerlijk Wetboek. Iemand die een vruchtgebruik verkrijgt, vruchtgebruik dat ingesteld werd in de omstandigheden zoals omschreven in het 2e of het 3e, verkrijgt niet de rechten van een vruchtgebruiker als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek.

Na een gedachtenwisseling wordt volgende tekst ter vervanging van het 2°, 3° en 4° van het subamendement van de heer Aerts en van de tekst voorgesteld door de werkgroep, door de commisieleden, weerhouden:

« 2° op het ingebruik nemen van onroerende goederen zoals voorzien in de vorige paragraaf, bij middel van de vestiging van vruchtgebruik door de wil van de mens en voor bepaalde tijd.

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

∴

Un membre pose la question de savoir dans quelle mesure la situation du preneur se trouve modifiée lorsqu'en cours de bail, un tiers se voit attribuer l'usufruit des biens loués. Quelle est la différence avec une vente?

Pour clarifier les idées, M. Aerts cite l'exemple suivant:

Le propriétaire (A), qui ne s'entend plus avec son preneur (B), entend s'en défaire. Toutefois, A ne peut donner son congé à B. Pour esquiver cette impossibilité, A attribue un usufruit à un tiers (C) qui est, lui aussi, agriculteur. Au moment où la loi l'autorise, C donne son congé à B pour utiliser le bien à des fins personnelles en dessaisissant ainsi B des biens loués. La différence avec une vente consiste dans le fait qu'en cas de vente, le preneur a un droit de préemption.

Un membre estime ce 3° superflu. Les modalités en matière d'usufruit seront à nouveau abordées lors de la discussion de l'article 9. Selon le membre, l'exemple de M. Aerts se trouve réglé par ledit article 9. A son avis, il existe d'ailleurs une autre possibilité, à savoir que le bailleur octroie un usufruit au preneur, ce qui revient à la gratuité du bail concerné. Ce cas est cependant entièrement réglé par le 1° de l'article 1er.

Enfin, le menbre énumère les arguments en faveur du maintien du 3° de son sous-amendement:

— les abus en matière d'établissement d'usufruit persisteront si une telle disposition n'est pas prévue à l'article 1er; en effet, le bailleur continuera à s'efforcer d'établir un usufruit de cinq ans pour éluder la loi sur le bail à ferme;

— le trucage par le biais de l'usufruit doit être sanctionné par la loi sur le bail à ferme; l'établissement d'un tel usufruit n'a rien à voir avec la notion de l'usufruit telle qu'elle figure au Code civil.

Un membre se demande, en ce qui concerne le 4° du sous-amendement de M. Aerts, s'il n'est pas étrange qu'un article de loi dispose que l'établissement d'un usufruit ne précise pas l'usufruit dont il est question dans le Code civil.

Le Ministre de l'Agriculture répond que cet alinéa tend apparemment à ne pas empiéter sur le domaine du droit commun. L'établissement, par la volonté de l'homme, d'un usufruit à durée déterminée doit être considéré comme un bail à ferme. La notion d'usufruit à durée déterminée ne peut servir de prétexte juridique à la location d'un terrain.

L'auteur ajoute que l'établissement d'un usufruit qui tendrait uniquement à faire percevoir le fermage par un tiers est autorisé et ne ressortit pas aux 2° ou 3°. Le 4° doit être interprété en ce sens qu'un tel établissement d'usufruit ne porte pas sur l'usufruit visé par le Code civil. Une personne qui obtient un usufruit institué dans les conditions précisées aux 2° ou 3° n'a pas les mêmes droits qu'un usufruitier au sens du Code civil.

A l'issue d'un échange de vues, les membres ont, en remplacement des 2°, 3° et 4° du sous-amendement de M. Aerts et du texte proposé par le groupe de travail, retenu le texte suivant:

« 2° l'occupation de biens immeubles visés au paragraphe précédent, par l'établissement d'un usufruit par la volonté de l'homme et à durée déterminée.

» Les dispositions du Titre III, Livre II du Code civil ne sont pas applicables au droit ainsi octroyé. »

∴

Het door de commissie aangenomen artikel 1 luidt derhalve als volgt :

« 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 uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de pachttijd, 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 voorzien in de vorige paragraaf, bij middel van de vestiging van vruchtgebruik door de wil van de mens en voor bepaalde tijd.

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

Art. 2.

a) *Tekstvoorstel van de werkgroep.*

« Art. 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, onafhankelijk van een landbouwdedrijf;

» 2° op de overeenkomsten waarbij uitsluitend een uitbater van een landbouwbedrijf, na door hoofdzakelijk persoonlijke arbeid al de voorbereidende bewerkingen te hebben uitgevoerd, grond voor minder dan één jaar in gebruik geeft aan een derde die zich verbindt om tegen betaling één bepaalde teelt te winnen of een weide te gebruiken.

» Als zodanig kunnen niet worden beschouwd achtereenvolgende overeenkomsten betreffende eenzelfde perceel met eenzelfde gebruiker die zich verbindt voor het gewone teelt- en onderhoudswerk te zorgen.

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

» 4° op de overeenkomsten tussen de exploitant van een landeigendom en de eigenaar of de vruchtgebruiker, wanneer daarin bedongen is dat de laatstgenoemden een 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. »

b) *Bespreking.*

Een lid wijst erop dat de werkgroep voorstelde *in fine* van het 1° van dit artikel 2 de woorden « onafhankelijk van een landbouwbedrijf » toe te voegen aan de bestaande tekst van het 1°.

De Minister van Landbouw stelt echter voor deze woorden te schrappen, ten einde het 1° ongewijzigd te behouden zoals het luidt in de wet van 4 november 1969.

De Minister is inderdaad van oordeel dat de schrapping van deze woorden noodzakelijk is ten einde verwarring te vermijden met de definitie die in het artikel 1, 1°, tweede lid, aan het begrip « landbouwbedrijf » werd gegeven.

De commissie verklaart zich akkoord met deze verklaring van de Minister en sluit zich aan bij het behoud van het 1° van dit artikel 2, zoals het luidt in de wet van 4 november 1969.

∴

L'article 1er adopté par la commission est, dès lors, libellé comme suit :

« Article 1er. — 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 exprès des parties en cours de bail, sont affectés principalement à une exploitation agricole, à l'exclusion de la sylviculture.

» Par exploitation agricole il y a lieu d'entendre l'exploitation professionnelle de biens immeubles en vue de productions agricoles destinées en ordre principal à la vente.

» 2° l'occupation de biens immeubles visés au paragraphe précédent, par l'établissement d'un usufruit par la volonté de l'homme et à durée déterminée.

» Les dispositions du Titre III, Livre II du Code civil ne sont pas applicables au droit ainsi octroyé. »

Art. 2.

a) *Texte proposé par le groupe de travail.*

« Art. 2. — Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

» 1° les baux ayant pour objet des biens immeubles affectés à l'engraissement industriel et à l'élevage industriel, indépendamment de toute exploitation agricole;

» 2° les conventions par lesquelles exclusivement l'exploitant d'une entreprise agricole, après avoir, par son travail essentiellement personnel, exécuté tous les travaux préparatoires, cède l'occupation d'un terrain à un tiers pour une durée inférieure à un an, ce tiers s'engageant contre rémunération à pratiquer une culture déterminée ou à occuper une praire.

» Ne peuvent être réputées telles, les conventions successives concernant une même parcelle avec un même occupant qui se charge des travaux ordinaires de culture et d'entretien.

» 3° les conventions qui concernent les 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. »

b) *Discussion.*

Un membre fait remarquer que le groupe de travail a proposé d'ajouter les mots « indépendamment de toute exploitation agricole » *in fine* du texte existant du 1° de l'article 2.

Le Ministre de l'Agriculture propose quant à lui de supprimer ces mots, de manière à garder inchangé le 1° tel qu'il est libellé dans la loi du 4 novembre 1969.

Le Ministre considère en effet qu'il y a lieu de supprimer ces mots afin d'éviter toute confusion avec la définition du concept d'« exploitation agricole » donnée à l'article 1er, 1°, deuxième alinéa.

La commission partage le point de vue du Ministre et marque son accord pour conserver le 1° de l'article 2 tel qu'il est libellé dans la loi du 4 novembre 1969.

∴

De heer Aerts heeft een amendement ingediend dat ertoe strekt in het 1° van dit artikel, tussen de woorden « industriële fokkerij » en het woord « onafhankelijk » de woorden « en intensieve fruitteelt » in te voegen.

De auteur van het amendement betoogt dat bij intensieve fruitteelt het woord « intensief » op geëigende vereisten en kenmerken der fruitcultuur wijst daar deze uitbatingswijze grondig verschilt met datgene wat terzake landbouw gekend is.

Het wijst tevens op de omstandigheid dat de bedoelde fruitcultuur de hoofdzakelijke bezigheid als dusdanig van de huurder moet uitmaken met de heden ten dage gekende technische, fytofarmaceutische en biologische verworvenheden.

De overeenkomsten die tussen eigenaar en fruitteler soms worden afgesloten wijken vaak en zeer sterk af van de gebruikelijke pachtbedingen zonder dat gedacht wordt aan wetsontduiking.

Zo is onder meer gekend en nog steeds bruikbaar :

— de verkoop van fruit op de stam waar de eigenaar instaat voor het onderhoud;

— idem waar de fruitteler al of niet ten dele voor het onderhoud instaat;

— de verhuring van een bestaande fruitaanplanting, zowel hoog- als laagstam;

— deling van de kosten en winsten in gelijke of ongelijke delen;

— verhuring met het oog op de aanleg, al of niet op gemeenschappelijke kosten, van een fruitcultuur.

Voorheen was de fruitcultuur (uitsluitend hoogstam) een « bijcultuur » bij een landbouwuitbating. Bij de opkomst na 1945 van de laagstam was dit aanvankelijk nog zo. Sedertdien heeft zich niet alleen een afzonderlijke groep fruittelers losgemaakt van de landbouwers, maar is de fruitcultuur omwille van de hoge investeringen, haar specifieke behandelings- en exploitatiewijzen, een volledig aparte bedrijfstak geworden die, alhoewel bodemgebonden, zeer weinig of niets te maken heeft met wat gebruikelijk onder landbouw verstaan wordt.

Na een gedachtenwisseling tussen de commisieleden waaruit blijkt dat het zeer moeilijk is te bepalen wat juist onder « intensieve fruitteelt » moet verstaan worden, wordt het amendement door de heer Aerts ingetrokken.

∴

Het 1° van artikel 2 blijft bijgevolg als volgt gelibelleerd :

« Art. 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; »

∴

De werkgroep wenste een duidelijke afbakening te formuleren van de seizoenovereenkomsten door een vervanging van het tweede lid van artikel 2, 2°, van de wet. Hierdoor wordt de toepassing van de pachtwet enkel uitgesloten voor de overeenkomsten die aan de nieuwe, meer beperkende voorwaarden beantwoorden. Daarbij valt op te merken dat op basis van de nieuwe tekst enkel nog een landexploitant seizoenovereenkomsten zal kunnen afsluiten die buiten het toepassingsgebied van de pachtwet vallen.

De heer Van Belle heeft een amendement ingediend dat strekt tot behoud van het 2° van artikel 2 van de wet van 4 november 1969. De indiener verantwoordt zijn amendement als volgt :

M. Aerts a présenté un amendement visant à remplacer au 1° de cet article les mots « et à l'élevage industriel » par les mots « à l'élevage industriel et à la culture intensive ».

L'auteur de l'amendement souligne qu'en cas de culture intensive des fruits, le terme « intensive » souligne les impératifs et les caractéristiques particuliers qui entraînent une distinction fondamentale entre la culture des fruits et l'agriculture.

Ce terme souligne également que ladite culture doit constituer l'activité principale du preneur qui exploite dans ce cadre les ressources de la technique, de la phytopharmacie et de la biologie modernes.

Les conventions conclues entre le propriétaire et l'exploitant d'une culture fruitière dérogent fréquemment et dans une très large mesure aux conventions usuelles, sans qu'il y ait intention de frauder la loi.

On rencontre fréquemment notamment les clauses suivantes :

— les fruits sont vendus sur tige, le propriétaire se chargeant de l'entretien;

— les fruits sont vendus sur tige, l'exploitant se chargeant de tout ou partie de l'entretien;

— une culture fruitière existante est donnée en location, sans préjudice du fait que les arbres soient de haute ou de basse tige;

— les coûts et les bénéfices sont partagés en parts égales ou non;

— la location est faite en vue d'aménager une culture fruitière, les dépenses étant supportées ou non par les contractants.

Il fut un temps où la culture des fruits (arbres de haute tige uniquement) était une culture accessoire de l'exploitation agricole. Il en était encore ainsi initialement lors de l'introduction des variétés de basse tige, après 1945. Depuis, les exploitants de cultures fruitières sont devenus une catégorie distincte de celle des agriculteurs et la culture des fruits est devenue un secteur distinct en raison des investissements considérables et des techniques de traitement et d'exploitation spécifiques qu'elle implique. Bien que liée à la terre, cette activité n'a plus guère de points communs avec l'agriculture.

A l'issue d'un échange de vues entre les membres de la commission dont il ressort qu'il est très difficile de définir ce qu'il faut entendre exactement par « culture intensive », l'amendement de M. Aerts est retiré.

∴

Le texte du 1° de l'article 2 reste par conséquent libellé comme suit :

« Art. 2. — Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

» 1° les baux ayant pour objet des biens immeubles affectés à l'engraissement industriel et à l'élevage industriel; »

∴

Le groupe de travail a voulu formuler une définition claire des contrats saisonniers en remplaçant le deuxième alinéa de l'article 2, 2°, de la loi. Cette définition a pour effet de n'exclure de l'application de la loi sur le bail à ferme que les contrats qui répondent aux nouvelles conditions plus restrictives. Il convient de faire observer qu'en vertu du nouveau texte, seul un exploitant agricole pourra encore conclure des contrats saisonniers échappant au champ d'application de la loi sur le bail à ferme.

M. Van Belle a présenté un amendement visant à maintenir le 2° de l'article 2 de la loi du 4 novembre 1969. L'auteur donne à son amendement la justification suivante :

De nieuwe tekst wil de mogelijkheid van overeenkomsten voor seizoengebruik afschaffen, wanneer deze niet worden verleend door een landbouwexploitant.

Men is tegen die maatregel om de volgende redenen:

Een eigenaar moet een terrein vrij kunnen houden om het bijvoorbeeld in huur te geven aan één van zijn kinderen dat nog te jong is of dat zijn studies nog niet heeft beëindigd om een landbouwbedrijf te kunnen opzetten. Daardoor moet de mogelijkheid van seizoenovereenkomsten blijven bestaan.

Indien men alleen de landbouwexploitanten de mogelijkheid biedt om seizoenovereenkomsten te sluiten, is die mogelijkheid uitgesloten voor de verpachters die zelf geen exploitant zijn. Het komt met name in Vlaanderen veel voor dat dezen dan gronden van grote oppervlakte, dikwijls verschillende hectaren, met seizoenovereenkomsten toekennen aan handels- of industriële firma's, voor het kweken van groenten of aardappelen. Die handelsfirma's staan integraal in voor de arbeid, vanaf het ploegen tot de oogst.

Indien men de tekst van de werkgroep tot wijziging van artikel 2 aanneemt, zou men daaruit moeten besluiten dat de handels- of industriële firma's voortaan een pacht zouden genieten wanneer hun slechts één enkele seizoenovereenkomst is verleend, omdat die overeenkomsten voortaan niet meer aan de pachtwet zouden ontsnappen.

Voor al deze redenen pleit de heer Van Belle voor het behoud van het huidige 2° van artikel 2.

De Minister van Landbouw antwoordt dat het doel van het 2° van dit artikel 2 is, misbruiken te voorkomen op gebied van het afsluiten van seizoenovereenkomsten. Op dit ogenblik worden zeer dikwijls seizoenpachten afgesloten met het oogmerk van omzeiling van de pachtwet.

De indiener van het amendement haalt het voorbeeld aan van een vader, niet-landbouwer, die een hofstede met 20 ha grond koopt voor zijn zoon. De vader wenst later zijn zoon op deze hofstede te vestigen. Hij kan echter ingevolge de nieuwe tekst van het 2° van artikel 2 de gronden niet meer via seizoenpacht verhuren.

Een lid verklaart dat in dit geval het contract ten kosteloze titel moet aangewend worden. De persoon in kwestie kan het kosteloos gebruik van de gronden toestaan. Een seizoenpacht is volgens een lid een « teeltpacht », d.w.z. dat toegestaan wordt het goed te gebruiken voor een bepaalde teelt. De eigenaar die zelf geen landbouwexploitant is kan geen teelten beginnen of uitbaten. Het is bijgevolg normaal dat het enkel een landbouwexploitant is die bepaalde teelten kan toestaan.

Een ander lid vraagt zich af of de pachtwet van toepassing is wanneer bvb. een persoon vrije gronden verpacht aan een conservenfabriek. Beschikt de conservenfabriek in dit geval over de bescherming van de pachtwet?

De Minister van Landbouw antwoordt dat indien de conservenfabriek daadwerkelijk de gronden hoofdzakelijk voor een landbouwbedrijf gaat bewerken en exploiteren, de pachtwet van toepassing is.

Een lid blijft van mening dat de mogelijkheid van verhuring door niet-landbouwers aan handelsfirma's moet open blijven. Hij vraagt zich af vanwaar deze discriminatie komt tussen landbouwers en niet-landbouwers.

Een andere spreker is van mening dat de conservenfabrieken contracten afsluit met de landbouwers zelf, eerder dan het in huur nemen van gronden. Zeer veel bedrijven bewerken geen grond maar laten de landbouwer exploiteren ten hunne behoeve.

De Minister van Landbouw steunt deze mening en voegt eraan toe dat een dergelijk bedrijf niet altijd dezelfde gronden kan

Le nouveau texte tend à supprimer la possibilité de conclure des baux saisonniers lorsque ceux-ci ne sont pas consentis par un exploitant agricole.

On s'oppose à ces mesures pour les raisons suivantes:

Un propriétaire doit avoir la possibilité de libérer un terrain pour le donner par exemple en location à l'un de ses enfants qui n'a pas encore terminé ses études ou qui est encore trop jeune pour gérer une exploitation agricole. C'est pourquoi il convient de maintenir la possibilité de conclure des baux saisonniers.

Soit on offre aux seuls exploitants agricoles la possibilité de conclure des baux saisonniers, cette possibilité n'existe nullement pour les bailleurs qui ne sont pas eux-mêmes des exploitants. Il est en effet fréquent, notamment en Flandre, que ces derniers louent de vastes terrains — dont la surface est souvent de plusieurs hectares — moyennant des baux saisonniers, à des firmes commerciales et industrielles pour la culture de légumes et de pommes de terres. Ces firmes commerciales s'occupent de tous les travaux, du labourage à la récolte.

Si l'on adopte le texte du groupe de travail visant à modifier l'article 2, il faudrait en conclure que les firmes commerciales et industrielles bénéficieraient dorénavant d'un bail lorsqu'elles ne se sont vu accorder qu'un seul bail saisonnier étant donné que ces baux n'échapperaient plus désormais à la loi sur les baux à ferme.

Pour toutes ces raisons, M. Van Belle préconise le maintien du texte actuel du 2° de l'article 2.

Le Ministre de l'Agriculture réplique que la finalité du 2° de l'article 2 est de prévenir les abus en matière de conclusion de contrats saisonniers. On constate actuellement que des baux saisonniers sont très souvent conclus dans le dessein de tourner la législation sur le bail à ferme.

L'auteur de l'amendement prend l'exemple d'un père, qui n'est pas un agriculteur, et qui achète une ferme avec 20 ha de terrain dans l'intention d'y installer ultérieurement son fils. D'après le nouveau texte du 2° de l'article 2, il ne lui serait désormais plus possible de louer ce terrain sous le régime d'un bail saisonnier.

Un membre déclare que dans ce cas il faudrait conclure un contrat de location à titre gratuit. Le propriétaire en question peut céder gratuitement l'occupation du terrain. Selon un membre un bail saisonnier est un « bail de culture », c'est-à-dire que l'occupation du bien est cédée à condition d'y pratiquer une culture déterminée. Le propriétaire qui n'est pas lui-même un exploitant agricole n'est pas en mesure d'entamer des cultures ou d'en récolter les produits. Il est par conséquent normal que l'occupation du terrain aux fins d'y pratiquer une culture déterminée ne puisse être cédée que par un exploitant agricole.

Un autre membre voudrait savoir si la législation sur le bail à ferme est d'application lorsque, par exemple, une personne loue des terrains libres à une fabrique de conserves. La fabrique de conserves bénéficie-t-elle dans ce cas de la protection de la législation sur le bail à ferme?

Le Ministre de l'Agriculture confirme que si la conserverie cultive et exploite réellement les terrains dans un but principal d'exploitation agricole, la législation sur le bail à ferme est applicable.

Un membre reste d'avis que la possibilité pour les propriétaires qui ne sont pas des agriculteurs de louer leurs biens à des firmes commerciales doit être maintenue. Il se demande d'où vient cette discrimination entre les agriculteurs et ceux qui ne le sont pas.

Un autre intervenant fait observer que les fabriques de conserves préfèrent conclure des contrats avec les agriculteurs eux-mêmes, plutôt que de louer des terrains. De très nombreuses entreprises ne cultivent pas les terrains, laissant l'agriculteur les exploiter à leur profit.

Le Ministre de l'Agriculture soutient cet argument et ajoute qu'une entreprise de ce genre ne peut pas louer indéfiniment le

pachten omwille van de uitputting van de grond na enkele jaren en de nagestreefde variatie van produkten. Theoretisch kan het zich voordoen dat er een pachtrelatie ontstaat. Grote commerciële bedrijven laten zich doorgaans evenwel niet in met het pachten van gronden.

Dit amendement van de heer Van Belle werd door de commissie niet weerhouden.

∴

De heer Aerts heeft tevens amendementen ingediend strekkende tot vervanging van het nieuwe 2° voorgesteld door de werkgroep alsook tot toevoeging aan dit artikel van een 5° en een 6° :

« 2° Op de overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar gebruik in zich sluit en waardoor de exploitant van een landeigendom, na persoonlijk de voorbereidende en de bemestingswerken op de gronden of weiden te hebben uitgevoerd, het genot daarvan volgens de seizoenen aan een derde voor landbouwdoeleinden en tegen betaling afstaat;

» 5° op de verpachting of verkoop van de fruitopbrengst van de weideboomgaarden;

» 6° op de verpachting of verkoop van de door de eigenaar op zijn kosten aangelegde laagstamaanplanting, overminderd de bepalingen i.v.m. de voorkoop. »

De auteur deelt mede dat in de fruitstreek dikwijls percelen worden verhuurd waarbij het gras en het fruit appart worden verpacht aan verschillende personen. Er rijst in dit geval echter een probleem wanneer zulk perceel verkocht wordt : wie heeft recht van voorkoop in dit geval hij die het gras pacht of de afnemer van het fruit ?

Om deze aangelegenheid te regelen wenst het lid een 5° toe te voegen aan artikel 2. Daarom heeft hij ook, ter bescherming van zulke exploitant, aan het 6° de woorden « onverminderd de bepalingen i.v.m. de voorkoop » toegevoegd.

Meerdere leden vragen zich af of dit niet moet geregeld worden langs de pachtprijs om.

De Minister van Landbouw antwoordt dat deze situatie zich ook kan voordoen in een andere streek, bvb. in een tuinbouwstreek, met percelen waarop serres gebouwd zijn. Daarbij herinnert hij aan de rechtspraak van het Hof van Cassatie (zie Cass. 19 september 1975, *Pas.*, 1976, I, 87 evenals Cass. 31 maart 1978, *Pas.* I, 1978, blz. 838) waarbij de stelling wordt verdedigd dat de wet tot beperking van de pachtprijzen niet van toepassing is op sommige verpachtingen, o.m. laagstamaanplantingen. In al deze gevallen is het essentieel om de pachtprijs te doen en niet om de toepassing van de eigenlijke pachtwet. Mochten deze gevallen uit de pachtwet getrokken worden, zoals voorgesteld door de heer Aerts, dan zou hiervoor een nieuwe en speciale voorkoopregeling moeten uitgewerkt worden, hetgeen moeilijk realiseerbaar lijkt.

In zijn antwoord betoogt de indiener dat jarenlang op dit gebied de pachtwet werd omzeild. Reeds lang bestaan er contracten met belangrijke pachtprijzen maar de pachter beperkt zich gewoonlijk tot de betaling van een kleine pachtprijs. Het Hof van Cassatie heeft inderdaad gestatueerd zoals vermeld door de Minister omdat één eigenaar deze zaak volledig uitgeput heeft. Intussen echter hebben vele pachters, op advies van hun landbouworganisaties, zich onttrokken aan de betaling van de volledige pachtprijs. Soms is er zelfs in de contracten een inmenging van de eigenaar voorzien in de exploitatie. Daarom moet ook de exploitant beschermd worden.

De Minister van Landbouw repliceert dat de pachtwet van gebiedende aard is en geldt voor alle teelten. De partijen moeten weten dat wat ze overeenkomen niet tegen de wet mag indruisen. De vrijheid van exploitatie zoals geregeld in de artikelen 24 c.v. van de pachtwet moet echter behouden blijven.

même terrain en raison de l'épuisement du sol qui survient après quelques années et de la variété qu'elle recherche pour ses produits. Théoriquement, il peut arriver qu'une relation de bail s'établisse. Mais les grandes entreprises commerciales ne s'engagent généralement pas dans les liens d'un contrat de bail pour louer des terrains.

Cet amendement présenté par M. Van Belle n'a pas été retenu par la commission.

∴

M. Aerts a également présenté des amendements visant à remplacer le nouveau 2° proposé par le groupe de travail et à compléter l'article par un 5° et un 6° :

« 2° Les conventions dont l'objet n'implique qu'une durée d'occupation inférieure à un an et par lesquelles l'exploitant d'un bien rural, après avoir exécuté personnellement les travaux de préparation et d'engraissement des terres ou pâtures, en cède, en vue d'une affectation agricole et contre rémunération, la jouissance saisonnière à un tiers;

» 5° l'affermage ou la vente de la récolte fruitière des vergers;

» 6° l'affermage ou la vente de plantations de basse tige faites à ses frais par le propriétaire, sans préjudice des dispositions relatives à la préemption. »

L'auteur rappelle que, dans la région fruitière, les parcelles sont souvent affermées séparément à des personnes différentes pour le pâturage et la culture fruitière. Dans pareil cas, un problème se pose toutefois en cas de vente de la parcelle : à qui va le droit de préemption, à celui à qui la pâture est affermée ou à celui qui prend la récolte fruitière ?

Pour régler ce problème, le membre entend compléter l'article 2 par un 5°. C'est aussi la raison pour laquelle il propose d'ajouter au 6°, en vue de protéger ce type d'exploitant, les mots « sans préjudice des dispositions relatives à la préemption. »

Plusieurs membres se demandent si ce problème ne doit pas être réglé au moyen du fermage.

Le Ministre de l'Agriculture répond que cette situation peut également se présenter dans une autre région, par exemple celle de l'horticulture, où des serres sont installées sur certaines parcelles. Il rappelle à ce sujet la jurisprudence de la Cour de cassation (voir Cass. 19 septembre 1975, *Pas.* 1976, I, 87 ainsi que Cass. 31 mars 1978, *Pas.*, 1978, I, p. 838) qui soutient la thèse selon laquelle la loi limitant les fermages n'est pas applicable à certains affermages, par exemple les plantations de basse tige. Dans tous ces cas, il s'agit essentiellement du fermage et non de l'application de la loi sur le bail à ferme proprement dite. Si ces cas étaient soustraits de la loi sur le bail à ferme, comme le propose M. Aerts, il faudrait élaborer sur ce point un régime nouveau et spécial en matière de préemption, ce qui semble difficilement réalisable.

L'auteur répond que la loi sur le bail à ferme a été éludée pendant des années en ce domaine. Il existe depuis longtemps des baux prévoyant des fermages importants mais le preneur se borne habituellement à payer un fermage modique. La Cour de cassation s'est en effet prononcée dans le sens mentionné par le Ministre parce qu'un seul propriétaire est allé au bout de cette affaire. Mais entretemps beaucoup de preneurs se sont soustraits, sur avis de leur organisation agricole, au paiement du fermage intégral. Certains baux prévoient même parfois une immixtion du propriétaire dans l'exploitation. C'est pourquoi l'exploitant doit également être protégé.

Le Ministre de l'Agriculture fait valoir que la loi sur le bail à ferme est impérative et s'applique à toutes les cultures. Les parties doivent savoir que leurs conventions ne peuvent être contraires à la loi. La liberté d'exploitation, telle qu'elle est réglée par les article 24 et suivants de la loi sur le bail à ferme, doit toutefois être sauvegardée.

Tot slot van deze bespreking verklaart de commissie zich akkoord met het nieuwe 2° zoals voorgesteld door de heer Aerts, alsook met de toevoeging van een 5° doch reserveert het voorgesteld 6° voor een latere bespreking.

In het 2° van de tekst van de heer Aerts wordt evenwel het woord « persoonlijk » geschrapt.

∴

De tekst van het aangenomen 2° van artikel 2 luidt als volgt :

« Art. 2. — 2°. Op de overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan een jaar gebruik in zich sluit en waardoor de exploitant van een landeigendom, na de voorbereidings- en bemestingwerken op de gronden of weiden te hebben uitgevoerd, het genot daarvan volgens de seizoenen aan een derde voor landbouwdoeleinden en tegen betaling afstaat; »

∴

Door de werkgroep werden voorstellen van wijziging van het 3° en het 4° van artikel 2 ingediend. Deze punten blijven bijgevolg ongewijzigd.

Er wordt herinnerd aan het amendement (*Stuk Kamer* nr. 302/4 ingediend door Mevr. Tyberghien-Vandenbussche op het wetsvoorstel van de heer Baldewijns (*Stuk Kamer* nr. 302/1). Dit amendement strekt ertoe de overeenkomsten, waarbij een landbouwvennootschap wordt opgericht met een duur van minstens 27 jaar, buiten de pachtwet te laten vallen. Om dit te realiseren wordt voorgesteld in artikel 2 een 5° in te voegen aangezien artikel 2, 4°, van de pachtwet een landbouwvennootschap tussen een exploitant van een landeigendom en de eigenaar of vruchtgebruiker ervan moeilijk maakt, ook in die gevallen waarin geen gevaar van omzeiling van de pachtwet bestaat.

De commissieleden hebben geen bezwaar tegen de invoeging van een dergelijk punt in artikel 2 omdat een periode van minstens 27 jaar als een voldoende lange periode wordt beschouwd die aantoont dat er geen omzeilingsoogmerk aanwezig is bij de partijen.

De Minister van Landbouw verklaart zich eveneens akkoord met dit amendement doch stelt volgende formulering voor :

5° op de overeenkomsten tot opriching van een landbouwvennootschap waarop de bepalingen van deze afdeling normaal van toepassing zouden zijn, maar die werden opgericht voor een duur van ten minste 27 jaar.

Het is onbetwistbaar zo, aldus de Minister van Landbouw, dat een aantal vennootschappen steeds buiten het toepassingsgebied van de pachtwet zullen vallen, ongeacht de duur voor dewelke zij zijn opgericht. Dit is o.m. het geval voor de landbouwvennootschappen die beantwoorden aan de voorschriften van artikel 2, 4°, en voor de vennootschappen tussen twee eigenaars-exploitanten die elkaars gronden als één geheel wensen te bewerken.

Zonder hiermede een volledige opsomming te willen geven van de vennootschappen die ongeacht hun duur buiten het toepassingsgebied van de pachtwet vallen, lijkt het de Minister wenselijk een nuancering in te lassen in het amendement van Mevr. Tyberghien-Vandenbussche. Om elk misvertand dienaangaande te vermijden wordt derhalve in de nieuwe formulering uitdrukkelijk vermeld dat de minimum duur van 27 jaar enkel vereist is voor de landbouwvennootschappen waarop de bepalingen van de pachtwet normaal van toepassing zouden zijn.

Na deze verklaring heeft de commissie de door de Minister voorgestelde tekst voor het 5° van artikel 2 aanvaard.

De tekst van het aldus aangenomen 5° van artikel 2 luidt als volgt :

En conclusion, la commission marque son accord sur le nouveau 2° proposé par M. Aerts et sur l'ajout d'un 5°, mais réserve pour une discussion ultérieure le 6° proposé.

Au 2° du texte de M. Aerts est cependant supprimé le mot « personnellement ».

∴

Le texte du 2° de l'article 2 est libellé comme suit :

« Art. 2. — 2°. Les conventions dont l'objet n'implique qu'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. »

∴

Le groupe de travail a présenté des propositions de modification du 3° et du 4° de l'article 2. Ces points restent par conséquent inchangés.

L'amendement proposé par Mme Tyberghien-Vandenbussche (*Doc. Chambre* n° 302/4) à la proposition de M. Baldewijns (*Doc. Chambre* n° 302/1) est également évoqué. Cet amendement prévoit que la loi sur le bail à ferme n'est pas applicable aux conventions portant création d'une société agricole dont la durée est de 27 ans au moins. A cette fin, il est proposé d'insérer un 5° à l'article 2, étant donné que l'article 2, 4°, de la loi sur le bail à ferme rend difficile la création d'une société agricole entre l'exploitant et le propriétaire ou usufruitier d'un bien agricole, même lorsqu'il n'existe aucun risque que la loi sur le bail à ferme soit éludée.

Les membres de la commission n'ont pas d'objection à l'insertion d'un tel point à l'article 2, parce qu'une durée de 27 ans au moins doit être considérée comme une période suffisamment longue, qui prouve que les parties n'ont aucune intention d'éluder la loi.

Le Ministre de l'Agriculture marque également son accord à propos de cet amendement, en proposant toutefois la formulation suivante :

5° les conventions portant création de sociétés agricoles qui seraient normalement soumises aux dispositions de la présente section, mais qui ont été créées pour une durée de 27 ans au moins.

Selon le Ministre de l'Agriculture, il est indéniable qu'un certain nombre de sociétés continueront à échapper à la législation sur le bail à ferme, quelle que soit la durée pour laquelle elles sont créées. C'est notamment le cas des sociétés commerciales conformes aux prescriptions de l'article 2, 4°, et des sociétés entre deux propriétaires-exploitants qui entendent cultiver leurs terrains respectifs comme s'ils formaient un seul ensemble.

Sans vouloir donner ici la liste complète des sociétés qui, indépendamment de la durée pour laquelle elles ont été créées, échappent à la législation sur le bail à ferme, le Ministre estime qu'il est préférable de nuancer le texte de l'amendement de Mme Tyberghien-Vandenbussche. Afin d'éviter toute ambiguïté en la matière, la nouvelle formule mentionne expressément qu'une durée de 27 ans au moins n'est requise que pour les sociétés agricoles qui seraient normalement soumises aux dispositions de la législation sur le bail à ferme.

Reconnaissant l'intérêt de cette précision, la commission a adopté le texte du 5° de l'article 2 tel que le ministre a proposé de le libeller.

Le texte de l'article 2, 5°, tel qu'il a été adopté est libellé comme suit :

« Art. 2. — 5° op de overeenkomsten tot oprichting van een landbouwvennootschap waarop de bepalingen van deze afdeling van toepassing zouden zijn, maar die werden opgericht voor een duur van ten minste 27 jaar. »

∴

De heer Aerts herinnert aan zijn amendement tot invoeging van een 5° betreffende de uitsluiting uit de toepassing van de pachtwet van de verpachting of verkoop van de fruitopbrengst van de weideboomgaarden. Dit 5° wordt nu evenwel een 6° ingevolge de invoeging van een 5° van het het door de Minister verbeterd amendement van Mevr. Tyberghien-Vandenbussche.

In de fruitstreek is het inderdaad een gewoonte het gras en de opbrengst van de fruitbomen van een bepaalde grond apart te verhuren. De heer Aerts wenst de fruitopbrengst uit de pachtwet te sluiten omdat hier in geen geval sprake is van een pachtovereenkomst. De werkelijke pachter is hij die het gras huurt. Bij de verpachting moet duidelijk gestipuleerd worden dat de pacht enkel geldt voor het gras en niet voor de fruitbomen.

Dit voorstel van de heer Aerts tot invoeging van een 6° werd door de commissie aangenomen.

Het aangenomen 6° van artikel 2 luidt als volgt:

« Art. 2. — 6° Op de verpachting van de fruitopbrengst van de weideboomgaarden. »

∴

De heer Aerts verklaart dat bij in zijn amendementen op artikel 2 de invoeging van een 6° vroeg (nu 7° ingevolge de inlassing van een 5° van het amendement van Mevr. Tyberghien-Vandenbussche). Hij is evenwel van mening dat het probleem dat in zijn amendement wordt opgeroepen vooral een probleem is van maximum prijzen.

Dit amendement van de heer Aerts luidde als volgt:

« Art. 2. — 7° Op de verpachting of de verkoop van de door de eigenaar op zijn kosten aangelegde laagstamaanplanting, onverminderd de betalingen in verband met de voorkoop. »

De heer Aerts wenst echter, bij de bespreking van de pachtprijzen, het probleem opnieuw naar voren te brengen, waardoor zijn amendement op deze plaats ingetrokken wordt.

∴

Het volledige aldus aangenomen artikel 2 luidt als volgt:

« Art. 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 ontwerp een duur van minder dan één jaar gebruik in zich sluit en waarvoor 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;

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

» 4° op de overeenkomsten tussen de exploitant van een landeigendom en de eigenaar of de vruchtgebruiker, wanneer daarin bedongen is dat de laatstgenoemden een 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 kunnen worden;

« Art. 2. — 5° les conventions visant la création d'une société agricole qui seraient normalement soumises aux dispositions de la présente section, si cette société a été créée pour une durée d'au moins 27 ans. »

∴

M. Aerts rappelle son amendement insérant un 5° visant à exclure du champ d'application de la loi sur le bail à ferme, l'affermage ou la vente de la récolte fruitière des vergers. Ce 5° devient un 6° à la suite de l'insertion d'un 5° par l'amendement de Mme Tyberghien-Vandenbussche, corrigé par le Ministre.

Dans la région fruitière, il est en effet habituel de louer l'herbe et la récolte fruitière séparément. Etant donné que dans ce cas, il n'y a pas de bail à ferme, M. Aerts souhaite exclure la récolte fruitière de la loi sur le bail à ferme. Le véritable bailleur est celui qui loue l'herbe. Lors de l'affermage, il doit être clairement stipulé que le bail n'englobe que l'herbe et pas les arbres fruitiers.

La proposition de M. Aerts insérant un 6° est adopté par la commission.

L'article 2, 6°, tel qu'il a été adopté, est libellé comme suit:

« Art. 2. — 6° L'affermage du produit en fruits des vergers. »

∴

M. Aerts déclare que dans ses amendements à l'article 2, il a proposé d'insérer un 6° (qui est devenu le 7° à la suite de l'insertion d'un 5° par l'amendement de Mme Tyberghien-Vandenbussche). Il estime toutefois que le problème invoqué dans son amendement constitue essentiellement un problème de prix maximum.

L'amendement de M. Aerts est libellé comme suit:

« Art. 2. — 7° L'affermage ou la vente de la plantation de basse tige établie par le propriétaire à ses frais, sans préjudice des dispositions relatives à la préemption. »

M. Aerts souhaite toutefois reparler du problème lors de la discussion sur les fermages. C'est la raison pour laquelle il retire son amendement.

∴

Le texte complet de l'article 2 tel qu'il a été adopté est libellé comme suit:

« Art. 2. — Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section:

» 1° les baux ayant pour objet des biens immeubles affectés à l'engraissement industriel et à l'élevage industriel;

» 2° les conventions dont l'objet n'implique qu'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;

» 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° op de overeenkomsten tot oprichting van een landbouwvennootschap waarop de bepalingen van deze afdeling normaal van toepassing zouden zijn, maar die werden opgericht voor een duur van ten minste 27 jaar;

» 6° op de verpachting van de fruitopbrengst van de weideboomgaarden. »

Art. 3.

a) *Tekstvoorstel van de werkgroep.*

« Art. 3. — De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld, anders wordt degene die in het bezit is van een landeigendom, behoudens schriftelijk tegenbewijs geleverd door de verpachter, vermoed pachter te zijn.

» Degene die in het bezit is van een landeigendom mag, niettegenstaande het bestaan van een naar de vorm andersluidende overeenkomst, het bewijs van het bestaan van een pacht leveren door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

» Bij afwezigheid van geschrift mag degene die in het bezit is van een landeigendom tevens door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens, het bewijs leveren van al de pachtvoorwaarden, waaronder begrepen het tijdstip van ingebruikneming en de pachtsom.

» Indien de overeengekomen pachtsom niet vastgesteld is, wordt zij bepaald door de rechter. »

b) *Bepreking.*

De werkgroep vestigt de aandacht op het feit dat er zich nog steeds vele problemen stellen in de praktijk met betrekking tot het bewijs van pachtovereenkomsten die, ondanks de nieuwe regeling die terzake werd ingevoerd door de pachtwet van 1969, nog in vele gevallen berusten op mondelinge afspraken.

Vertrekkend van deze problematiek en aansluitend bij het voorstel van de heer Baldewijns heeft de werkgroep een nieuwe tekst voorgesteld, die het huidig artikel 3 moet vervangen.

In de nieuwe tekst wordt het bestaande principe behouden dat de pacht schriftelijk moet vastgesteld worden. De regeling ingeval van ontbreken van geschrift wordt daarentegen grondig gewijzigd in deze zin dat degene die in het bezit is van een landeigendom vermoed wordt pachter te zijn, behoudens schriftelijk tegenbewijs geleverd door de verpachter.

Zulks verschilt van de thans bestaande regeling die voorziet dat in dergelijk geval de bewijslast rust op degene die in het bezit is van een landeigendom. De nieuwe, door de werkgroep voorgestelde tekst keert de bewijslast dus om door het instellen van een wettelijk vermoeden dat slechts door schriftelijk tegenbewijs van de verpachter kan weerlegd worden.

Door deze regeling wordt de stimulans om pachtovereenkomsten schriftelijk vast te stellen vergroot.

Voor wat de betekenis van het begrip « bezit van een landeigendom » betreft, kan verwezen worden naar de huidige wettelijke bepaling terzake.

Verder werd er in de werkgroep nog op gewezen dat de nieuwe tekst ook uitdrukkelijk het principe consacreert dat de werkelijke inhoud van de tussen partijen afgesloten overeenkomst primeert op de benaming van de overeenkomst.

Bij het onderzoek van artikel 3 wenst een lid een aantal bezwaren te formuleren :

a) In de eerste alinea van dit artikel wordt gesproken van degene die in het « bezit » is van een landeigendom. Spreker vraagt zich af wat er gebeurt met « ondeugdelijk bezit », m.a.w. geniet hij die een grond bewerkt en het bezit voorhoudt, ook de

» 5° les conventions visant la création d'une société agricole qui seraient normalement soumises aux dispositions de la présente section, si cette société a été créée pour une durée d'au moins 27 ans;

» 6° l'affermage du produit en fruits des vergers. »

Art. 3.

a) *Texte proposé par le groupe de travail.*

« Art. 3. — Le bail doit être contracté par écrit, faute de quoi celui qui se trouve en possession d'un bien rural est censé être preneur, sauf preuve écrite contraire du bailleur.

Celui qui se trouve en possession d'un bien rural peut, nonobstant l'existence d'une convention contraire au plan formel, faire la preuve de l'existence d'un bail par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

» A défaut d'écrit, celui qui se trouve en possession d'un bien rural peut également faire la preuve des conditions de bail, en ce compris le début d'occupation et le montant du fermage, 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. »

b) *Discussion.*

Le groupe de travail attire l'attention sur le fait qu'en pratique de nombreux problèmes se posent toujours en ce qui concerne la preuve des baux à ferme qui, malgré le nouveau régime instauré par la loi de 1969 sur le bail à ferme, se fondent encore sur des accords conclus verbalement.

Etant donné cet état de fait et conformément à la proposition de M. Baldewijns, le groupe de travail a proposé un texte nouveau en remplacement de l'article 3 actuellement en vigueur.

Ce texte maintient le principe selon lequel le bail doit être constaté par écrit. Le régime applicable en cas d'absence de bail écrit est fondamentalement modifié, en ce sens que celui qui se trouve en possession d'un bien rural est considéré comme le preneur, sauf au bailleur de fournir par écrit la preuve du contraire.

Cette disposition diffère du régime existant dans la mesure où celui-ci prévoit que la charge de la preuve incombe à celui qui se trouve en possession d'un bien rural. Le texte nouveau, proposé par le groupe de travail, inverse donc la charge de la preuve en créant une présomption légale et en prévoyant que le bailleur ne pourra apporter la preuve du contraire que par écrit.

Ce régime incitera encore davantage les intéressés à constater par écrit les baux à ferme qu'ils concluent.

En ce qui concerne la signification de la notion de « possession d'un bien rural », il convient de se référer à la définition légale actuellement en vigueur.

En outre, il a été souligné au groupe de travail que le nouveau texte consacre expressément le principe selon lequel le contenu réel du contrat conclu entre les parties prime la dénomination de ce contrat.

Lors de l'examen de l'article 3, un membre désire formuler un certain nombre d'objections :

a) Au premier alinéa de cet article, il est question de celui qui se trouve en « possession » d'un bien rural. L'orateur se demande ce qu'il advient en cas de « possession non utile », en d'autres termes, celui qui travaille une terre et se prévaut de la possession

bescherming van deze alinea? Volgens het lid moet het woord « deugdelijk » gevoegd worden bij « bezit » om alle onrechtmatig bezit van landeigendommen uit te sluiten.

b) Welk is de band tussen de woorden « vermoed pachter te zijn » van de eerste alinea en de inhoud van de tweede alinea?

Is hij die vermoed wordt pachter te zijn gemachtigd om de bewijzen van zijn hoedanigheid te leveren? Normaal moet degene die van een wettelijk vermoeden geniet geen bewijs leveren.

c) In de tweede alinea wordt tevens gestipuleerd dat degene die in het bezit is van een landeigendom, het bewijs van het bestaan van een pacht « mag » leveren door alle rechtsmiddelen. Moet dit woord « mag » niet vervangen worden door « kan », want wat gebeurt er als een pachter geen bewijs « wil » leveren? In dit geval zou de verpachter over geen enkel verweermiddel beschikken.

d) Waarom werd het voorstel van de heer Baldewijns, nl. het toelaten van de verpachter tot het tegenbewijs met alle middelen, niet weerhouden door de werkgroep?

De Minister van Landbouw antwoordt dat de vragen *b, c* en *d* vragen zijn naar de relaties tussen de verschillende alinea's van artikel 3. De eerste twee alinea's betreffen de kwestie van het bewijs van de pachtovereenkomst, daar waar de derde alinea handelt over de bewijslevering van de pachtvoorwaarden.

In de eerste alinea wordt als principe gesteld dat de pacht schriftelijk moet vastgesteld worden. In dit geval is er geen bewijsprobleem. Is er echter geen geschrift opgesteld dan speelt het vermoeden van pacht ten voordele van degene die in het bezit is van de landeigendom.

Bij wijze van voorbeeld haalt de Minister aan dat, ingeval een eigenaar een grond gratis in gebruik wil geven en het vermoeden dat de bezitter pachter is niet wil laten spelen, deze toestand schriftelijk moet vastleggen.

De tweede alinea van artikel 3 bespreekt het probleem hoe een pachter het tegenbewijs kan leveren wanneer er een schriftelijke overeenkomst bestaat die formeel laat uitschijnen dat er geen pachtovereenkomst is, maar die inhoudelijk een pachtrelatie regelt. In dat geval kan de pachter het bewijs leveren dat het wel degelijk een pachtovereenkomst betreft.

Het woord « bezit » figureert ook in de bestaande tekst van artikel 3 van de pachtwet. Volgens de nieuwe redactie van artikel 3 heeft het evenwel een nieuwe, meer ingrijpende betekenis: eens iemand in het bezit treedt van een grond en er geen tegenstrijdig geschrift bestaat, wordt deze bezitter vermoed pachter te zijn. Bezit zou dus niet alleen mogen duiden op een louter feitelijke toestand maar ook op het feit dat de bewerking van de gronden krachtens een overeenkomst geschiedt. De bewijsvraag die wordt geregeld betreft immers niet alleen de vraag naar de aard maar ook naar het bestaan van een overeenkomst.

In zijn antwoord verheugt het commissielid zich erover dat er geen verband is tussen de eerste en de tweede alinea.

Op zijn voorstel aanvaardt de commissie de vervanging van het woord « mag » in de tweede alinea door het woord « kan ».

Hetzelfde lid constateert dat de pachter niet altijd de zwakste partij is. Er zijn genoeg voorbeelden van personen die uit een erfenis een klein stuk grond verkrijgen en dit perceel, dat deze kleine eigenaar voor zichzelf wil reserveren om op latere leeftijd zelf te bewerken, in afwachting door een pachter laat bewerken. De zwakste partij is in dergelijk geval de eigenaar die, eens dat hij een pachter toegelaten heeft op zijn grond, zijn grond bijna nooit meer terug kan krijgen.

de celle-ci, bénéficie-t-il aussi de la protection offerte par cet alinéa? Le membre estime qu'il convient d'ajouter le terme « utile » au terme « possession » afin d'exclure toute possession illégitime de biens ruraux.

b) Quelle relation existe-t-il entre les termes « est censé être preneur » qui figurent au premier alinéa et le contenu du deuxième alinéa?

Celui qui est censé être preneur est-il autorisé à fournir les preuves de sa qualité? Or, celui qui bénéficie d'une présomption légale est normalement dispensé d'administrer la preuve.

c) Le deuxième alinéa prévoit en outre que celui qui se trouve en possession d'un bien rural peut faire la preuve de l'existence d'un bail par toutes voies de droit (en néerlandais: « het bewijs van het bestaan van een pacht mag leveren »). Ne faudrait-il pas, dans le texte néerlandais, remplacer le terme « mag » par le terme « kan », car que se passe-t-il, en effet, lorsqu'un preneur ne « veut » pas fournir la preuve? Dans ce cas, le bailleur ne disposerait d'aucun moyen de défense.

d) Pourquoi la proposition de M. Baldewijns, qui prévoyait d'admettre le bailleur à faire la preuve contraire par tous les moyens, n'a-t-elle pas été retenue par le groupe de travail?

Le Ministre de l'Agriculture répond que les questions *b, c* et *d* concernent les relations existant entre les différents alinéas de l'article 3. Les deux premiers alinéas ont trait au problème de la preuve du bail, alors que le troisième concerne l'administration de la preuve des conditions du bail.

Le premier alinéa pose le principe que le bail doit être constaté par écrit (et non « contracté », ainsi que le mentionne erronément le texte). Aucun problème d'administration de la preuve ne se pose donc en l'occurrence. Si aucun écrit n'est toutefois établi, la présomption de l'existence d'un bail joue en faveur de celui qui se trouve en possession du bien rural.

A titre d'exemple, le Ministre précise que si un propriétaire veut concéder la jouissance d'un bien gratuitement et n'entend pas laisser jouer la présomption en vertu de laquelle le possesseur est preneur, ce propriétaire doit constater cette situation par écrit.

Le deuxième alinéa de l'article 3 concerne la question de savoir comment un preneur doit faire la preuve contraire quand il existe une convention écrite qui, au plan formel, indique l'absence de bail à ferme, mais dont le contenu règle une relation contractuelle d'affermage. Dans ce cas, le preneur peut établir qu'il s'agit effectivement d'un bail.

Le terme « possession » figure également dans le texte actuel de l'article 3 de la loi sur le bail à ferme. La nouvelle rédaction de cet article donne cependant à ce terme une fonction nouvelle, plus radicale: dès qu'une personne entre en possession d'une parcelle et qu'il n'existe pas d'écrit d'où résulte l'absence de bail, cette personne est censée avoir la qualité de preneur. La notion de possession ne devrait donc pas seulement désigner une simple situation de fait, mais aussi indiquer que la mise en valeur des terres a lieu en vertu d'une convention. La question qui est réglée en ce qui concerne la preuve concerne en effet non seulement la nature, mais aussi l'existence d'une éventuelle convention.

Dans sa réponse, le membre se réjouit de ce qu'il n'existe pas de relation entre le premier et le deuxième alinéas.

Sur sa proposition, la commission accepte de remplacer, dans le texte néerlandais, le terme « mag » par le terme « kan » dans le deuxième alinéa.

Le même membre constate que le preneur n'est pas toujours en position d'infériorité. Il existe suffisamment d'exemples de personnes qui héritent d'une petite parcelle et qui, désireuses de se la réserver pour plus tard, l'afferment en attendant de l'exploiter personnellement. La partie la plus faible est, en l'occurrence, le propriétaire qui, lorsqu'il a affermé son terrain, ne parvient presque plus jamais à le récupérer.

De Minister van Landbouw antwoordt dat het duidelijk is dat indien in het geval, aangehaald door het lid, een pachtprijs wordt betaald door de pachter aan de eigenaar, het om een werkelijke pacht gaat in de zin van de wet.

Hetzelfde commissielid formuleert t.a.v. de derde alinea de opmerking dat ingevolge deze alinea de pachter de toelating heeft ongeveer alles te bewijzen, nl. de pachtvoorwaarden waarin begrepen het tijdstip van ingebruikneming en de pachtsom. Hij is echter van mening dat ook de kleine eigenaar moet beschermd worden en dat deze dikwijls voor zijn bescherming afhangt van het oordeel van de vrederechter. Ook de verpachter zou de kans moeten hebben tot het leveren van het bewijs van pachtvoorwaarden.

De Minister van Landbouw is van mening dat dit een kwestie is van duur van de pacht en van de mogelijkheid tot opzegging en verwijst ten dien einde naar artikel 7, 10°.

De discussie resumerend, wordt vastgesteld dat er enerzijds geen directe relatie is tussen de eerste en de tweede alinea, en anderzijds dat het woord « bezit » in de eerste alinea moet begrepen worden, niet alleen als een aanwezigheid op de grond zelf maar ook als bezit ingevolge een overeenkomst.

Een lid wenst echter de volgende vragen te stellen :

a) In andere artikelen wordt eveneens is het begrip « bezit » gehanteerd, soms echter is er een verschillende betekenis met deze van de eerste alinea van artikel 3. Is dit procédé niet gevaarlijk in eenzelfde wettekst ?

b) Geldt het vermoeden uitgedrukt in de eerste alinea *juris tantum of juris et de jure ?*

De Minister van Landbouw antwoordt voor de eerste vraag dat, om tot een eenvormige interpretatie van het begrip « bezit » te komen, een duidelijke tekst zal ingediend worden die de uitdrukking « het bezit van een landeigendom » in de eerste alinea beter zal omschrijven.

Op de tweede vraag antwoordt de Minister dat het duidelijk om een vermoeden *juris tantum* gaat aangezien de eerste alinea toelaat dat de verpachter een schriftelijk tegenbewijs levert.

Nog steeds hetzelfde lid wenst tenslotte door middel van een voorstel de aandacht te vestigen op een toepassingsprobleem van artikel 3.

Een eigenaar laat een pachter een grond om niet gebruiken. Hij beperkt zich tot een mondelinge overeenkomst hierover met de pachter. Volgens de eerste alinea ontstaat er een vermoeden van pacht. De pachter, die ingevolge de derde alinea alles mag bewijzen, inclusief de pachtprijs, stuurt een cheque op naar de eigenaar als gold het de betaling van een pachtprijs. De eigenaar weigert deze betaling. Bij geding voor de vrederechter stelt deze de pachtprijs vast. Het resultaat is een echte pachtovereenkomst daar waar er oorspronkelijk geen pachtovereenkomst bedoeld was.

De Minister van Landbouw herhaalt dat in dergelijk geval van gratis gebruik een schriftelijke overeenkomst nodig is, wil men het vermoeden van pacht niet laten spelen.

Tot slot van deze discussie vermeldt de Minister van Landbouw dat de praktische betekenis van de derde alinea van artikel 3 in verband met de pachtprijs niet zeer groot is want inzake de pachtsom is er weinig ruimte voor de partijen, omwille van de pachtprijsbeperking voortvloeiend uit de wet.

Hetzelfde lid wenst tenslotte te weten of de kosten van de procedures, gevoerd ingevolge de derde alinea van artikel 3, ten laste van de verpachter zijn, zoals bepaald in artikel 3 van de wet van 4 november 1969.

Le Ministre de l'Agriculture répond qu'il est clair que si, dans le cas cité par le membre, le preneur verse un fermage au propriétaire, il s'agit effectivement d'un bail à ferme au sens de la loi.

En ce qui concerne le troisième alinéa, le même membre de la commission fait remarquer que cet alinéa autorise le preneur à prouver pratiquement tout, c'est-à-dire les conditions du bail, en ce compris le début d'occupation et le montant du fermage. Il estime toutefois que le petit propriétaire doit aussi être protégé et que, pour ce qui est de cette protection, celui-ci dépend souvent de l'appréciation du juge de paix. Le bailleur devrait également avoir la possibilité de faire la preuve des conditions du bail.

Le Ministre de l'Agriculture estime qu'il s'agit en l'occurrence d'un problème concernant la durée du bail et la possibilité de donner congé; il renvoie dès lors à l'article 7, 10°.

En résumé de la discussion, il est constaté, d'une part, qu'il n'y a pas de relation directe entre les premier et deuxième alinéas et, d'autre part, que le terme « possession » qui figure au premier alinéa implique non seulement une présence sur le terrain même, mais aussi une possession en vertu d'une convention.

Un membre désire cependant encore poser les questions suivantes :

a) La notion de possession se retrouve aussi dans d'autres articles, parfois dans un sens différent de celui qui lui est donné au premier alinéa de l'article 3. N'est-il pas dangereux que la signification d'un concept varie à l'intérieur d'un même texte de loi ?

b) La présomption établie au premier alinéa est-elle une présomption *juris tantum* ou une présomption *juris et de jure ?*

Le Ministre de l'Agriculture répond à la première question qu'un texte plus clair sera déposé afin de permettre une interprétation uniforme de la notion de possession; ce texte précisera le sens de l'expression « possession d'un bien rural » qui figure au premier alinéa.

En réponse à la seconde question, le Ministre indique qu'il s'agit clairement d'une présomption *juris tantum*, puisque le premier alinéa autorise le bailleur à fournir la preuve écrite contraire.

Le même membre désire enfin attirer l'attention, au moyen d'un exemple, sur un problème d'application de l'article 3.

Un propriétaire laisse à un preneur la jouissance gratuite d'un terrain. Il se limite à conclure une convention verbale à ce propos avec le preneur. Une présomption de bail naît en vertu du premier alinéa. Le preneur, qui peut prouver toutes les conditions du bail, y compris le montant du fermage, en vertu du troisième alinéa, envoie un chèque au propriétaire en guise de paiement d'un fermage. Le propriétaire refuse ce paiement. Le litige ayant été porté devant le juge de paix, celui-ci fixe le montant de fermage. Il existe désormais un bail en bonne et due forme, alors qu'initialement, les parties n'avaient pas l'intention de conclure une semblable convention.

Le Ministre de l'Agriculture répète qu'en cas de mise à disposition à titre gratuit, une convention écrite est nécessaire si l'on veut écarter la présomption de bail.

En guise de conclusion de cette discussion, le Ministre de l'Agriculture fait observer que la signification pratique du troisième alinéa de l'article 3 relatif au montant du fermage, est assez limitée. La marge de liberté dont les parties disposent pour fixer le montant du fermage est, en effet, fortement restreinte par la mesure de limitation des fermages qui est contenue dans la loi.

Le même membre désire enfin savoir si le coût de la procédure faite conformément au troisième alinéa de l'article 3 est à la charge du bailleur, comme prévu à l'article 3 de la loi du 4 novembre 1969.

De commissie is van oordeel dat deze beschikking ook bij de nieuwe tekst van artikel 3 moet gevoegd worden.

Op verzoek van de Minister van Landbouw gaat de commissie akkoord om in de tweede alinea van het artikel 3 de woorden « niettegenstaande het bestaan van een naar de vorm andersluidende overeenkomst » te vervangen door de woorden « indien er een naar de vorm andersluidende overeenkomst bestaat ».

Door deze formulering komen de woorden « bestaat » en « bestaan » niet meer tweemaal voor op dezelfde regel zodat een betere formulering noodzakelijk is.

De heer Aerts heeft tenslotte een amendement ingediend dat strekt tot de vervanging van artikel 3 door wat volgt :

« Art. 3. — De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld. Bij gebrek aan een schriftelijk bewijs, kan de pachter het bestaan van de pachtovereenkomst uitsluitend bewijzen door voorlegging van het bewijs van betaling van de pacht waarop uitdrukkelijk het woord « landpacht » voorkomt met vermelding van het jaar waarop de betaling betrekking heeft en waartegen de verpachter niet heeft gereageerd binnen de 3 maand vanaf de ontvangst door een oproeping in verzoening vóór de bevoegde vrederechter.

» De vrederechter zal het ontbreken van de overeenkomst vaststellen.

» Bij afwezigheid van geschrift en mits voorlegging van het niet-betwiste bewijs van betaling kan diegene die in het bezit is van een landeigendom door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens het bewijs leveren van de pachtvoorwaarden, waaronder begrepen het tijdstip van de ingebruikneming en de pachtprijs. Indien de overeengekomen pachtprijs niet bewezen is, wordt hij bepaald door de vrederechter ».

De heer Aerts is evenwel bereid zijn amendement te vervangen door volgende tekst :

« Art. 3. — 1° De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld. Bij gebrek aan een schriftelijk bewijs kan degene die in het bezit is van een landeigendom het bewijs leveren van het bestaan van een pachtovereenkomst door voorlegging van een bewijs van aanbod van betaling van de pacht, verricht overeenkomstig artikel 23, waarop uitdrukkelijk het woord « Landpacht » voorkomt met vermelding van het jaar waarop de betaling betrekking heeft en waartegen de verpachter niet heeft gereageerd door een oproeping in verzoenigng voor de bevoegde vrederechter binnen de maand na het aanbod. Ingeval 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.

» 2° Bij afwezigheid van geschrift en mits voorlegging van het niet-betwiste bewijs van betaling of na uitspraak van de bevoegde vrederechter, kan diegene die in het bezit is van een landeigendom door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens, het bewijs leveren van de pachtvoorwaarden, waaronder begrepen het tijdstip van de ingebruikneming en de pachtprijs. Indien de overeengekomen pachtprijs niet bewezen is, wordt hij bepaald door de vrederechter. De kosten van deze procedure zijn ten laste van de verpachter.

» 3° 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. »

De indiener van het amendement geeft volgende verantwoording :

1. Er moet blijvend gestreefd worden naar geschreven pachtovereenkomsten.

2. De afwezigheid van een geschreven overeenkomst kan gecompenseerd worden door een ander geschrift : het bewijs van betaling.

La commission estime que cette disposition doit également être ajoutée au nouveau texte de l'article 3.

A la demande du Ministre de l'Agriculture, la commission accepte de remplacer, au deuxième alinéa de l'article 3, les mots « nonobstant l'existence d'une convention contraire au plan formel » par les mots « s'il existe une convention contraire au plan formel ».

Du fait de cette nouvelle formulation, les mots « bestaat » et « bestaan » figurent sur la même ligne du texte néerlandais, de sorte qu'il s'impose d'en améliorer la rédaction.

M. Aerts, enfin, a présenté un amendement visant à remplacer l'article 3 par ce qui suit :

« Art. 3. — Le bail à ferme doit être constaté par écrit. A défaut de preuve écrite, le preneur ne pourra établir l'existence du bail qu'en produisant la preuve du paiement du fermage sur laquelle les termes « bail rural » figurent expressément, avec mention de l'année à laquelle le paiement n'a pas réagi dans les trois mois qui suivent la réception d'une convocation en conciliation devant le juge de paix compétent.

» Le juge de paix constatera l'absence de bail.

» A défaut d'écrit et moyennant production de la preuve non contestée du paiement, celui qui se trouve en possession d'un bien rural pourra fournir la preuve des conditions du bail, y compris de l'époque de l'occupation du bien et du montant du fermage, par toutes voies de droit, témoins et présomptions y compris. A défaut de preuve du montant convenu du fermage, ce montant sera fixé par le juge de paix. »

M. Aerts est toutefois disposé à remplacer le texte de son amendement par ce qui suit :

« Art. 3. — 1° Le bail doit être constaté par écrit. A défaut de preuve écrite, celui qui possède un bien rural pourra fournir la preuve de l'existence d'un bail en produisant une preuve d'offre de paiement du fermage, conformément à l'article 23, preuve sur laquelle les termes « bail rural » figurent expressément, avec mention de l'année à laquelle le paiement se rapporte, et contre laquelle le bailleur n'a pas réagi dans les trois mois qui suivent la réception d'une convocation en conciliation devant le juge de paix compétent. 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, témoins et présomptions y compris.

» 2° A défaut d'écrit et moyennant production de la preuve non contestée du paiement ou après jugement rendu par le juge de paix compétent, celui qui se trouve en possession d'un bien rural pourra fournir la preuve des conditions du bail, y compris de l'époque de l'occupation du bien et du montant du fermage, par toutes voies de droit, témoins et présomptions y compris. A défaut de preuve du montant convenu du fermage, ce montant sera fixé par le juge de paix. Les frais de cette procédure sont à charge du bailleur.

» 3° S'il existe un bail écrit autrement formulé, celui qui possède un bien rural peut fournir la preuve de l'existence d'un bail par toutes voies de droit, témoins et présomptions. »

L'auteur de l'amendement donne la justification suivante :

1. Il faut persister à promouvoir la conclusion de baux écrits.

2. L'absence d'un bail écrit peut être compensée par un autre document : la preuve du paiement.

3. De mogelijkheid aan een verpachter een pachtcontract op te dringen tegen zijn wil in, moet vermeden worden. Deze mogelijkheid schaadt de rechtszekerheid. Zij is trouwens de oorzaak van het braak liggen van tal van gronden.

De heer Aerts vestigt de aandacht op het feit dat volgens zijn nieuw amendement hij die het bezit heeft van een grond het bewijs kan leveren van het bestaan van een pachtovereenkomst. Deze formule vervangt deze van de werkgroep waarin gesteld werd dat hij die het bezit heeft van een grond vermoed werd pachter te zijn.

Omwille van het evenwicht tussen rechten en plichten van eigenaar en pachter mag in de wet, aldus de heer Aerts, een dergelijk vermoeden niet geïnstalleerd worden. Er moet naar geschreven pachtovereenkomst gestreefd worden. Aan de verpachter mag op vermelde wijze geen contract opgedrongen worden.

De heer Peeters wenst in het 1° van artikel 3 het woord « landpacht » dat op een bewijs van aanbod van betaling van de pacht kan voorkomen, te vervangen door het woord « pacht », woord dat couranter ligt in het taalgebruik.

Deze wijziging wordt eenparig door de commissieleden gesteund.

Een lid wijst op een eigenaardigheid in de tekst van het amendement. Bij gebrek aan schriftelijk bewijs kan diegene die in het bezit is van een landeigendom het bewijs leveren... door voorlegging van een bewijs van aanbod van de betaling van de pacht. Hij gaat uit van het vermoeden dat een bewijs van aanbod ook meestal schriftelijk zal zijn zodat hij een tegenspraak constateert met het begin van de zin, waar de situatie van gebrek aan schriftelijk bewijs besproken wordt.

De Minister van Landbouw gaat akkoord met deze tussenkomst en stelt voor de woorden « Bij gebrek aan een schriftelijk bewijs » te vervangen door de woorden « Bij gebrek aan een schriftelijke vaststelling » (in het frans: « A défaut de preuve écrite » vervangen door « A défaut d'un constat par écrit »).

Een lid vraagt welke middelen van aanbod van betaling bestaan.

Een ander lid antwoordt dat nog middelen opgesomd worden in artikel 23 van de wet van 4 november 1969. De heer Van Belle heeft een amendement ingediend dat strekt tothet behoud van het artikel 3 van de huidige wet van 4 november 1969. Hij verantwoordt dit amendement als volgt:

Het voorstel van de werkgroep zal niet alleen tot gevolg hebben dat de bewijslast omgekeerd wordt ten voordele van de pachter, maar ook dat het leveren van een bewijs van het tegendeel door de verpachter volstrekt onmogelijk wordt. Hoe zou deze immers het geschreven bewijs kunnen leveren van het feit dat zijn goed tegen zijn wil in gebruik is genomen?

Bovendien, eveneens in tegenstelling tot wat het verslag van de werkgroep voorhoudt, zal het voorgestelde stelsel de betrokkenen helemaal niet aanzetten om de pachtovereenkomsten die zij aangaan bij geschrift vast te leggen. In het ontwerp zullen de pachters geen enkel belang meer hebben met het aangaan van een geschreven pacht, aangezien deze alleen maar tot gevolg kan hebben dat de rechten worden beperkt die zij zouden halen uit een gewoon gebruik of uit een mondeling aangegane huur.

Tenslotte zou de voorgestelde regeling ongetwijfeld tot pachtoverdracht buiten medeweten van de eigenaar leiden, omdat de nieuwe gebruiker alleen maar de exploitatie zou moeten beginnen om voor zichzelf het bestaan van een pacht op te eisen, uitsluitend gegrond op het bezit.

Het ontwerp zou ook meebrengen dat percelen, op het gebruik waarvan niet kan worden toegezien door de veraf wonende eigenaars, onmiddellijk bezwaard zouden zijn met een pacht, omdat een gebruiker het zich zonder enige titel zou hebben toegeëigend, met het recht om zich als pachter te beschouwen en aldus het bestaan van een pacht te zijnen gunste in te roepen.

3. Il faut éviter que la conclusion d'un bail à ferme puisse être imposée au bailleur contre sa volonté. Cette possibilité compromet la sécurité juridique. C'est pour cette raison que de nombreuses terres restent incultes.

M. Aerts souligne qu'en vertu de son nouvel amendement, celui qui possède une terre peut fournir la preuve de l'existence d'un bail. Cette formule remplace celle proposée par le groupe de travail selon laquelle celui qui possède une terre est censé avoir la qualité de preneur.

Selon M. Aerts, compte tenu de l'équilibre entre les droits et les obligations du propriétaire et du preneur, la loi ne peut contenir une telle présomption. Il faut veiller à ce que le bail soit constaté par écrit. De cette manière, on ne peut imposer au bailleur la conclusion d'un bail à ferme.

En ce qui concerne l'article 3, 1°, M. Peeters souhaite remplacer les mots « bail rural » figurant sur la preuve d'offre de paiement de fermage par le mot « bail » qui est utilisé plus couramment.

La commission appuie cette modification à l'unanimité.

Un membre souligne une particularité du texte de l'amendement. A défaut de preuve écrite, celui qui possède un bien rural pourra fournir la preuve... en produisant une preuve d'offre de paiement du fermage. Il part de la présomption qu'une preuve d'offre de paiement sera la plupart du temps écrite de sorte qu'il constate une contradiction avec le début de la phrase où il fait référence à l'absence d'une preuve écrite.

Le Ministre de l'Agriculture approuve cette intervention et propose de remplacer les mots « A défaut de preuve écrite » par les mots « A défaut d'un contrat par écrit ».

Un membre demande quels sont les moyens d'offre de paiement qui existent.

Un autre membre répond que l'article 23 de la loi du 4 novembre 1969 énumère des moyens. M. Van Belle a introduit un amendement visant à maintenir l'article 3 du texte actuel de la loi du 4 novembre 1969. Il justifie cet amendement comme suit:

La proposition du groupe de travail aura pour effet non seulement de renverser la charge de preuve au profit du preneur, mais aussi de mettre le bailleur dans l'impossibilité totale de fournir la preuve du contraire. Comment celui-ci pourrait-il en effet fournir la preuve écrite du fait que son bien a été occupé contre son gré?

En outre, contrairement aussi à ce qui est dit dans le rapport du groupe de travail, le système proposé n'incitera nullement les intéressés à constater par écrit les baux qu'ils concluent. Dans ce système, les preneurs n'auront plus aucun intérêt à conclure un bail écrit, étant donné que la conclusion d'un tel bail ne pourrait avoir pour effet que de restreindre les droits qu'une simple occupation ou un bail verbal leur conféreraient.

Enfin, la réglementation proposée donnerait indubitablement lieu à des cessions de bail effectuées à l'insu du propriétaire, puisque le nouvel occupant devrait simplement commercer l'exploitation pour pouvoir revendiquer pour lui-même l'existence d'un bail qui serait fondé exclusivement sur la possession.

Une autre conséquence du projet serait que les parcelles dont les propriétaires ne peuvent surveiller l'occupation en raison de l'éloignement de leur domicile feraient immédiatement l'objet d'un bail à ferme parce que des occupants s'en seraient emparées sans aucun titre et auraient par conséquent le droit de se considérer comme preneurs et donc d'invoquer l'existence d'un bail en leur faveur.

In de huidige toestand kan het bestaan van een mondeling aangegane huur bewezen worden door het gebruik van het goed, waarbij nog komt de aanvaarding door de eigenaar van ten minste een betaling van vervallen pacht, wat reeds een afwijking is van het Burgerlijk Wetboek, waarin normaal een geschreven bewijs word geëist voor elke overeenkomst van een waarde van meer dan 3 500 frank.

Het blijkt dat het huidige stelsel volledige voldoening schenkt; bijgevolg moet de bestaande wet als zodanig worden behouden.

Men begrijpt allicht de zorg van de landbouwkringen die wensen te reageren tegen de pachtprijzen die zonder ontvangstbewijs worden betaald. De wet van 1969 heeft alle landbouwers reeds de mogelijkheid geboden om hun pachtprijs te betalen door middel van stortingen via post of bank. Aldus kunnen zij zeer gemakkelijk het bewijs leveren van hun betaling, ook indien de verpachter een dergelijke regeling afwijst. Deze regeling wordt door de wet van 1969 immers als volledig bevrijdend beschouwd. Men vestigt de aandacht van de landbouwkringen eveneens op het feit dat de pachtoverdracht zonder medeweten van de eigenaar, zoals wij hierboven hebben betoogd, door de voorgestelde tekst zal worden aangemoedigd : de vroegere gebruiker zal natuurlijk het betalen van het « droit de chapeau » des te gemakkelijker kunnen eisen omdat het akkoord van de eigenaar vermeden zal kunnen worden.

Kortom, er moet worden verwacht dat de aanzienlijke misbruiken die zouden voortvloeien uit de goedkeuring van de tekst van de werkgroep, veel belangrijker zouden zijn dan zeer lichte ongemakken die de indieners van het voorstel hebben willen verhelpen.

De heer Van Belle is evenwel van mening dat het nieuwe amendement van de heer Aerts in de goede richting gaat. Hij trekt derhalve zijn amendement is.

De commissie neemt het 1°, het 2° en het 3° alsook het nieuwe artikel 3 aan, opgesteld aan de hand van het amendement van de heer Aerts en rekening houdend met het voorstel van de Minister van Landbouw inzake het 1°.

Het aangenomen artikel 3 luidt derhalve als volgt :

« Art. 3. — 1° De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld. Bij gebrek aan een schriftelijke vaststelling kan degene die in het bezit is van een landeigendom het bewijs leveren van het bestaan van een pachtovereenkomst door voorlegging van een bewijs van aanbod van betaling van de pacht, 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 verzoenig voor de bevoegde vrederechter binnen de maand na het aanbod. Ingeval 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;

» 2° Bij afwezigheid van geschrift en mits voorlegging van het niet-betwiste bewijs van betaling of na uitspraak van de bevoegde vrederechter, kan diegene die in het bezit is van een landeigendom door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens, het bewijs leveren van de pachtvoorwaarden, waaronder begrepen het tijdstip van de ingebruikneming en de pachtprijs. Indien de overeengekomen pachtprijs niet bewezen is, wordt hij bepaald door de vrederechter. De kosten van deze procedure zijn ten laste van de verpachter;

» 3° 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.

Dans la situation actuelle, l'existence d'un bail verbal peut être prouvée par l'occupation du bien, à laquelle s'ajoute l'acceptation par le propriétaire d'au moins un paiement de fermage échu. Or, cela constitue déjà une dérogation au Code civil, qui exige normalement une preuve écrite pour toute convention dont la valeur dépasse 3 500 francs.

Il s'avère que le système actuel donne entière satisfaction, celui-ci doit être maintenu.

On comprend aisément la préoccupation des milieux agricoles, qui entendent réagir contre le fait que des fermages sont payés sans que le bailleur ne délivre de reçu. la loi de 1969 a déjà donné à tous les exploitants agricoles la possibilité de payer leur fermage par versement postal ou bancaire. Ils peuvent donc fournir très facilement la preuve de leur paiement, même si le bailleur refuse ce type de règlement. Cette réglementation est en effet considérée comme entièrement satisfaisante par la loi du 1969. On attire également l'attention des milieux agricoles sur le fait que le texte proposé encouragera la cession de baux à l'insu du propriétaire, ainsi que nous l'avons montré ci-dessus : l'occupant précédent pourra évidemment exiger d'autant plus facilement le paiement du droit de chapeau, puisque l'accord du propriétaire pourra être éludé.

Bref, il faut s'attendre à ce que les abus importants auxquels l'approbation du texte proposé par le groupe de travail pourrait donner lieu, dépassent les légers inconvénients auxquels les auteurs de la proposition ont voulu remédier.

M. Van Belle considère cependant que le nouvel amendement de M. Aerts va dans la bonne direction. Il retire par conséquent son amendement.

La commission adopte le 1°, le 2° et le 3° ainsi que le nouvel article 3, dont le texte s'inspire de l'amendement de M. Aerts et tient compte de la proposition du Ministre de l'Agriculture en ce qui concerne le 1°.

L'article 3 adopté est donc libellé comme suit :

« Art. 3. — 1° Le bail doit être constaté par écrit. A défaut d'un constat par écrit, celui qui possède un bien rural pourra fournir le preuve de l'existence d'un bail en produisant une preuve d'offre 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 les trois mois qui suivent la reception d'une convocation en conciliation devant le juge de paix compétent. 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, témoins et présomptions y compris;

» 2° A défaut d'écrit et moyennant production de la preuve non contestée du paiement ou après jugement rendu par le juge de paix compétent, celui qui se trouve en possession d'un bien rural pourra fournir la preuve des conditions du bail, y compris de l'époque de l'occupation du bien et du montant du fermage, par toutes voies de droit, témoins et présomptions y compris. A défaut de preuve du montant convenu du fermage, ce montant sera fixé par le juge de paix. Les frais de cette procédure sont à charge du bailleur;

» 3° S'il existe un bail écrit autrement formulé, celui qui possède un bien rural peut fournir la preuve de l'existence d'un bail par toutes voies de droit, témoins et présomptions y compris.

Art. 4 en 5.

Er werden geen voorstellen van wijziging van deze artikelen ingediend door de werkgroep.

Art. 6.

« Art. 6. — 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 wegwerken dienden uitgevoerd te worden, konden aanzien worden als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden, mits zij als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst;

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

» 3° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging op het ogenblik van een verlenging van de pacht moeten worden beschouwd als voor industriële doeleinden bestemde gronden, op voorwaarde dat de verpachter tenminste 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 kunnen aanzien 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 voor het ogenblik van een verlenging hiervan kennis gegeven heeft aan de pachter, en die vooraf het voorwerp dienen uit te maken van wegwerken;

» 5° de pachtovereenkomst is aangegaan met een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke 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 algemene 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 publiekrechtelijke rechtspersoon, op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening ten algemenen nutte beveelt of toestaat. »

b) *Bespreking.*

Door de heren Gheysen en Verberckmoes werden voorstellen geformuleerd met betrekking tot artikel 6 van de pachtwet, waarin de uitzondering op de minimale pachtduur wordt voorzien.

Op dit vlak heeft de werkgroep een voorstel van tekst geformuleerd die aansluit bij de voorstellen van de heer Gheysen.

Daarbij weze opgemerkt dat de nieuwe regeling een aangepast systeem invoert voor het ter beschikking stellen van bouwgronden, waarbij onderscheid wordt gemaakt al naargelang er voorafgaande wegwerken dienen uitgevoerd te worden.

De punten 3° en 4° van de bestaande tekst van artikel 6 blijven in dit voorstel ongewijzigd, maar worden wel opnieuw genummerd.

Voor zover als nodig wordt er ook aan herinnerd dat de pachtwet een regeling omvat in verband met de geldigverklaring van de opzeg (art. 12, 2°) krachtens dewelke het overleggen van een eensluidend verklaard afschrift van de door het bevoegde bestuur verleende bouwvergunning noodzakelijk is.

Art. 4 et 5.

Le groupe de travail n'a pas proposé de modifications de ces articles.

Art. 6.

« Art. 6. — 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 et sans que des travaux de voirie soient nécessaires, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail;

» 2° les baux concernent des terrains qui, au moment du congé et sans que des travaux de voirie soient nécessaires, doivent être considérés comme terrains à bâtir;

» 3° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation à la date de chaque prolongation du 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 doivent préalablement faire l'objet de travaux de voirie et qui doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle ou bien au début du bail à condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail, ou bien à la date d'une prolongation du bail, à la condition que, trois mois avant l'expiration de la période de bail en cours, le bailleur en ait fait la notification au preneur;

» 5° les baux consentis par une administration publique ou personne juridique de droit public et concernant 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 concernant des terrains qui, après la conclusion du bail, ont été acquis par une administration publique ou personne juridique de droit public sous le couvert d'un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

b) *Discussion.*

MM. Gheysen et Verberckmoes ont formulé des propositions relatives à l'article 6 de la loi sur les baux à ferme, qui précise les exceptions à la durée minimum de ceux-ci.

Sur ce point, le groupe de travail a formulé une proposition de texte se situant dans la ligne logique des propositions de M. Gheysen.

Il convient de faire observer que les nouvelles dispositions prévoient un système adéquat pour la mise à la disposition de terrains à bâtir. Une distinction est faite selon que des travaux routiers doivent être effectués au préalable ou non.

Les 3° et 4° du texte actuel de l'article 6 ne sont pas modifiés par la proposition, mais simplement renumérotés.

Pour autant que de besoin, il y a lieu de rappeler également que la loi sur le bail à ferme prévoit des dispositions relatives à la validation du congé (art. 12, 2°) et en vertu desquelles la production d'une copie certifiée conforme du permis de bâtir accordé par l'administration compétente est indispensable.

In verband met het 1° van artikel 6 van de tekst van de werkgroep, vraagt een lid naar de betekenis van de nieuwe bijgevoegde zinsnede « zonder dat er vooraf wegwerken dienen uitgevoerd te worden ».

De Minister van Landbouw preciseert dat de bedoeling van de nieuwe zinsnede is de opzegging voor het innemen van echte bouwgronden te vergemakkelijken. De pachtwet mag de normale toepassing van de wetten op de ruimtelijke ordening niet remmen. Een grond is bouwklaar wanneer alle uitrustingen daartoe aangebracht zijn.

Een ander lid vraagt wat er voorzien is voor landbouwgrond die het voorwerp is van een sociale verkaveling. Welke is de verhouding van de pachtwet tot de wet-Brunfaut die eist dat eerst de woningen gebouwd worden en pas dan de wegen aangelegd worden.

De Minister van Landbouw verwijst hiervoor naar het 5° en het 6° van artikel 6 die dezelfde tekst bevatten als in de wet van 4 november 1969.

De Minister vindt het veilig de voorwaarden van opzegging te verbinden met de wet op de ruimtelijke ordening. Hij stelt echter vast dat landbouwers soms het slachtoffer zijn van een praktijk waarbij gebouwd wordt op terreinen waar volgens de wet niet mag gebouwd worden.

De Minister van Landbouw treedt het standpunt van de werkgroep bij dat in het belang van de landbouwbevolking de wet op de ruimtelijke ordening correct dient toegepast.

Gevraagd werd of het 2° van artikel 6 ook betrekking heeft op percelen waarvoor door toepassing van de opvulregel een bouwvergunning werd afgeleverd.

Hierop antwoordde de Minister dat duidelijk gesteld is in de vermelde tekst dat het gaat over gronden die zonder voorafgaandelijke wegwerken kunnen beschouwd worden als bouwgronden.

De heer Verberckmoes van zijn kant herinnert aan zijn amendement (*Stuk Kamer* nr. 597/1, 1979-1980) dat strekt tot vervanging in artikel 6 van het 1° en het 2° door wat volgt:

« Art. 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 de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die op het gewestplan voorzien zijn als woongebieden, woonuitbreidingsgebieden, industriële of ambachtelijke gebieden, alsmede voor gronden die niet als dusdanig zijn opgenomen in het gewestplan, maar waarvoor een bouwergunning werd verleend bij toepassing van de opvullingsregel ».

De indiener aanvaardt evenwel de tekst vooropgesteld door de werkgroep en dringt niet aan op het behoud van zijn amendementen.

Hierna verklaart de commissie zich akkoord met de alinea's 1° tot 6° van artikel 6.

∴

De heer Van Belle heeft een amendement ingediend dat strekt tot toevoeging van een 7° aan artikel 6.

Dit 7° van artikel 6 zou luiden als volgt:

« Art. 6. — 7° Een perceel waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 are en dat niet gelegen is in een landbouwzone, overeenkomstig het gewestplan, of dat, in een landbouwzone gelegen, aan een gebouwd goed grenst, door de verpachter zal worden aangewend voor gezinsdoeleinden of voor ontspanning ».

De auteur van het amendement geeft volgende verantwoording van dit amendement:

Zoals de tekst nu luidt, mag de verpachter een aaneengesloten perceel dat echter niet groter mag zijn dan 20 are of dan één

A propos de l'article 1er, 1°, du texte du groupe de travail, un membre demande ce que signifie l'ajout « sans que des travaux de voirie soient nécessaires ».

Le Ministre de l'Agriculture précise que le nouveau membre de phrase vise à faciliter la procédure du congé pour l'occupation de véritables terrains à bâtir. La loi sur les baux à ferme ne peut faire obstacle à l'application des lois sur l'aménagement du territoire. Un terrain est propre à la construction lorsque tous les équipements nécessaires à cette fin sont aménagés.

Un autre membre demande ce qui est prévu pour les terres agricoles qui font l'objet d'un lotissement pour la construction de logements sociaux. Quel est le rapport entre la loi sur les baux à ferme et la loi Brunfaut qui exige que la construction des logements précède celle des voies de circulation?

Le Ministre de l'Agriculture se réfère à l'article 6, 5° et 6°, dont le texte est identique à celui de la loi du 4 novembre 1969.

Le Ministre estime que la liaison entre la condition du congé et la loi sur l'aménagement du territoire est une mesure de sécurité. Il constate cependant que les agriculteurs sont parfois victimes d'une pratique qui consiste à bâtir sur des terrains où la loi interdit la construction.

Le Ministre de l'Agriculture partage le point de vue du groupe de travail et estime que la loi sur l'aménagement du territoire doit être appliquée de manière correcte dans l'intérêt de la population.

Il a été demandé si le 2° de l'article 6 concerne également les parcelles pour lesquelles un permis de bâtir a été délivré par application du principe selon lequel il est permis de construire sur une parcelle située entre deux immeubles bâtis.

Le Ministre répond que le texte précité prévoit clairement qu'il s'agit de terrains qui peuvent être considérés comme terrains à bâtir, sans que des travaux de voirie soient nécessaires.

M. Verberckmoes rappelle quant à lui son amendement (*Doc. Chambre* n° 597/1, 1979-1980) visant à remplacer l'article 6, 1° et 2° par ce qui suit:

« Art. 6. — 1° Par dérogation à l'article 4, le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment, en vue de donner aux biens loués une affection conforme à leur destination finale, lorsque les baux concernent des terrains qui, dans le plan de secteur, sont considérés comme étant soit des zones d'habitat, des zones d'extension d'habitat ou des zones industrielles ou artisanales, soit des terrains qui ne figurent pas comme tels dans le plan de secteur, mais pour lesquels un permis de bâtir a été délivré en application de la règle de complémentarité ».

L'auteur accepte cependant le texte proposé par le groupe de travail et n'insiste pas pour que ses amendements soient maintenus.

La commission marque ensuite son accord sur les alinéas 1° à 6° de l'article 6.

∴

M. Van Belle a présenté un amendement visant à ajouter un 7° à l'article 6.

Ce 7° de l'article 6 serait libellé comme suit:

« Art. 6. — 7° Une parcelle dont la superficie n'excède pas 20 ares et qui n'est pas située dans une zone agricole, conformément au plan de secteur ou qui, étant située dans une zone agricole est contiguë à un bien bâti, et que le bailleur affectera à des fins familiales ou de délassement ».

L'auteur de cet amendement en donne la justification suivante:

Dans sa rédaction actuelle, le texte autorise le bailleur à affecter à des fins familiales ou de délassement une parcelle d'un

twintigste van de oppervlake van het verpachte goed indien dit gedeelte meer is dan 20 are, voor gezinsdoeleinden en ontspanning aanwenden. In zijn voorstel schrapt de heer Baldewijns de tweede beperking : hij behoudt enkel de eerste, dit wil zeggen dat het aangewende perceel niet groter mag zijn dan 20 are.

De heer Van Belle gaat akkoord om enkel die beperking te behouden, omdat het zelden voorkomt dat de verpachter gronden van meer dan 20 are tijdens de looptijd van de pacht wenst terug te nemen voor gezinsdoeleinden of ontspanning.

In de huidige tekst daarentegen kan een dergelijke terugneming slechts gebeuren na een opzegging met een termijn van drie maanden, gegeven bij het verstrijken van elke periode van negen jaar. Dit is stellig een anomalie en een fout in de wet van 4 november 1969. Indien men immers van oordeel is dat een opzeggingstermijn van drie maand volstaat om een kleine oppervlakte terug te nemen voor gezinsdoeleinden, is het abnormaal dat die opzegging niet eerder kan worden gegeven dan bij het verstrijken van elke periode van 9 jaar, wat de rechtmatige plannen van een eigenaar omtrent de omgeving of de aanhorigheden van zijn woning aanzienlijk in de war kan sturen.

Zijn voorstel wil aan de verpachter de kans bieden om de opzegging met een termijn van drie maand op elk ogenblik te doen, zoals hij dat mag voor bouwgrond. Daarom wordt de voorgestelde tekst uit artikel 7 gelicht en in artikel 6, 7° ondergebracht, omdat dit artikel alleen voorziet in opzeggingen gegeven bij het verstrijken van elke periode van 9 jaar.

Aangezien zij beperkt worden tot 20 are kunnen deze terugnemingen geenszins schaden aan het evenwicht van bedoelde exploitaties.

Een lid verwijst naar artikel 7, 10°. Samen met een ander lid wijst hij erop dat ingeval van aanvaarding van het amendement van de heer Van Belle het bepaalde in artikel 7, 10°, opgesteld ingevolge het voorstel van de heer Baldewijns, geen enkele draagwijdte meer heeft.

De heer Van Belle is bereid de tekst van zijn amendement aan te passen. Hij wijst evenwel op het verschil met artikel 7, 10°, waar voor een opzeg voor inname van grond met ontspanningsdoeleinden moet gewacht worden tot het einde van een pachtperiode van 9 jaar. Volgens spreker is dit een grote anomalie en hij wenst daarom de schrapping van dit artikel 7, 10°. Hij denkt daarom aan de toekomst waar de vrijetijdsbesteding steeds een grotere rol zal spelen in het leven van de mensen.

Een van de vorige sprekers verklaart dat artikel 6 gebaseerd is op de wetgeving op de ruimtelijke ordening. Het artikel voorziet een versoepeling van de pachtwet, met de verantwoording dat de gronden bedoeld in artikel 6 niet in de landbouwzone liggen. De bestemming van de grond is ambachtelijk, industrieel enz., d.w.z. een bestemming die op een volledig ander vlak ligt dan de bestemming recreatie en ontspanning zoals bedoeld in het amendement van de heer Van Belle.

Aan de heer Van Belle wordt voorgesteld om eventueel zijn amendement te herformuleren en te herschikken tot een nieuw lid van artikel 6, gezien de verschillende inhoud van zijn 7° tot de andere alinea's.

De heer Van Belle kan met deze suggestie akkoord gaan.

Een ander lid vraagt evenwel de verwerping van het amendement van de heer Van Belle. In de gevallen opgesomd in artikel 6 weet de landbouwer dat hij op zeer korte termijn van de gronden kan verwijderd worden. In geval van toepassing van artikel 7, 10° moet gewacht worden op het einde van de pachtperiode om op te zeggen. De landbouwer kan zich dus voorbereiden op het gedwongen verlaten van die gronden.

tenant ne dépassant toutefois pas 20 ares ou le vingtième de la superficie du bien loué, si cette fraction est supérieure à 20 ares. Dans sa proposition, M. Baldewijns supprime la deuxième restriction pour ne maintenir que la première, c'est-à-dire que la parcelle affectée à des fins familiales ou de délassement ne peut couvrir plus de 20 ares.

M. Van Belle est d'accord pour ne maintenir que la première restriction, vu qu'il est rare que le bailleur qui loue des biens d'une superficie supérieure à 20 ares désire mettre fin au bail avant l'expiration de celui-ci pour affecter ces biens à des fins familiales ou de délassement.

Suivant le texte actuel, le bailleur ne peut reprendre son bien que moyennant un congé de trois mois donné à l'expiration de chaque période de neuf ans. Il s'agit là, à coup sûr, d'une anomalie et d'une erreur de la loi du 4 novembre 1969. En effet, si un congé de trois mois doit être considéré comme suffisant pour reprendre un petit terrain et l'affecter à des fins familiales, il n'est pas normal que ce congé ne puisse être signifié qu'à l'expiration de chaque période de neuf ans, car cela serait de nature à bouleverser considérablement les projets du propriétaire quant à l'environnement de son logement et aux dépendances de celui-ci.

Sa proposition tend à permettre au bailleur de donner à tout moment un préavis de congé de trois mois, comme il peut d'ailleurs le faire pour les terrains à bâtir. C'est pourquoi le texte proposé est supprimé à l'article 7 et repris à l'article 6, 7°, l'article 7 ne prévoyant en effet que le congé ne peut être donné qu'à l'expiration de chaque période de neuf ans.

Ces reprises étant limitées à 20 ares, elles ne sauraient remettre en cause l'équilibre desdites exploitations.

Un membre fait référence à l'article 7, 10°. De même qu'un de ses collègues, il fait observer qu'en cas d'adoption de l'amendement de M. Van Belle, les dispositions de l'article 7, 10°, qui a été rédigé conformément à la proposition de M. Baldewijns, n'auraient plus la moindre portée.

M. Van Belle est disposé à adopter le texte de son amendement. Il souligne toutefois la différence par rapport à l'article 7, 10°, qui prévoit que le congé pour reprise d'un terrain qui sera affecté à des fins de délassement ne peut être donné avant l'expiration d'une période de bail de 9 ans. D'après l'intervenant, il s'agit là d'une grave anomalie, et c'est pourquoi il préconise la suppression de cet article 7, 10°. Il considère qu'il faut tenir compte de l'augmentation future du temps libre et du fait que l'occupation des loisirs prendra une place plus grande dans la vie des gens.

Un des précédents intervenants déclare que l'article 6 est basé sur la législation relative à l'aménagement du territoire. Cet article va dans le sens d'un assouplissement de la législation sur le bail à ferme, en prenant pour justification le fait que les terrains cités à l'article 6 ne sont pas situés dans une zone agricole. Les terrains sont à destination artisanale, industrielle, etc., c'est-à-dire que leur destination est totalement différente de l'affectation aux fins de récréation et de délassement visée dans l'amendement de M. Van Belle.

Il est proposé à M. Van Belle de reformuler et de réaménager éventuellement son amendement pour en faire un nouvel alinéa de l'article 6, étant donné la différence de contenu de son 7° par rapport aux autres alinéas.

M. Van Belle se rallie à cette suggestion.

Un autre membre demande cependant le rejet de l'amendement de M. Van Belle. Dans les cas énumérés à l'article 6, l'agriculteur sait qu'il peut être amené à quitter le terrain dans un très court délai. En cas d'application de l'article 7, 10°, le congé ne peut être donné qu'à l'expiration de la période de bail. L'agriculteur a donc le temps de se préparer à quitter les terrains repris.

Tevens is hij van oordeel dat een oppervlakte van 20 a voor een landbouwbedrijf zeer belangrijk is. Voor een tuinbouwbedrijf zou een dergelijk artikel 6, 7°, zeer gevaarlijk kunnen zijn.

De heer Van Belle handhaaft de strekking van zijn amendement. Voor hem is het een grote toegeving te aanvaarden dat de tweede beperking, die in de wet van 4 november 1969 ingeschreven stond, nl. dat het perceel niet groter mocht zijn dan 1/20 van de oppervlakte van het verpachte goed, indien dit gedeelte meer is dan 20 are, wordt geschrapt in het nieuwe artikel 6.

Dit artikel 6 somt reeds 6 gevallen op met mogelijkheid van directe opzeg. Hij vraagt zich af waarom dit niet mogelijk zou zijn voor kleine stukken grond. De gewestplannen brengen volgens het lid reeds genoeg moeilijkheden mee voor de burger.

Een lid gaat akkoord met het standpunt inzake de eventuele bedreiging van de leefbaarheid van tuinbouwbedrijven. Eventueel kan het amendement van de heer Van Belle aangevuld worden in deze zin.

De heer Van Belle gaat akkoord om zijn amendement te herformuleren en verzoekt daarom de commissie artikel 6 met het volgende aan te vullen:

« 7° In afwijking van artikel 4, kan de verpachter op ieder ogenblik een einde maken aan de lopende pacht om de verpachte goederen te gebruiken, indien aan aaneengesloten perceel, dat echter niet groter mag zijn dan twintig aren, door de verpachter zal worden aangewend voor gezinsdoeleinden en ontspanning. »

Ook de heer Aerts heeft een amendement ingediend op artikel 6. De heer Aerts stelt voor, na het 6° van artikel 6, toe te voegen wat volgt:

« De verpachter kan eveneens op ieder ogenblik, mits een opzeggingstermijn van ten minste één jaar, opzeg geven voor een aaneengesloten perceel dat niet groter is dan 20 are en dat niet gelegen is in een landbouwgebied overeenkomstig de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw ten einde aanwending voor gezinsdoeleinden en ontspanning.

» In geval van geschil over de plaats van het bedoelde perceel, beslist de rechter. »

De heer Aerts verantwoordt dit amendement als volgt:

Het komt gepast voor de verpachter over dergelijke kleine oppervlakte te laten beschikken op ieder ogenblik, zonder het verstrijken van de termijn van 9 jaar te moeten afwachten.

Een redelijke opzegtermijn beschermt de pachter i.v.m. de wassende veldvruchten.

De economie van de pachter wordt hierdoor voorzeker niet gestoord.

De tussenkomst van de vrederechter moet voorzien blijven om al de geschillen i.v.m. de plaatsbepaling van het kwestieuze perceel te beslechten.

De heer Aerts wenst zijn amendement echter aan te passen. Inderdaad wenst hij de pachter gedurende minimum 9 jaar van het rustig genot van de gronden te verzekeren. Hij wenst tevens te vermijden dat de inneming van het perceel van minder dan 20 are enige bedrijfsstoornis zou meebrengen voor de pachter, waarover hij desgevallend de vrederechter wil laten beslissen.

Te dien einde verzoekt de heer Aerts zijn amendement te willen lezen als volgt:

« Behalve in de eerste pachtperiode kan de verpachter eveneens op ieder ogenblik, mits een opzeggingstermijn van ten minste één jaar, opzeg geven voor een aaneengesloten perceel dat niet groter is dan 20 are en dat niet gelegen is in een landbouwgebied overeenkomstig de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw ten einde

Le membre considère également que 20 ares représentent une superficie très importante pour une exploitation agricole. Des dispositions telles que celles de l'article 6, 7°, peuvent être très dangereuses dans le cas d'une exploitation horticole.

M. Van Belle maintient la ligne générale de son amendement. Pour lui, le fait d'admettre que la deuxième restriction que prévoyait la loi du 4 novembre 1969, à savoir que la superficie de la parcelle ne peut dépasser 1/20 de celle du bien loué si cette fraction est supérieure à 20 ares, soit supprimée dans le nouvel article 6 constitue une concession très importante.

Cet article 6 énumère déjà 6 cas dans lesquels le congé peut être donné immédiatement. Il ne voit pas pourquoi cette possibilité ne pourrait pas exister en ce qui concerne de petites terrains. D'après le membre, les plans de secteur occasionnent déjà suffisamment de difficultés aux particuliers.

Un membre partage ce point de vue en ce qui concerne les exploitations horticoles dont la survie pourrait se trouver menacée. L'amendement de M. Van Belle pourrait éventuellement être complété en ce sens.

M. Van Belle est d'accord pour reformuler son amendement et prie par conséquent la commission d'ajouter le point suivant à l'article 6:

« 7° Egalement par dérogation à l'article 4, le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment en vue d'occuper les biens loués, lorsqu'il se propose d'affecter à des fins familiales et de délassement, une parcelle d'un seul tenant dont la superficie n'excède pas vingt ares. »

M. Aerts a également présenté un amendement à l'article 6. Il propose d'ajouter, après le 6° de l'article 6, le texte suivant:

« Le bailleur peut également mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis d'un an au moins, pour une parcelle d'un seul tenant ne dépassant pas 20 ares et qui n'est pas située dans une zone agricole au sens de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, en vue d'affecter cette parcelle à des fins familiales ou de délassement.

» En cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle, le juge statue. »

M. Aerts donne à son amendement les justifications suivantes:

Il est souhaitable que le bailleur puisse disposer à tout moment d'une superficie aussi modeste sans devoir attendre l'expiration du délai de 9 ans.

Le délai de préavis prévu offre une protection suffisante au preneur s'il existe une récolte croissante.

La disposition proposée ne risque pas de perturber la situation économique du preneur.

L'intervention du juge de paix doit être prévue afin de trancher tous les litiges concernant l'emplacement de la parcelle à prélever.

M. Aerts désire toutefois modifier son amendement. Il voudrait en effet donner la garantie au preneur de pouvoir disposer des terrains en toute quiétude pendant 9 années au moins. Il entend également éviter que la reprise d'une parcelle de moins de 20 ares entraîne la moindre perturbation de l'exploitation du preneur, en prévoyant l'intervention du juge de paix afin de trancher d'éventuels litiges à ce propos.

Dans cette optique, M. Aerts propose de rédiger son amendement comme suit:

« Hormis au cours de la première période du bail, le bailleur peut également mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis d'un an au moins, pour une parcelle d'un seul tenant ne dépassant pas 20 ares et qui n'est pas située dans une zone agricole au sens de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, en vue d'affecter cette

aanwending voor gezinsdoeleinden en ontspanning, zonder dat hierdoor het bedrijf van de pachter mag gestoord worden.

» In geval van geschil over de plaats van het bedoelde perceel en in geval van betwisting over de bedrijfsstoornis, beslist de rechter. »

Een lid wenst vooral een absolute bedrijfszekerheid voor de pachter te waarborgen. Voor bepaalde teelten is een perceel van 20 are niet belangrijk. Voor andere, kleine en intensieve teelten kan de inneming door de verpachter van een dergelijke oppervlakte een bedreiging vormen voor de bedrijfszekerheid van de pachter.

Een lid is van oordeel dat het amendement van de heer Aerts zijn standpunt benadert. Hij vraagt zich evenwel af waarom de heer Aerts een opzegtermijn van 1 jaar voorziet en welk het nut is van deze termijn. Op deze termijn kunnen er twee maal wassende vruchten op de gronden voorkomen waarvan de oogst moet toegelaten worden. Het lid kan zich ook niet akkoord verklaren met de tweede beperking die het amendement van de heer Aerts bevat, nl. deze i.v.m. de ligging van het perceel buiten het landbouwgebied, aangezien hij van oordeel is dat deze inneming ook moet kunnen gebeuren in de landbouwzone.

Dit lid wenst tevens te vermelden dat de bevoegdheid van de vrederechter i.p.v. de rechter zou moeten gevestigd worden over de beslechting van de geschillen die uit de eventuele toepassing van de tekst van de heer Aerts zouden voortvloeien.

Een ander lid wijst erop dat het bouwgrondenareaal stilaan uitgeput geraakt. Meer en meer wordt er gebouwd langs uitgeruste wegen. Het gevaar bestaat dat omwonenden van verpachte gronden zich zullen inspannen om kleine stukken aan te kopen waarvan ze weten dat ze de pachter onmiddellijk kunnen opzeggen indien ze dit stuk grond gebruiken voor gezinsdoeleinden en ontspanning.

Een volgende spreker kant zich tegen beide amendementen van de heren Aerts en Van Belle. De bedreiging van de bedrijfszekerheid door de inneming van een oppervlakte van max 2 000 m^2 hangt in grote mate af van de wijze van bedrijfsvoering. In een landbouwgebied kunnen dergelijke innemingen zeer hinderend zijn door de mogelijke vervorming van de percelen en de afsluitingen die kunnen aangebracht worden. Deze elementen kunnen de technische bedrijfsvoering bemoeilijken (bvb. sproeischema's enz.). Tevens vestigt hij de aandacht op de ruilverkavelingen die zich voor het ogenblik voltrekken en die streven naar zoveel mogelijk regelmatige percelen.

Dit standpunt inzake de ruilverkavelingen wordt bijgetreden door een volgende spreker. Deze ruilverkavelingen zijn zeer moeilijk te realizeren omwille van de lange en moeilijke procedure. Tevens moeten de innemingen die kunnen gebeuren, niet alleen gezien worden in hoofde van één eigenaar maar ook in hoofde van vele, naast elkaar wonende eigenaars-verpachters.

Een lid betwist deze uitspraak. Het aangehaalde geval doet zich weinig of niet voor in de praktijk.

De Minister van Landbouw treedt de bezwaren van de vorige sprekers bij. Een dergelijke maatregel druist in tegen de geest van de gewestplannen die trachten de versnippering van de landbouwgebieden tegen te gaan. De mogelijkheid tot opzeg op elk ogenblik gedurende de pachtperiode, voorzien in dit geval, schept een gevaar voor de bedrijfszekerheid. Ook treedt hij de bezwaren bij die betrekking hebben op de ruilverkavelingen.

Een lid is van oordeel dat een opzegtermijn van één jaar in dit geval beter is dan een korte opzegtermijn van 3 maanden zoals bedoeld door de heer Van Belle. Een korte opzegtermijn kan inderdaad bij verrassing komen voor de pachter terwijl een opzegtermijn van 1 jaar een heroriëntering voor de pachter en het nemen van voorzorgen toelaat.

De heer Aerts wenst tevens de woorden « en dat niet gelegen is in een landbouwgebied » te behouden in de tekst van zijn amendement. De inneming van deze percelen in het landbouwgeparcelle à des fins familiales ou de délassement, sans que cette reprise puisse perturber l'exploitation du preneur.

» En cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle et en cas de litige sur la perturbation de l'exploitation, le juge statue. »

Un membre souhaite en premier lieu que la sécurité d'exploitation du preneur soit absolument garantie. Pour certaines cultures la suppression d'une parcelle de 20 ares n'est pas importante. Mais pour des cultures intensives se pratiquant sur de petites surfaces la reprise par le bailleur d'une telle superficie pourrait menacer la sécurité d'exploitation du preneur.

Un membre précise que l'amendement de M. Aerts reflète en grande partie son propre point de vue. Il se demande cependant pour quelle raison M. Aerts prévoit un préavis d'un an et quelle est l'utilité de ce délai. En effet au cours de cette période il est possible de faire croître par deux fois des produits dont il faudra attendre la récolte. Le membre désapprouve également la deuxième restriction contenue dans l'amendement de M. Aerts, à savoir que la parcelle ne peut pas être située dans une zone agricole. Il estime en effet qu'une telle reprise doit également être possible dans une zone agricole.

Ce membre souhaite également préciser que c'est le juge de paix, et non le juge, qui est compétent pour statuer sur les litiges découlant de l'application éventuelle du texte de M. Aerts.

Un autre membre souligne que la surface de terrain à bâtir s'épuise peu à peu. L'on construit de plus en plus le long de route équipées. L'on peut craindre que ceux qui habitent le long de terrains affermés s'efforceront d'acheter de petites parcelles de terrain lorsqu'ils savent qu'ils peuvent immédiatement donner congé au preneur s'ils affectent cette parcelle à des fins familiales ou de délassement.

Un autre orateur s'oppose aux amendements de MM. Aerts et Van Belle. La menace sur la sécurité d'exploitation que constitue la reprise d'une manière dont l'exploitation s'effectue. Dans une zone agricole de telles reprises peuvent s'avérer très gênantes à cause de la déformation des parcelles et de l'éventuelle installation de clôtures. Ces éléments peuvent constituer une gêne au niveau de la technique d'exploitation (en matière de pulvérisation par exemple). En outre, il attire l'attention sur les remembrements qui sont actuellement réalisés et qui dans la mesure du possible visent à constituer des parcelles régulières.

L'orateur suivant approuve cette réflexion au sujet des remembrements. Ces remembrements sont très difficiles à réaliser compte tenu de la longueur et de la complexité de la procédure. En outre il faut considérer que ces reprises peuvent être le fait non pas d'un seul propriétaire mais de plusieurs propriétaires voisins les uns des autres.

Un membre conteste cette dernière déclaration. Le cas évoqué ne se produit que très rarement dans la réalité.

Le Ministre de l'Agriculture approuve les objections des orateurs précédents. Une telle mesure est contraire à l'esprit des plans régionaux qui tentent précisément d'éviter le morcellement des zones agricoles. Cette possibilité de reprise à n'importe quel moment au cours de la période du bail représente un danger pour la sécurité d'exploitation. Le Ministre approuve également les objections concernant les remembrements.

Un membre estime qu'il serait préférable de fixer un délai de préavis d'un an plutôt qu'un court délai de trois mois comme le propose M. Van Belle. Le preneur pourrait être surpris par un court délai de préavis alors qu'un délai d'un an lui permet de prendre les mesures nécessaires.

M. Aerts désire conserver dans le texte de son amendement les mots « et qui n'est pas situé dans une zone agricole ». La reprise de ces parcelles dans une zone agricole peut nuire considérable-

bied kan zeer storend zijn voor de technische bedrijfsvoering. Hij beklemtoont nogmaals dat hij gedurende minimum 9 jaar het ongestoorde bezit wenst te verzekeren voor de pachter.

De heer Van Belle kan akkoord gaan met de heer Aerts wat betreft de opzegtermijn van 1 jaar. Hij kan zich echter niet scharen achter de discriminatie tussen percelen in en buiten het landbouwgebied, d.w.z. tussen deze burgers die wonen in woongebieden, woonuitbreidingsgebieden e.a.

Bij het einde van deze discussie heeft de commissie geoordeeld de amendementen van de heren Van Belle en Aerts niet te kunnen weerhouden.

De tekst die de commissie aanvaard heeft voor artikel 6 luidt als volgt:

« Art. 6. — 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 wegwerken dienen uitgevoerd te worden, konden aanzien worden als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden, mits zij als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst;

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

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

» 4° de pachtovereenkomst betrekking heeft de gronden die als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden kunnen aanzien 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 voor het ogenblik van een verlenging hiervan kennis gegeven heeft aan de pachter, en die vooraf het voorwerp dienen uit te maken van wegwerken;

» 5° de pachtovereenkomst is aangegaan met een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke 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 algemene nutte beveelt of toestaat;

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

Art. 7.

a) *Tekstvoorstel van de werkgroep.*

« Art. 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.

ment à la technique d'exploitation. Il souligne une nouvelle fois qu'il souhaite garantir que le preneur puisse disposer du bien en toute quiétude pendant au moins neuf ans.

M. Van Belle partage le point de vue de M. Aerts quant au délai de préavis d'un an. Il désapprouve cependant la distinction qui est faite entre les parcelles situées dans les zones agricoles et celles situées en dehors de celles-ci. Elle constitue une discrimination vis-à-vis des personnes qui vivent dans des zones d'habitat, des zones d'extension d'habitat.

A l'issue de la discussion, la commission a estimé que les amendements de MM. Van Belle et Aerts ne pouvaient être retenus.

Le texte de l'article 6 tel qu'il est adopté par la commission est libellé comme suit:

« Art. 6. — 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, pouvaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle sans que les 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 qui, au moment du congé, peuvent 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 d'une 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'un prolongement du bail, à la condition que, trois mois au moins avant la date d'un prolongement, le bailleur en ait fait la notification au preneur, et qui doivent préalablement faire l'objet de travaux de voirie;

» 5° les baux sont consentis par une administration publique ou une personne juridique 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 personne juridique de droit public sous le couvert d'un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Art. 7.

a) *Texte proposé par le groupe de travail.*

« Art. 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 tout ou partie l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

» 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, 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 één 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 familieredenen 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 voor slechte bebouwing of ernstige nalatigheid in het ten laste van de huurder komende onderhoud van de gepachte gebouwen;

» 7° zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de pachter tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;

» 8° veroordeling van de pachter uit hoofde van daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen van verpachter tot pachter onmogelijk kunnen maken;

» 9° de aanwending van percelen voor doeleinden van algemeen belang door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon;

» 10° de aanwending voor gezinsdoeleinden en ontspanning van een aaneengesloten perceel dat niet gelegen is in een landbouwgebied, overeenkomstig de wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, en niet groter is dan 20 are;

» 11° 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. »

De werkgroep stelt voor het 1° en het 10° van het bestaande artikel 7 te wijzigen.

In tegenstelling tot het 10° waarvoor de werkgroep eenparig het voorstel (*Stuk Kamer* nr 302/1, 1979-1980) van de heer Baldewijns voorstelt, is er voor het 1° geen eenparig akkoord in de werkgroep. De heer Baldewijns behoudt zijn amendement. Inzake het 11° i.v.m. opzeg voor aanwending van percelen als bouw- of industriegronden, was er eveneens geen akkoord in de werkgroep en stelt deze geen nieuwe tekst voor. De heer Verberckmoes behoudt zijn amendement terzake.

Inzake het 1° van dit artikel was de werkgroep het eens met het voorstel van de heer Gheysen om de kring van gerechtigden uit te breiden tot de echtgenoten van de afstammelingen of aangenomen kinderen.

Het voorstel van de heer Baldewijns om voorwaarden te voorzien waaraan de opzeggende verpachter (of de andere bij de wet voorziene personen) moeten beantwoorden om opzeg voor per-

» 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 ceux de son conjoint ou ceux 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 la ou les 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 par 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° 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 juridiques de droit public à des fins d'intérêt général;

» 10° l'affectation à des fins familiales ou de délassement d'une parcelle d'un tenant qui n'est pas située dans une zone agricole conformément à la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962 et dont la superficie ne peut excéder 20 ares;

» 11° 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 groupe de travail propose de modifier le 1° et le 10° de l'article 7 actuel.

Si le groupe de travail unanime se rallie à la proposition de M. Baldewijns (*Doc. Chambre* n° 302/1, 1979-1980) en ce qui concerne la modification du 10°, l'unanimité n'a pu être obtenue pour le 1°. M. Baldewijns maintient son amendement. Le groupe de travail n'a également pas pu se mettre d'accord au sujet du 11° concernant l'affectation de parcelles comme terrains à bâtir ou à destination industrielle et il ne propose pas de texte nouveau. M. Verberckmoes maintient son amendement.

En ce qui concerne le 1° du présent article, le groupe de travail s'est rallié à la proposition de M. Gheysens d'élargir l'éventail des cessionnaires aux conjoints des descendants ou enfants adoptifs.

Le groupe de travail a jugé préférable d'insérer à l'article 9 la proposition de M. Baldewijns prévoyant des conditions que le bailleur qui donne congé (ou les autres personnes prévues par la

soonlijke exploitatie te kunnen geven, zouden naar het oordeel van de werkgroep beter ingelast worden in artikel 9. In het voorstel van de heren Verberckmoes en Pierret wordt ook naar dit artikel verwezen.

Op het vlak van de inhoud van de in deze voorstellen geformuleerde voorwaarden, wordt hier verwezen naar artikel 9.

∴

Inzake het 1° van artikel 7 wordt herinnerd aan het voorstel van de heer Gheysen terzake:

« 1° Het door de verpachter te kennen gegeven voornemen om zelf het verpachte goed geheel te 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.

» 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 de medeëigenaar, zijn echtgenoot, zijn afstammelingen, 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. »

De werkgroep stelt evenwel voor in de tekst van het voorstel van de heer Gheysen het woord « geheel » aan te vullen met de woorden « of gedeeltelijk ». Het is bijgevolg deze tekst die ter goedkeuring aan de commissie wordt voorgelegd.

Ook de heer Baldewijns heeft een voorstel geformuleerd terzake (cfr. *Stuk Kamer* nr 302/1, 1979-1980, blz. 10).

Zijn voorstel betreffende dit artikel 7, 1°, dient gezien te worden in het kader van de voorstellen betreffende artikel 9 en artikel 12, 5°. Daarom is dit lid onder voorbehoud akkoord met de voorgestelde tekst van artikel 7. De reeks voorwaarden die hij in zijn voorstel op artikel 7, 1°, opsomt en waaraan diegene in wiens voordeel de opzeg gebeurt moet voldoen, moeten volgens hem hernomen worden bij de bespreking van artikel 12, 5°.

Zijn grote zorg is inderdaad de werkende landbouwers te beschermen en ook de vrederechter, bij gebrek aan gespecialiseerde pachtkamers, een middel in handen te geven om deze werkende landbouwers te beschermen.

De heer Verberckmoes heeft eveneens een voorstel tot wijziging van artikel 7, 1°, ingediend (zie *Stuk Kamer* nr 597/1, 1979-1980, blz. 3 en 7). Hij verklaart zijn voorstel te willen reserveren tot de bespreking van artikel 9.

Derhalve neemt de commissie onderstaande tekst van het 1° van artikel 7 aan:

« Art. 7. — 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 verschillende personen, kan aan de pachtovereenkomst slechts een einde gemaakt voor de persoonlijke exploitatie ten behoeve van de medeëigenaar, zijn echtgenoot, zijn afstammelingen, aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of van de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, voor zover de medeëigenaar ten minste de onverdeelde helft van het pachtgoed bezit of zijn deel heeft verkregen door erfopvolging of legaat. »

∴

loi) devraient remplir pour pouvoir donner congé en vue d'exploiter le bien loué à titre personnel. Par ailleurs, la proposition de MM. Verberckmoes et Pierret fait également référence à cet article.

Quant au contenu des conditions formulées dans ces propositions, nous renvoyons à l'article 9.

∴

L'on rappelle à ce propos la proposition de M. Gheysen relative à l'article 7, 1°:

« 1° L'intention manifestée par le bailleur d'exploiter lui-même tout ou partie du bien 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.

» 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 ceux de son conjoint ou ceux 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. »

Le groupe de travail propose cependant de remplacer dans cette proposition les mots « la totalité » par les mots « tout ou partie ». Ce texte est alors soumis à l'approbation de la commission.

M. Baldewijns a également formulé une proposition en la matière (cfr *Doc. Chambre* n° 302/1, 1979-1980, p. 10).

Sa proposition concernant l'article 7, 1°, doit être vue dans le cadre des propositions relatives à l'article 9 et l'article 12, 5°. C'est pour cette raison que le membre approuve — avec réserves — le texte proposé pour l'article 7. Il précise que la série de conditions qu'il énumère dans sa proposition concernant l'article 7, 1°, et auxquelles doit satisfaire celui en faveur de qui le congé est donné, doivent être reprises lors de la discussion de l'article 12, 5°.

Son principal souci est en effet de protéger l'exploitant agricole et, à défaut de chambres spécialisées en matière de baux à ferme, de fournir au juge de paix un instrument lui permettant de protéger l'exploitant agricole.

M. Verberckmoes a également déposé une proposition visant à modifier l'article 7, 1° (voir *Doc. Chambre* n° 597/1, 1979-1980, pp. 3 et 7). Il déclare qu'il préfère réserver sa proposition pour la discussion de l'article 9.

Par conséquent le texte de l'article 7, 1°, adopté par la commission est libellé comme suit:

« Art. 7. — 1° L'intention manifestée par le bailleur d'exploiter lui-même tout ou partie le bien loué ou d'en céder tout ou partie l'exploitation à son conjoint, 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 du copropriétaire, de son conjoint, ses descendants, enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou ceux 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. »

∴

De heer Pierret heeft via zijn wetsvoorstel (zie stuk Kamer nr. 544/1979-1980) een amendement ingediend op artikel 7. De Minister van Landbouw stelt voor dit amendement te reserveren tot de bespreking van artikel 9 waar de gevallen geregeld worden waarom bepaalde rechtspersonen een opzeg kunnen doen. De commissie verklaart zich akkoord met dit standpunt.

∴

De heer Van Belle kan zich niet akkoord verklaren met dit artikel 7, 10°. Als alternatief van dit 10° van artikel 7 wijst hij op zijn amendement dat strekt tot toevoeging aan artikel 7 van een 12°, luidend als volgt:

« 12° Het door de verpachter te kennen gegeven voornemen om zelf, zonder verplichting om het voor landbouwdoeleinden te bestemmen, gebouwde goederen en de aangrenzende gronden te gebruiken voor zover het geheel dat door dezelfde verpachter aan dezelfde pachter wordt verhuurd, niet groter is dan 1 hectare ».

De heer Van Belle verantwoordt dit amendement als volgt:

Wanneer een eigenaar een landbouwbedrijf terugneemt om het persoonlijk te exploiteren, overeenkomstig art. 7, 1°, spreekt het vanzelf dat hij zijn goed moet aanwenden voor een landbouwbedrijf, zoals zijn huurder voorheen deed. Het komt nochtans voor dat de eigenaar alleen maar een gebouw bezit, of een gebouw met slechts weinig grond rond, in het algemeen minder dan één hectare, en dat gebouwen en grond niet voor de landbouw gebruikt kunnen worden in de zin van artikel I van de wet van 4 november 1969. De produkten die uit deze kleine aanhorigheden worden gewonnen zijn dan immers niet voldoende om te oordelen dat er werkelijk landbouwgebruik is, maar alleen aanwending voor gezinsdoeleinden omdat de produkten niet voor de verkoop zijn bestemd.

In dat geval is het voor de verpachter onmogelijk om zijn goed te nemen, terwijl het nochtans zijn rechtmatige bedoeling is om het met zijn gezin te bewonen. De voorgestelde tekst wil dus deze terugneming mogelijk maken bij het verstrijken van elke periode van 9 jaar, maar beperkt tot het geval dat de pacht betrekking heeft, ofwel op een gebouw alleen, ofwel op een gebouw waarbij de niet bebouwde aanhorigheden niet groter zijn dan een hectare.

De Minister van Landbouw vraagt enige opheldering van het begrip « landbouwgebied » gehanteerd in de door de heer Baldewijns voorgestelde tekst van artikel 7, 10°. Hij wijst op het bestaan van agrarische gebieden met landschappelijke waarde en gebieden met toeristische waarde.

De heer Baldewijns bevestigt dat hij de zuivere agrarische gebieden bedoelt in zijn tekst voor artikel 7, 10°.

Een lid wenst onder het begrip « landbouwgebied » niet alleen de gele zones van gewestplannen te begrijpen, maar ook de groene zones.

Volgens een ander lid kan er geen misverstand zijn: zowel beschermde als toeristische landbouwgebieden zijn « landbouwgebieden ». De toeristische of bijzondere bescherming die een landbouwgebied geniet heeft hierop geen betrekking. Een groene zone is volgens spreker geen landbouwgebied tenzij andere stedebouwkundige voorschriften zijn voorzien.

De Minister van Landbouw vestigt de aandacht op het feit dat de reglementering betreffende de gewestplannen een bijzondere toeristische bestemming voor bepaalde agrarische gebieden toelaat. Hij vraagt zich af of het wel opportuun is de opzeg voor gezinsdoeleinden en ontspanning onmogelijk te maken in de aldus omschreven gebieden.

Onder landbouwgebied in de zin van het genoemde wetsvoorstel moet volgens de Minister van Landbouw worden verstaan, het gebied in de zin van artikel 11, 4, 1°, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen,

Dans sa proposition de loi (voir *Doc. Chambre* n 544/1979-1980), M. Pierret a présenté un amendement à l'article 7. Le Ministre de l'Agriculture propose de réserver cet amendement pour la discussion de l'article 9 qui règle les cas ou certaines personnes morales peuvent donner congé. La commission approuve ce point de vue.

∴

M. Van Belle n'approuve pas le contenu de l'article 7, 10°. Il propose une solution de remplacement. Il s'agit de son amendement visant à insérer à l'article 7 un 12° libellé comme suit:

« 12° L'intention manifestée par le bailleur d'occuper personnellement les immeubles bâtis et les terres attenantes, sans obligation de les affecter à l'agriculture, pour autant que la superficie total des biens donnés en location au preneur par le bailleur n'excède pas 1 hectare ».

M. Van Belle justifie son amendement comme suit:

Lorsque, conformément à l'article 7, 1°, le propriétaire d'une exploitation agricole met fin au bail en vue d'exploiter lui-même le bien, il s'entend que le bien doit être affecté à l'agriculture, ainsi que c'était le cas lorsque le preneur en avait la jouissance. Il arrive toutefois que le propriétaire ne possède qu'un bâtiment ou un bâtiment situé sur un terrain peu étendu dont la superficie est généralement inférieure à un hectare et que le bâtiment et le terrain ne peuvent être affectés à l'agriculture au sens de l'article 1 de la loi du 4 novembre 1969. La récolte de ces dépendances ne permet dès lors pas de conclure à un usage agricole, mais seulement à un usage familial étant donné que la récolte n'est pas destinée à la vente.

Dans ces conditions, il est impossible au bailleur de reprendre l'occupation de son bien, alors que son intention légitime est d'y habiter avec sa famille. Le texte proposé tend à lui offrir cette possibilité à l'expiration de chaque période de 9 ans, mais uniquement lorsque le bien faisant l'objet du bail est un bâtiment ou un bâtiment dont les dépendances non bâties couvrent une superficie n'excédant pas un hectare.

Le Ministre de l'Agriculture demande des détails sur le concept de « zone agricole » figurant dans le texte de l'article 7, 10° de M. Baldewijns. Il mentionne l'existence de zones agricoles d'intérêt paysager et de zones d'intérêt touristique.

M. Baldewijns confirme que dans le texte qu'il propose de l'article 7, 10°, il vise les zones purement agricoles.

Un membre souhaite que la notion de « zone agricole » n'englobe pas uniquement les zones jaunes des plans régionaux mais également les zones vertes.

Selon un autre membre, il ne peut y avoir confusion : les « zones agricoles » englobent tant les zones agricoles protégées que touristiques. Le statut de zone touristique ou la protection spéciale dont bénéficie une zone agricole sont des facteurs qui n'entrent pas en ligne de compte. L'orateur estime que sous réserve de toute autre prescription en matière d'urbanisme, une zone verte n'est pas une zone agricole.

Le Ministre de l'Agriculture souligne que la réglementation en matière de plans régionaux admet que certaines zones agricoles aient une affectation touristique particulière. En ce qui concerne les régions précitées, il se demande, s'il est opportun de supprimer la possibilité de congé pour des motifs familiaux et de délassement.

Selon le Ministre de l'Agriculture, il faut entendre par zone agricole, dans le sens de la proposition de loi précitée, la zone visée à l'article 11, 4, 1°, de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des projets de plans et des plans de secteur, qui, conformément à l'article 15, 4, 6°,

waarvoor overeenkomstig artikel 15, 4, 6°, geen nadere aanwijzingen werden gegeven. Het betreft dus zuivere landbouwgebieden.

Het artikel 7, 10°, wordt door de commissie aangenomen.

Dit aangenomen artikel 7, 10° luidt als volgt :

« Art. 7. — 10° De aanwending voor gezinsdoeleinden en ontspanning van een aaneengesloten perceel dat niet gelegen is in een landbouwgebied, overeenkomstig de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, en niet groter is dan 20 are.

» In geval van geschil over de plaats van het bedoelde perceel, beslist de rechter. »

∴

De heer Verberckmoes deelt mede dat hij zijn amendement op artikel 7, 11°, dat strekt tot schrapping ervan, intrekt gezien zijn akkoord met artikel 6.

Het amendement van de heer Van Belle, strekkende tot invoeging van een 12° in artikel 7, wordt door de commissie niet aangenomen.

Het artikel 7 in zijn geheel wordt door de commissie in volgende vorm aangenomen :

« Art. 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 echtgenote, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenote 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 de medeëigenaar, zijn echtgenoot, zijn afstammelingen, 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 één 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 familiale redenen 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 huurder komende onderhoud van de gepachte gebouwen.

n'a pas fait l'objet d'indications supplémentaires. Il s'agit donc de régions purement agricoles.

L'article 7, 10°, est adopté par la commission.

L'article 7, 10°, tel qu'il a été adopté est libellé comme suit :

Art. 7. — 10° L'affectation à des fins familiales ou de délassement d'une parcelle d'un tenant, qui n'est pas située dans une zone agricole conformément à la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962 et dont la superficie ne peut excéder 20 ares.

» En cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle à prélever, le juge statue. »

∴

Etant donné qu'il approuve l'article 6, M. Verberckmoes déclare qu'il retire son amendement visant à supprimer l'article 7, 11°.

L'amendement de M. Van Belle, visant à insérer un 12° à l'article 7 n'est pas adopté par la commission.

L'article 7 complet est adopté par la commission sous la forme suivante :

« Art. 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 tout ou partie l'exploitation à son conjoint, 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 du copropriétaire, de son conjoint, ses descendants, enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou ceux des conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, que si ce copropriétaire possède au moins la moitié indivisé du bien loué ou a reçu sa part en héritage ou par legs.

» 2° L'intention du bailleur de joindre le ou les 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 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 kennelijk vijandigheid van de pachter tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen.

» 8° Veroordeling van de pachter uit hoofde van daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen en 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 voor gezinsdoeleinden en ontspanning van een aaneengesloten perceel, dat niet gelegen is in een landbouwgebied, overeenkomstig de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, en niet groter is dan 20 are. In geval van geschil over de plaats van het bedoelde perceel, beslist de rechter.

» 11° 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. »

Art. 8.

a) *Tekstvoorstel van de werkgroep.*

« Art. 8. — Gedurende elke 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 exploiteren of de exploitatie ervan geheel over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

» De bepalingen van artkel 7, 1°, tweede lid, zijn van toepassing. »

b) *Bespreking.*

De commissie spreekt zich vooreerst uit over een amendement van de heen Van Belle dat strekt tot toevoeging aan artikel 4 van volgende tekst :

« Bij gebrek aan geldige opzegging, wordt de pacht van rechtswege verlengd voor opeenvolgende periodes van negen jaar bij het einde van de gebruiksperiode. Indien de pacht voor een duur van ten minste 18 jaar is verleend, zal de daaropvolgende periode van 9 jaar worden beschouwd als een derde gebruiksperiode waarin artikel 8 zal kunnen worden toegepast ».

De heer Van Belle verantwoordt dit amendement als volgt :

Deze wijziging wordt gevraagd omdat het Hof van Cassatie bij de huidige stand van de tekst, besloten heeft dat de periode van 9 jaar die volgt op een pacht van 18 jaar, beschouwd moet worden als een tweede gebruik.

Aldus leidt deze rechtspraak tot het bestraffen van de eigenaars die een pacht van 18 jaar willen toestaan, terwijl zij nochtans het belang dienen van de landbouwers aangezien zij hun een grotere stabiliteit bezorgen. De langdurige pachten van ten minste 18 jaar moeten dus worden aangemoedigd. Wanneer deze eenmaal verstreken zijn is er geen enkele reden om de daaropvolgende periode niet te beschouwen als een derde gebruiksperiode waarin de pachter voor persoonlijke exploitatie een einde kan maken aan de pacht.

Dit amendement werd door de commissie evenwel niet aangenomen.

In de werkgroep werd wel een akkoord bereikt over de inhoud van de door de heer Verberckmoes voorgestelde tekst.

Deze tekst strekt ertoe om de bedrijfszekerheid van de pachter vanaf de tweede periode te verminderen door opzeggingsmogelijkheid te geven gedurende elk van de opeenvolgende pachtperioden, met uitsluiting van de eerste.

» 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 juridiques de droit public à des fins d'intérêt général.

» 10° L'affectation à des fins familiales ou de délassement d'une parcelle d'un tenant, qui n'est pas située dans une zone agricole conformément à la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962 et dont la superficie ne peut excéder 20 ares. En cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle à prélever, le juge statue.

» 11° 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. »

Art. 8.

a) *Texte proposé par le groupe de travail.*

« Art. 8. — 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 loué ou d'en céder la totalité de l'exploitation à son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

» Les dispositions de l'article 7, 1°, deuxième alinéa, sont d'application. »

b) *Discussion.*

La commission se prononce tout d'abord sur un amendement de M. Van Belle visant à insérer à l'article 4 le texte 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 prolongé pour une période minimum de 18 ans, la période suivante de 9 ans sera considérée comme une troisième période d'occupation pendant laquelle l'article 8 pourra être appliqué ».

M. Van Belle justifie son amendement comme suit :

Cette modification est demandée parce que la Cour de cassation a considéré, sur base du texte actuel, que la période de 9 ans qui suit un bail de 18 ans doit être considérée comme une deuxième occupation.

Cette jurisprudence pénalise par conséquent les bailleurs qui concèdent un bail de 18 ans, alors qu'ils agissent dans l'intérêt même des agriculteurs qui bénéficient ainsi d'une plus grande stabilité. Il convient donc d'encourager la conclusion de baux de 18 ans au moins. A l'expiration d'un tel bail, il n'y a aucune objection à ce que la période suivante soit considérée comme une troisième période d'occupation pendant laquelle le bailleur peut mettre fin au bail en vue d'exploiter personnellement le bien.

Cet amendement n'est toutefois pas adopté par la commission.

Le groupe de travail s'est mis d'accord sur le contenu du texte proposé par M. Verberckmoes.

Ce texte tend à réduire la sécurité d'entreprise du preneur à partir de la deuxième période du bail en ce qu'il permet au bailleur de signifier le congé au cours de chacune des périodes successives du bail, à l'exclusion de la première.

De auteur kan zich evenwel akkoord verklaren met het nieuwe eerste lid van artikel 8 dat gebaseerd is op het desbetreffende voorstel van de heer Gheysen (*Stuk Kamer* nr. 332/1, 1979-1980).

Derhalve trekt hij zijn tekstvoorstel in en sluit zich aan bij de commissie die voormeld voorstel van de heer Gheysen aanneemt.

Het verschil met de actuele tekst van de wet van 4 november 1969 betreft de mogelijkheid van opzeg door de verpachter om de exploitatie ook te kunnen overdragen aan de echtgenoten van de vroeger vermelde afstammelingen of aangenomen kinderen van de verpachter. Tevens wordt in de nieuwe tekst uitdrukkelijk gesteld dat de opzeg betrekking moet hebben op het gehele pachtgoed.

∴

Dit aangenomen artikel 8 luidt als volgt:

« Art. 8. — Gedurende elke 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 exploiteren of de exploitatie ervan geheel over te dragen aan zijn echtgenote, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. De bepalingen van artikel 7, 1°, tweede lid, zijn van toepassing ».

Art. 8*bis*.

a) *Tekstvoorstel van de werkgroep.*

De werkgroep stelt voor een artikel 8*bis* in te voegen in de wet, luidend als volgt:

« Art. 8*bis*. — Indien de pachter de wettelijke pensioenleeftijd bereikt heeft, een rust- of overlevingspensioen geniet, en tussen de personen vermeld in artikel 34 niemand kan aanduiden die gebeurlijk zijn exploitatie zou voortzetten, kan de verpachter een einde maken aan de pacht om zelf het verpachte goed 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, dienen de in het vorige lid genoemde voorwaarden vervuld te zijn in hoofde van al deze pachters.

» 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, aan een bedrijf, dat het voorwerp van een ontwikkelingsplan uitmaakt of aan een leefbaar bedrijf, overeenkomstig de wetgeving en reglementering inzake de modernisering van landbouwbedrijven.

» De verpachting of de vervreemding, waarvan sprake in het voorgaande lid, dienen voltrokken te zijn binnen een termijn van zes maanden nadat de pachter, aan wie opzegging werd gegeven, het goed verlaten heeft. De exploitatie van het goed dat van de pachter is teruggenomen op grond van deze bepalingen, evenals de persoon van de aanstaande exploitant moeten beantwoorden aan de voorwaarden gesteld in artikel 9.

» De bepalingen van artikel 10 en 13 van deze wet zijn van overeenkomstige toepassing op de opzegging met het oog op de verpachting of de vervreemding aan een in het derde lid van dit artikel genoemd bedrijf. »

b) *Bespreking.*

Door de heer Moors werd een nieuwe opzegmogelijkheid voorgesteld voor de gevallen dat de pachter de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en een pensioen geniet.

L'auteur déclare toutefois qu'il approuve le nouvel alinéa 1 de l'article 8 fondé sur la proposition de loi en question de M. Gheysen (*Doc. Chambre* n° 332/1, 1979-1980).

Dès lors, il retire sa proposition et rejoint l'avis de la commission qui adopte la proposition précitée de M. Gheysen.

La différence avec le texte actuel de la loi du 4 novembre 1969 réside dans la possibilité qu'a le bailleur de mettre fin au bail en vue de céder l'exploitation aux conjoints desdits descendants ou à ses enfants adoptifs. Le nouveau texte mentionne aussi expressément que le congé ne peut être donné que pour la totalité du bien loué.

∴

L'article 8, adopté est libellé comme suit:

« Art. 8. — 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 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. »

Art. 8*bis*.

a) *Texte proposé par le groupe de travail.*

Le groupe de travail propose d'insérer dans la loi un article 8*bis*, libellé comme suit:

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

» Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, les conditions mentionnées à l'alinéa précédent doivent être remplies dans le chef de tous ces preneurs.

» Le bailleur peut, sous les mêmes conditions, mettre fin au bail pour tout ou en partie, afin de donner les biens en location ou de les aliéner en vue de leur 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 sur la modernisation des exploitations agricoles.

» La location ou l'aliénation, mentionnées à l'alinéa précédent, doivent être réalisées dans les six mois à dater du moment où le preneur, auquel le congé a été donné, a quitté le bien. L'exploitation du bien repris au preneur sur la base des présentes dispositions, ainsi que la personne devant assurer cette exploitation, doivent répondre aux conditions mentionnées à l'article 9.

» Les dispositions des articles 10 à 13 de la présente loi s'appliquent telles quelles au congé donné en vue de la location ou de l'aliénation du bien à une entreprise citée au premier alinéa de cet article. »

b) *Discussion.*

M. Moors a proposé que le preneur ait également la faculté de donner congé, lorsqu'il atteint l'âge de la retraite et bénéficie d'une pension.

De werkgroep in het eens met dit voorstel dat evenwel in een aangepaste en meer gedetailleerde versie werd overgenomen.

Meer bepaald wordt naast opzeg voor persoonlijke exploitatie ook verpachting of vervreemding met het oog op de exploitatie door een ontwikkelingsbedrijf mogelijk gemaakt.

Bovendien wordt een termijn voorzien binnen dewelke de verpachting of vervreemding moeten gerealiseerd zijn, en worden de bestaande beschermende regels van artikel 9, 10 en 13 van toepassing gemaakt.

In verband met het eerste lid van artikel 8*bis* beklemtoont de Minister van Landbouw dat dit artikel streeft naar een evenwicht tussen de rechten en plichten van pachter en verpachter. Hij stipt aan dat de drie voorwaarden (wettelijke pensioenleeftijd, rust- en overlevingspensioen en geen opvolger) cumulatief zijn. Een pachter die geen pensioen geniet mag bijgevolg verder werken en kan desgevallend niet opgezegd worden.

Door dit artikel verkrijgt de verpachter het recht op te zeggen zonder een procedure te moeten voeren.

Gevraagd wordt i.v.m. de tweede alinea van artikel 8*bis*, wat er gebeurt als slechts één pachter de vereisten van het eerste lid vervult. Nemen in dit geval de overige pachters de rechten van de gepensioneerde over?

Als voorbeeld haalt spreker aan het geval van twee broers A en B die samen een bedrijf uitbaten, waarbij elk van hen een individuele pachtovereenkomst op bepaalde goederen hebben maar die ook samen een pachtovereenkomst hebben op andere goederen. Treedt in de gezamenlijke pachtovereenkomst B in de rechten van de gepensioneerde A?

De Minister van Landbouw antwoordt dat een dergelijk geval geregeld wordt door de artikelen 30 (onderpacht, overdracht, ruil) 34*bis* (overname van pacht) en ook door dit tweede lid van artikel 8*bis*. Als man en vrouw samen een goed pachten moeten de voorwaarden van het eerste lid in beider hoofde vervuld zijn.

Op vraag naar de situatie van de zoon-vader-exploitatie, die nu gebruikelijk is geworden i.p.v. de vader-zoon-exploitatie van vroeger, antwoordt de Minister van Landbouw dat in dit geval het tweede lid van artikel 8*bis* niet kan spelen, aangezien niet voldaan is aan de derde cumulatieve voorwaarde van de eerste alinea, nl. i.v.m. de opvolging.

Een lid gaat dieper in op de drie cumulatieve voorwaarden die vervat liggen in dit artikel en waaraan de pachter moet voldoen opdat de verpachter een einde zou kunnen maken aan de pacht om het goed zelf te kunnen exploiteren of deze exploitatie over te dragen aan de personen vermeld in het eerste lid.

Spreker verklaart dat hij niet akkoord gaat met deze 3 voorwaarden en dat hij derhalve het artikel niet zal goedkeuren. Spreker herinnert aan het amendement van de heer Van Belle dat er toe strekt in de voorgestelde tekst van artikel 8*bis* de woorden « en rust- of overlevingspensioen geniet » te schrappen en de woorden « de wettelijke pensioenleeftijd » te vervangen door « de leeftijd van 65 jaar ».

De heer Van Belle verantwoordt dit amendement als volgt:

De schrapping van het rust- of overlevingspensioen zou tot gevolg hebben dat de gelijke behandeling van pachter en verpachter wordt hersteld, aangezien in artikel 9 wordt voorgesteld dat deze laatste geen opzegging kan doen voor persoonlijke exploitatie wanneer hij de pensioenleeftijd bereikt, zonder dat hij nochtans een rust- of overlevingspensioen geniet.

Bovendien mag niemand worden verplicht om een rustpensioen aan te vragen; daarentegen mag iemand die de pensioenge-

Le groupe de travail se rallie à cette proposition, laquelle est reprise dans une version adaptée et plus détaillée.

Cette proposition permettrait non seulement de donner congé en vue de l'exploitation du bien à titre personnel, mais également et plus particulièrement de louer ou d'aliéner le bien à une exploitation faisant l'objet d'un plan de développement.

Il est, en outre, prévu un délai dans lequel la location ou l'aliénation du bien doit être concrétisée et les dispositions protectrices existantes, reprises aux articles 9, 10 et 13, sont rendues applicables.

En ce qui concerne le premier alinéa de l'article 8*bis*, le Ministre de l'Agriculture souligne que cet article poursuit un équilibre entre les droits et les devoirs respectifs du preneur et du bailleur. Il faut remarquer, à cet égard, que les trois conditions (à savoir: l'âge légal de la retraite, la pension de retraite et de survie et l'absence de successeur) ont un caractère cumulatif. Par conséquent, le preneur qui ne bénéficie pas d'une pension peut continuer à travailler et ne peut, le cas échéant, se voir signifier son congé.

Cet article confère au bailleur le droit de donner son congé au preneur sans devoir pour autant engager une procédure.

En ce qui concerne le deuxième alinéa de l'article 8*bis*, il a été demandé ce qu'il adviendra lorsqu'il n'y a qu'un seul preneur remplissant les conditions requises par le premier alinéa. Dans cette éventualité, les autres preneurs sont-ils subrogés aux droits du pensionné?

Pour illustrer son propos, le membre cite le cas de deux frères A et B exploitant conjointement une entreprise et ayant conclu, l'un et l'autre, un bail individuel portant sur certains biens déterminés, mais également un bail commun relatif à d'autres biens. Dans le bail commun, B est-il subrogé aux droits du retraité A?

Le Ministre de l'Agriculture répond que de tels cas sont réglés par les articles 30 (sous-location, cession, échange), 34*bis* (reprise de bail), de même que par le deuxième alinéa de l'article 8*bis*. Si les deux conjoints louent ensemble un bien, il convient que les conditions requises par le premier alinéa soient remplies dans le chef de chacun d'entre eux.

A la question de savoir quel serait, en l'occurrence, le sort réservé au mode d'exploitation désormais courant de type fils-père, mode qui s'est substitué à celui de type père-fils de jadis, le Ministre de l'Agriculture répond que le deuxième alinéa de l'article 8*bis* ne peut jouer en l'espèce, étant donné qu'il n'est pas satisfait à la troisième condition cumulative énoncée au premier alinéa en ce qui concerne, notamment, la succession.

Un membre analyse plus en détail les trois conditions cumulatives prévues dans le présent article et auxquelles le preneur doit satisfaire pour que le bailleur puisse mettre fin au bail en vue d'exploiter le bien même ou d'en céder l'exploitation aux personnes mentionnées au premier alinéa.

L'orateur déclare qu'il n'est pas d'accord avec ces trois conditions et que dès lors, il n'adoptera pas l'article. Il se réfère à l'amendement de M. Van Belle à l'article 8*bis* proposé visant à supprimer les mots « s'il bénéficie d'une pension de retraite ou de survie » et à remplacer les mots « l'âge légal de la retraite » par « l'âge de 65 ans ».

M. Van de Belle donne à son amendement la justification suivante:

La suppression de la pension de retraite ou de survie aurait pour effet de rétablir l'égalité de traitement du bailleur et du preneur, puisqu'il est proposé à l'article 9 que celui-ci ne peut mettre fin au bail en vue d'une exploitation personnelle, quand il atteint l'âge de la retraite ou de survie.

En outre, nul ne peut être contraint à demander sa pension; par contre, une personne ayant atteint l'âge de la retraite ne peut

rechtigde leeftijd heeft bereikt, niet in een bedrijf blijven ten nadele van jonge landbouwers die zich willen vestigen.

Ook moeten in artikel 8*bis* de woorden « de pensioenleeftijd » vervangen worden door de woorden « de leeftijd van 65 jaar ». De wettelijke pensioenleeftijd kan in de toekomst immers aanzienlijke wijzigingen ondergaan en bovendien kan hij verschillen volgens het hoofdberoep of volgens het geslacht. Het zou dus beter zijn een precieze leeftijd vast te stellen, wat de werkgroep in de voorgestelde tekst van artikel 9 trouwens doet. Om overeenstemming te bekomen met dit artikel 9, moet de leeftijd van 65 jaar worden gekozen.

De Minister van Landbouw wijst erop dat zo een landbouwer zijn bedrijf uitbaat hij geen aanspraak kan maken op pensioen. Anderzijds kan het rustpensioen van de landbouwer-zelfstandige, wegens verschillende oorzaken, zeer gering zijn. Tevens kan de pachter beletten dat de verpachter beroep zou doen op dit artikel.

Inderdaad, indien hij het erf niet wenst te verlaten, volstaat het dat hij het rustpensioen niet aanvraagt opdat aan één van de drie cumulatieve voorwaarden niet voldaan wordt.

Een lid vraagt naar de zin van deze bepaling. De pachter die wenst voort te werken kan, zoals door de Minister van Landbouw verklaard, gemakkelijk het beroep door de verpachter op artikel 8*bis* verhinderen. Dit artikel laat niet toe tegen een dergelijke pachter op te treden. Hij is dan ook van oordeel dat het nut van dit artikel erg klein is.

De heer Moors verklaart dat de pachter die afziet van zijn rustpensioen toch over voldoende inkomsten moet beschikken uit de landbouw. Daarom moet hij het voordeel genieten het pachtcontract ongestoord te kunnen verder zetten.

Een ander lid vestigt de aandacht op het feit dat het genot van het pensioen van zelfstandige kan gecumuleerd worden met een bepaalde, beperkte beroepsactiviteit. Hij herinnert aan een voorstel dat actueel bestudeerd wordt, waarin voorzien wordt dat de persoon die de maximum toegelaten beroepsactiviteit, na de toekenning van het pensioen, overschrijdt, toch nog van het pensioen kan blijven genieten, evenwel ten belope van een verminderd bedrag.

Nog een ander lid vestigt de aandacht op het aspect misbruiken. De achtergrond van dit artikel 8*bis* is te verhinderen, dat gepensioneerde landbouwers hun gepachte gronden verder onderverhuren aan andere landbouwers, en dit vaak tegen hoge prijzen.

Een der vorige sprekers is van oordeel dat dit slechts in uitzonderlijke gevallen gebeurt. Er zijn zeer vele kleine landbouwers, met een klein pensioen van zelfstandige die niet beschikken over grote financiële reserves. Zij zijn verplicht een bijverdienste te zoeken. De pachters die na 65 jaar voortwerken op de gepachte gronden zijn financieel verplicht dit te doen.

Het aspect « bestrijding van misbruiken » wordt herhaald en beaamd door de Minister van Landbouw.

Verder verwijst de Minister naar artikel 8. De opzeg in artikel 8*bis* verschilt niet veel van deze van artikel 8. Vele bedrijven pachten gronden maar zijn tevens eigenaar van een reeks gronden. Het terugnemen van gepachte goederen is bijgevolg niet altijd een drama voor de pachter. Dit artikel 8*bis* wil voorkomen dat de landbouwers eigen gronden laten liggen en gepachte gronden zelf onderverhuren.

Op vraag van een lid wordt bevestigd dat de pachter de wettelijke pensioenleeftijd moet bereikt hebben, d.w.z. 65 jaar voor een man en 60 jaar voor een vrouw. De bruggepensioneerde voldoet niet aan deze voorwaarde : hij heeft nl. niet de wettelijke pensioenleeftijd bereikt.

rester dans une entreprise au détriment de jeunes agriculteurs qui désirent s'établir.

Par ailleurs, il y a lieu de remplacer à l'article 8*bis* les mots « l'âge légal de la retraite » par les mots « l'âge de 65 ans ». En effet, l'âge légal de la retraite pourrait, dans l'avenir, subir d'importantes modifications et de plus, il pourrait différer selon l'activité principale ou le sexe. Il serait donc opportun de fixer un âge précis, comme le groupe de travail l'a d'ailleurs fait au texte proposé de l'article 9. Afin d'établir la concordance avec cet article 9, il convient de fixer cet âge à 65 ans.

Le Ministre de l'Agriculture signale que tant qu'il poursuit son exploitation, un agriculteur n'a pas droit à la pension. D'autre part, la pension de retraite de l'indépendant agriculteur est parfois très réduite à la suite de certaines circonstances. De plus, le preneur peut éviter que le bailleur ait recours à l'application de cet article.

En effet, s'il désire continuer à occuper le bien, il lui suffit de ne pas demander la pension de retraite pour qu'il ne soit pas satisfait à l'une des trois conditions cumulatives.

Un membre s'interroge quant au sens de cette disposition. Comme le Ministre de l'Agriculture l'a expliqué, le preneur qui souhaite poursuivre ses activités peut facilement empêcher le bailleur de recourir à l'article 8*bis*. Cet article n'offre donc aucun recours contre le preneur qui agirait ainsi. Il estime dès lors que cet article ne présente que fort peu d'utilité.

M. Moors fait remarquer que le preneur qui renonce à sa pension de retraite doit par contre tirer des revenus suffisants de son exploitation agricole. Il doit donc avoir la possibilité de pouvoir mener à terme le contrat de bail sans empêchement.

Un autre membre attire l'attention sur le fait que le bénéfice de la pension d'indépendant peut être cumulé avec une activité professionnelle dans des limites déterminées. Il fait référence à une proposition actuellement à l'étude, qui prévoit que le titulaire d'une pension qui exerce une activité professionnelle d'un rendement supérieur au maximum autorisé peut continuer à en bénéficier, à concurrence toutefois d'un montant diminué.

Un autre membre encore évoque le problème des abus éventuels. L'objectif fondamental de cet article 8*bis* est d'empêcher que des agriculteurs pensionnés continuent de sous-louer à d'autres agriculteurs, à des prix souvent élevés, les terrains dont ils sont eux-mêmes locataires.

Un des précédents intervenants répond qu'il ne s'agit là que de cas exceptionnels. Un très grand nombre de petits agriculteurs ne bénéficient que d'une pension d'indépendant peu élevée et ne disposent pas de réserves financières importantes. Ils sont obligés de se chercher un revenu d'appoint. Les preneurs qui continuent à travailler après 65 ans sur les terrains qu'ils louent y sont financièrement contraints.

Le Ministre de l'Agriculture revient sur l'aspect « prévention des abus » et se range à cet argument.

Le Ministre renvoie ensuite à l'article 8. Le congé sur lequel porte l'article 8*bis* n'est pas très différent de celui dont il est question à l'article 8. De nombreuses entreprises qui prennent des terrains en location sont en même temps propriétaires d'une série d'autres terrains. La reprise de biens loués n'a donc par conséquent pas toujours des conséquences dramatiques pour le preneur. Cet article 8*bis* vise à éviter que des agriculteurs ne laissent en friche leurs propres terrains et ne sous-louent eux-mêmes des terrains affermés.

En réponse à la question d'un membre, il est confirmé que le preneur doit avoir atteint l'âge légal de la pension, c'est-à-dire 65 ans pour un homme et 60 ans pour une femme. Le bénéficiaire d'une prépension ne satisfait pas à cette condition, car il n'a en effet pas atteint l'âge légal de la pension.

Een lid herhaalt tenslotte dat hij zich niet kan neerleggen bij een leeftijdsbeperking voor de uitbating van een landbouwbedrijf. Hij zal derhalve dit artikel niet goedkeuren.

∴

In verband met de derde alinea wenst een lid te weten wat de uitwerking van deze alinea kan zijn ingeval de wetgeving en de reglementering inzake de modernisering van landbouwbedrijven zou ophouden te bestaan.

Tevens worden vragen gesteld naar de definitie van een leefbaar bedrijf en van een ontwikkelingsplan.

De Minister van Landbouw verwijst ten deze naar de E.G.-richtlijn nr 72/159/E.G.G. van 17 april 1972 betreffende de modernisering van landbouwbedrijven. In deze richtlijn wordt bepaald dat de Raad van Ministers de voorwaarden vaststelt onder dewelke nationale steun, die deels bij de E.G. kan gerecupereerd worden, kan gegeven worden voor de modernisering van landbouwbedrijven (bvb. onder vorm van rentetoelagen op leningen aangegaan door deze bedrijven).

Deze richtlijn voorziet tevens dat in dergelijke gevallen een plan moet voorgelegd worden, dat een overzicht gegeven wordt met de voorziene investeringen voor 6 jaar en waarbij de leefbaarheid van het bedrijf aangetoond wordt. De landbouwer die van deze steunmaatregelen wil genieten moet aantonen hoe hij zijn bedrijf zal ontwikkelen.

De Minister verwijst tevens naar de E.G.-richtlijn nr 72/160/E.E.G. van dezelfde datum, die toelaat aan de landbouwers op 55-jarige leeftijd bij uittreding uit het bedrijf een prepensioen toe te kennen, op voorwaarde dat ze de grond die ze verlaten, overlaten aan een bedrijf dat daardoor leefbaar wordt.

De pachter hangt in deze gevallen af van de beslissing van de verpachter. De grote vraag is dan ook of de overheid zover dient te gaan dat ze de verpachters zou verplichten de vrijkomende gronden over te dragen aan een ontwikkelingsbedrijf. Er moet ten deze rekening gehouden worden men het feit dat de E.G.-richtlijn een dergelijk dwingend voorschrift niet omvat.

Deze richtlijn werd omgezet in een koninklijk besluit van 21 juni 1974 op de modernisering van de landbouwbedrijven *Belgisch Staatsblad* van 29 juni 1974).

De Minister van Landbouw stelt tenslotte, op vraag van de commissie, een technische aanpassing voor van het laatste lid van artikel 8*bis*, dat als volgt zou opgesteld worden:

« De bepalingen van de artikelen 10, 12, met uitzondering van het 2° en het 5°, tweede en derde lid, 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, evenmin van toepassing ».

De bijzondere regel voor de toepassing van het derde lid is noodzakelijk omdat de voorschriften van artikel 12, 1°, tweede lid, onmogelijk in dergelijke gevallen reeds nageleefd kunnen worden op het moment van de opzegging.

Het amendement van de heer Van Belle wordt door de commissie niet aangenomen.

De commissie neemt daarentegen wel het nieuwe in te voegen artikel 8*bis* aan, met ingebrip van de technische aanpassing van het laatste lid.

Dit aangenomen artikel 8*bis* luidt als volgt:

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

Un membre répète enfin qu'il ne peut admettre la fixation d'une limite d'âge pour la poursuite d'une exploitation agricole. Il n'approuvera donc pas cet article.

∴

Quant au troisième alinéa, un membre s'interroge sur l'effet de celui-ci dans l'hypothèse de l'abrogation des lois et règlements en matière de modernisation des exploitations agricoles.

Par ailleurs, ont été demandées les définitions d'« exploitation viable » et de « plan de développement ».

Le Ministre de l'Agriculture renvoie, à cet égard, à la directive C.E. n° 72/159 C.E.E. du 17 avril 1972, concernant la modernisation des exploitations agricoles. Cette directive prévoit que les Conseils des ministres détermine sous quelles conditions des aides nationales, récupérables en partie auprès de la C.E., peuvent être accordées pour la modernisation d'exploitations agricoles (par exemple sous forme de subvention-intérêt aux emprunts contractés par ces exploitations).

Cette même directive prévoit également que l'agriculteur désireux de bénéficier de ces mesures d'aide, est tenu de présenter un plan d'investissement dont la réalisation des objectifs serait étalée sur une période de six ans et ou il démontrerait la viabilité de son exploitation, en indiquant les mesures qu'il compte mettre en œuvre pour développer cette dernière.

Le Ministre se réfère également à la directive n° 72/160 C.E.E. de la même date, laquelle directive permet d'octroyer une prépension aux agriculteurs âgés de 55 ans au moment où ils quittent l'entreprise, à condition de céder leurs terres à une entreprise qui, de ce fait, devient viable.

Dans ces cas, le preneur est tributaire de la décision du bailleur. La question primordiale qui se pose est dès lors de savoir si les autorités doivent aller jusqu'à obliger les bailleurs à céder les terres libérées à une entreprise de développement. Par ailleurs, il y a lieu de tenir compte, à ce propos, du fait que la directive de la C.E.E. ne comporte aucune prescription obligatoire sur ce plan.

Cette directive a été reprise dans l'arrêté royal du 21 juin 1974, concernant la modernisation des exploitations agricoles (*Moniteur belge* du 29 juin 1974).

A la demande de la commission, le Ministre de l'Agriculture propose finalement de procéder à une adaptation technique du dernier alinéa de l'article 8*bis*, qui serait rédigé comme suit:

« Les dispositions des articles 10, 12, à l'exception du 2° et du 5°, deuxième et troisième alinéas, et 13 de la présente loi s'appliquent également au congé. L'article 12, 1°, deuxième alinéa, ne s'applique pas en cas d'application du troisième alinéa du présent article ».

La règle particulière d'application du troisième alinéa est nécessaire du fait qu'il est impossible dans de tels cas de se conformer au prescrit de l'article 12, 1°, deuxième alinéa, au moment de la signification du congé.

La commission rejette l'amendement de M. Van Belle.

La commission adopte par contre le nouvel article 8*bis* à insérer, y compris l'adaptation technique à apporter au dernier alinéa.

Le texte de l'article 8*bis*, tel qu'il a été adopté:

« Art. 8*bis*. — Si le preneur a atteint l'âge légal de la pension, s'il bénéficie d'une pension de retraite ou de survie, et si, parmi les personnes mentionnées à l'article 34, il ne peut en désigner aucune qui poursuivrait éventuellement 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,

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, dienen de in het vorige lid genoemde voorwaarden vervuld te zijn in hoofde van al deze pachters.

» 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 landbouwbedrijven.

» De verpachting of de vervreemding, waarvan sprake in het voorgaande lid, dienen voltrokken te zijn binnen een termijn van zes maanden nadat de pachter, aan wie opzegging werd gegeven, het goed verlaten heeft.

» De exploitatie van het goed dat van de pachter is teruggenomen op grond van deze bepalingen, evenals de persoon van de aanstaande exploitant moeten beantwoorden aan de voorwaarden gesteld in artikel 9.

» De bepalingen van de artikelen 10, 12, met uitzondering van het 2° en het 5°, tweede en derde lid, 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°, evenmin van toepassing. »

Art. 9

a) *Tekstvoorstel van de werkgroep.*

Art. 9. — De exploitatie van het goed dat van de pachter is teruggenomen op grond van de bij artikel 7, 1°, en 8 bepaalde reden, 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 en, indien zij rechtspersonen zijn, door hun verantwoordelijke organen of beheerders en niet alleen door hun aangestelden.

De opzegreden bestaande in de persoonlijke exploitatie kan evenwel niet ingeroepen worden als degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen, en indien zij rechtspersonen zijn, hun verantwoordelijke organen of beheerders op het ogenblik van het verstrijken van de opzegtermijn de leeftijd van 65 jaar zouden bereikt hebben of de leeftijd van 60 jaar wanneer het een persoon betreft die nooit landbouwexploitant is geweest; deze reden zal evenmin kunnen ingeroepen worden door iemand die na de stopzetting van zijn landbouwbedrijf deze heeft overgedragen aan een pachter aan wie vervolgens opzeg wordt gegeven.

Degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen en indien zij rechtspersonen zijn hun verantwoordelijke organen of beheerders dienen:

— ofwel titularis te zijn van een einddiploma afgeleverd door een landbouwschool;

— ofwel landbouwexploitant te zijn of het geweest te zijn in de voorbije periode van 5 jaar gedurende tenminste 1 jaar;

— ofwel afstammeling tot in de tweede graad van een landbouwexploitant te zijn en reeds effectief gedurende tenminste 1 jaar aan een landbouwexploitatie te hebben deelgenomen;

— ofwel hetzij als gesalarieerde, hetzij als stagiair effectief gedurende tenminste 1 jaar aan een landbouwexploitatie te hebben deelgenomen.

Indien reeds in de loop van de opzegtermijn blijkt dat de reden bestaande in de persoonlijke exploitatie niet kan waargemaakt worden, wordt deze reden ongeldig en wordt de pacht voortgezet.

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 le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, les conditions mentionnées à l'alinéa précédent doivent être remplies dans le chef de tous ces preneurs.

» Dans les mêmes conditions, le bailleur peut mettre fin à tout ou partie du bail en vue de louer les biens à 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.

» La location ou l'aliénation visées à l'alinéa précédent doivent être consommées dans un délai de six mois après que le preneur à qui le congé a été donné a quitté le bien.

» L'exploitation du bien qui a été repris au preneur aux termes des présentes dispositions, ainsi que la personne du futur exploitant doivent répondre aux conditions fixées à l'article 9.

» Les dispositions des articles 10, 12, à l'exception du 2° et du 5°, deuxième et troisième alinéas, et 13 de la présente loi s'appliquent également au congé. L'article 12, 1°, ne s'applique pas en cas d'application du troisième alinéa du présent article.

Art. 9

a) *Texte proposé par le groupe de travail.*

« Art. 9. — L'exploitation du bien repris au fermier sur la base du motif déterminé à l'article 7, 1°, et 8 doit consister en une exploitation personnelle, effective et continue, pendant neuf années au moins, conformément à l'article 7, 1°, deuxième alinéa, par la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation et, s'il s'agit de personnes morales, par leurs organes ou dirigeants responsables et pas seulement par leurs préposés.

Toutefois, le motif d'exploitation personnelle ne peut être invoqué lorsque la personne ou les personnes indiquée(s) dans le congé comme devant assurer cette exploitation, et, s'il s'agit de personnes morales, leurs organes ou dirigeants responsables auront atteint au moment de l'expiration du préavis de congé, l'âge de 65 ans, ramené à 60 ans pour celui qui n'a jamais été exploitant agricole; il en est de même pour celui qui, ayant cessé son exploitation, a remis celle-ci au preneur à qui congé est donné.

La personne ou les personnes indiquée(s) dans le congé comme personne devant assurer l'exploitation et, s'il s'agit de personnes morales, leurs organes ou dirigeants responsables doivent:

— soit être titulaire d'un diplôme de fin d'études délivré par une école d'agriculture;

— soit être exploitant agricole ou l'avoir été pendant au moins une année au cours des cinq dernières années avant le congé;

— soit être descendant jusqu'au deuxième degré d'un exploitant agricole, ayant déjà participé effectivement à une exploitation pendant au moins une année;

— soit avoir participé effectivement à une exploitation agricole pendant au moins une année soit comme salarié, soit comme stagiaire.

Si le motif d'exploitation personnelle vient à cesser en cours de préavis de congé, celui-ci devient caduc et le bail se poursuit comme si aucun préavis de congé ne lui avait été donné. Le motif

zet, alsof er hier geen opzeg werd betekend. De genoemde opzegreden kan evenmin worden ingeroepen door de titularis van een vruchtgebruik voor bepaalde tijd.

De rechtspersonen waarvan sprake in het vorige lid dienen opgericht te zijn overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwvennootschap of onder de vorm van een personenvennootschap. In dit laatste geval dienen degenen die als beheerder of zaakvoerder de leiding hebben van het bedrijf dat in de vennootschap wordt gevoerd, lichamelijke arbeid te verrichten op dit bedrijf. Zij moeten aan dit bedrijf tenminste 50 % van hun arbeidstijd besteden en moeten daarmede minstens 50 % van hun arbeidsinkomen verdienen.

b) *Bespreking.*

Ter inleiding zij aangestipt dat, zoals bij de bespreking van artikel 7 werd opgemerkt, door de werkgroep wordt voorgesteld de voorstellen van de heren Baldewijns, Pierret en Verberckmoes met betrekking tot artikel 7 te voegen bij artikel 9, daar zij beogen nadere voorwaarden te stellen aan de persoon die als aanstaande exploitant wordt aangeduid.

Inhoudelijk is de werkgroep het eens over :

— het inschrijven van een leeftijdsvoorwaarde;

— het voorzien in aangepaste criteria i.v.m. opleiding of ervaring terzake van landbouwexploitatie;

— het beperken van de opzegging voor persoonlijke exploitatie door rechtspersonen tot de landbouwvennootschappen, opgericht overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 en de personenvennootschappen.

In dit laatste geval dient de beheerder of zaakvoerder, belast met de leiding van het bedrijf, *mutadis mutandis* te beantwoorden aan de voorwaarden die door de wet op de landbouwvennootschap worden gesteld in hoofde van de beherende vennoten.

Geen overeenstemming werd alsnog bereikt over het voorstel van de heer Baldewijns om de opzeg voor persoonlijke exploitatie in hoofde van fysische personen te beperken tot de beroepslandbouwers, door het invoeren van het dubbel criterium i.v.m. inkomen en tijdsbesteding van minimum 50 %. Het desbetreffende voorstel werd door de auteur weerhouden.

In dit verband is het belangrijk erop te wijzen dat de werkgroep een eventueel in te lassen voorwaarde in verband met beroepslandbouw desgevallend gekoppeld wou zien aan het vervuld zijn van eenzelfde voorwaarde in hoofde van de pachter.

Volgens de werkgroep dient opgemerkt te worden dat een nadere precisering van het beroepskarakter van de exploitatie aan de zijde van de verpachter (en eventueel van de pachter, binnen het kader van de opzegregeling) rechtstreeks verband zou kunnen houden met de concretisering van de billijkheidstoetsing, zoals voorgesteld door de heer Gheysen in verband met artikel 12, 5°, waarvoor door de werkgroep en nieuwe tekst wordt voorgesteld.

Tenslotte dient ook nog gewezen te worden op twee andere aanvullingen van artikel 9 waarover binnen de werkgroep consensus bestond :

— het ongeldig worden van de opzegreden voor persoonlijke exploitatie en de daaruit voortspruitende voortzetting van de pacht, indien reeds in de loop van de opzegtermijn blijkt dat deze reden niet kan waargemaakt worden;

— het uitsluiten van de opzegreden voor persoonlijke exploitatie in hoofde van de titularis van een vruchtgebruik voor bepaalde tijd, om misbruiken te vermijden.

De heer Baldewijns kan zich akkoord verklaren met het tekstvoorstel van de werkgroep. Hij wenst echter tevens een omschrijving van het begrip « hoofdberoep » in te schakelen in de tekst van artikel 9.

de congé mentionné ne peut pas non plus être invoqué par le titulaire d'un droit d'usufruit à certain jour.

Les personnes morales, mentionnées à l'alinéa précédent, 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, comme administrateur on gérant, ont la gestion de l'exploitation menée au sein de la société doivent fournir un travail physique sur cette exploitation. Ils doivent y consacrer au moins 50 % de leur activité et en tirer au moins 50 % de leur revenu.

b) *Discussion.*

En guise d'introduction, il convient de signaler qu'ainsi qu'il a été dit au sujet de l'article 7, le groupe de travail propose de joindre à l'article 9 les propositions formulées par MM. Baldewijns, Pierret et Verberckmoes au sujet de l'article 7 étant donné que ces propositions tendent à imposer des conditions précises à la personne désignée comme futur exploitant.

Sur le fond, le groupe de travail est parvenu à un accord pour :

— prévoir une condition d'âge;

— retenir des critères appropriés concernant la formation suivie ou l'expérience acquise au niveau de l'exploitation agricole;

— limiter la possibilité pour les personnes morales de donner congé pour exploitation du bien à titre personnel, aux sociétés agricoles créées en vertu de la loi du 12 juillet 1979 et aux sociétés de personnes.

Dans ce dernier cas, l'administrateur oui le gérant chargé de la direction de l'entreprise devra satisfaire *mutadis mutandis* aux conditions imposées aux associés gérants par la loi sur la société agricole.

Pour l'heure, l'unanimité ne s'est pas encore faite sur la proposition de M. Baldewijns tendant à limiter aux agriculteurs de carrière la possibilité de donner congé pour exploiter le bien à titre personnel et ce par l'instauration d'un double critère, à savoir le revenu et le temps consacré à l'exploitation (au moins 50 %). L'auteur a retenu la proposition qu'il avait formulée en cette matière.

Il importe de souligner à ce propos que le groupe de travail a souhaité que, dans l'hypothèse où il y aurait insertion d'une clause relative à l'agriculture de carrière, il soit prévu une clause analogue dans le chef du preneur.

Selon le groupe de travail, il convient de faire observer que le fait de préciser que l'exploitation revêt dans le chef du bailleur (et éventuellement dans le chef du preneur dans le cadre des règles relatives au congé) un caractère de carrière pourrait être directement lié à la concrétisation de la règle de l'équité, ainsi que l'avait proposé M. Gheysen en ce qui concerne l'article 12, 5°, pour lequel le groupe de travail propose un nouveau texte.

Enfin, il convient de signaler également deux autres dispositions complémentaires à l'article 9, au sujet desquelles un consensus s'est dégagé au sein du groupe de travail :

— le motif du congé donné pour exploitation à titre personnel deviendrait caduc si, au cours du délai de préavis, il s'avérait que ce motif ne peut se concrétiser et que, par voie de conséquence, le bail sera continué;

— afin d'éviter des abus, l'on exclurait le motif de conge donné pour exploitation à titre personnel, par le titulaire d'un usufruit à durée déterminée.

M. Baldewijns peut marquer son accord sur le texte proposé par le groupe de travail. Il souhaite toutefois insérer dans le texte de l'article 9 une définition de la notion « d'activité principale ».

Spreker ziet de omschrijving van het begrip « hoofdberoep » als volgt :

— minstens 50 % van de tijdsbesteding aan de landbouw;

— minstens 50 % van het inkomen moet uit de landbouw komen.

Hij beoogt op de eerste plaats de verhoging van de bescherming van de actieve landbouwbevolking en is van mening dat de landbouwgronden niet mogen gaan naar personen die lucratieve doeleinden hebben met deze gronden. De vrije gronden moeten volgens het lid prioritair naar de actieve landbouwers gaan. Het stellen van deze twee bijkomende voorwaarden verhoogt volgens het lid de bescherming van de actieve landbouwers.

Een ander lid stipt i.v.m. de door de werkgroep voorgestelde bijvoeging aan artikel 9 aan dat hij zich moeilijk kan verzoenen met de leeftijdsgrens van 65 jaar voor de aangewezen aanstaande exploitant bij opzeg voor persoonlijke exploitatie.

Ook de grenzen van 50 % tijdsbesteding en inkomen uit landbouw komen hem vreemd voor. Hij vraagt zich af hoe de vrederechter een oordeel kan vellen over wat al dan niet een hoofdberoep is.

Een dergelijke bepaling gaat volgens het lid ongetwijfeld discussies uitlokken.

Bovendien stipt hij ook nog aan dat, wanneer het inkomen uit de landbouw gelijk is aan 50 %, voldaan wordt aan het voorstel-Baldewijns. In dit geval, vrij theoretisch evenwel, is er evenwel geen sprake van hoofdberoep. Daarom zou eventueel een 55/45 of 60/40 verhouding voor tijdsgebruik en inkomen nuttiger zijn.

De heer Baldewijns antwoordt op de eerste opmerking van dit lid dat op 65-jarige leeftijd bezwaarlijk nog kan gesproken worden van een renderende landbouwactiviteit of van een toekomstgerichte uitbouw van een landbouwbedrijf.

Inzake de tweede opmerking wijst de heer Baldewijns op het woord « tenminste » 50 %. Op deze manier zal het goed mogelijk zijn het hoofdberoep aan te wijzen. Deze woorden werden trouwens overgenomen uit vroegere wetten, en zoals bvb. de wet van 3 mei 1971 tot sanering van de land- en tuinbouw, de wet op de landbouwvennootschappen en een aantal Europees verordeningen.

In verband met het tijdsgebruik stipt hij aan dat ook in andere sectoren, bv. in het onderwijs, er een aantal cumulatieregelingen bestaan.

Op de vraag hoe het minimum 50 % inkomen uit landbouwactiviteit zal berekend worden en hoe men in 1980 kan weten welke het inkomen zal zijn in het aanslagjaar 1982 van iemand die opzegt in 1980, antwoordt de indiener dat het bewijs van min. 50 % landbouwinkomen een bewijs *a posteriori* is. Een dergelijk bewijs *a posteriori* komt nog voor in deze wet, bv. in artikel 13 i.v.m. de mogelijkheid van terugkeer ingeval van foutieve opzeg voor eigen exploitatie.

Algemeen is de commissie van oordeel dat het hier een zeer fundamentele vraag betreft. De bescherming van een niet-landbouwer is niet nodig. Hij die zijn hoofdberoep heeft buiten de landbouw heeft volgens hem geen bescherming nodig van de pachtwet.

Men vraagt zich evenwel af of het opportuun is een dergelijke bepaling in de pachtwet op te nemen, aangezien de gevolgen van een dergelijke bepaling moeilijk te overzien zijn. Wordt er in dit geval geen schade toegebracht aan de landbouw in het algemeen ?

Volgens de Minister van Landbouw is het duidelijk dat een grote bescherming moet gegeven worden aan de actieve landbouwbevolking. Volgens hem wil de heer Baldewijns essentieel

Selon l'orateur, la définition de la notion « d'activité principale » se fonde sur les critères suivants :

— activité exercée à 50 % au moins dans l'agriculture;

— revenus provenant pour 50 % au moins de l'agriculture.

Il vise en premier lieu à accroître la protection de la population agricole active et il estime que les terres agricoles ne peuvent être attribuées à ceux qui veulent les exploiter à des fins lucratives. Les terres libres doivent, selon lui, être attribuées par priorité aux agriculteurs en activité. En posant ces deux conditions supplémentaires, on accroît la protection des agriculteurs en activité.

En ce qui concerne l'ajout que le groupe de travail propose d'apporter à l'article 9, un autre membre souligne qu'il lui est difficile d'admettre la limite d'âge de 65 ans pour celui qui, en cas de congé pour motif d'exploitation personnelle, est indiqué comme devant assurer l'exploitation.

Le double critère des 50 % en ce qui concerne l'activité exercée dans l'agriculture et les revenus provenant de l'agriculture lui semble étrange. Il se demande comment le juge de paix peut apprécier ce qui est ou non une activité principale.

Il estime que cette disposition va inévitablement donner lieu à des contestations.

Il souligne que lorsque le revenu tiré de l'agriculture est égal à 50 % du total, les conditions prévues par la proposition Baldewijns sont remplies. Dans ce cas, qui est assez théorique il est vrai, il ne peut toutefois être question d'activité principale. C'est pourquoi il serait plus utile d'adopter la proportion 55/45 ou 60/40 pour l'activité et le revenu.

M. Baldewijns répond à la première observation que, lorsque l'âge de 65 ans est atteint, il peut difficilement être question d'une activité agricole rentable ou d'un développement, axé sur l'avenir, d'une exploitation agricole.

Au sujet de la deuxième observation, M. Baldewijns souligne qu'il s'agit « d'au moins » 50 % ce qui permettra de déterminer l'activité principale. Ces mots sont d'ailleurs empruntés à des lois antérieures telles que la loi du 3 mai favorisant l'assainissement de l'agriculture et de l'horticulture, la loi sur les sociétés agricoles et un certain nombre de règlements européens.

En ce qui concerne l'activité, il souligne que, dans d'autres secteurs également, par exemple dans l'enseignement, il existe un certain nombre de règles en matière de cumul.

A la question de savoir comment sera calculé le minimum de 50 % du revenu tiré d'une activité agricole et comment on peut savoir en 1980 quel sera le revenu de l'exercice d'imposition 1982 de quelqu'un qui donne congé en 1980, l'auteur répond que la preuve des 50 % du revenu agricole est une preuve *a posteriori*. La loi prévoit également ce mode de preuve à l'article 13 en ce qui concerne la réintégration lorsque le bailleur a donné le congé en vue d'exploiter lui-même le bien et qu'il n'a pas réalisé son intention.

La commission estime d'une manière générale, qu'il s'agit d'une question très fondamentale. Il n'est pas nécessaire de protéger le non-agriculteur. Elle est d'avis que la protection de la loi sur le bail à ferme n'est pas requise pour celui qui exerce son activité principale en dehors de l'agriculture.

On se demande toutefois s'il est opportun de prévoir une disposition de ce type dans la loi sur le bail à ferme, étant donné que les conséquences de pareille disposition sont difficilement prévisibles. Ne va-t-il pas être porté atteinte à l'agriculture en général ?

Pour le Ministre de l'Agriculture, il est clair qu'il faut assurer une large protection à la population agricole active. Selon lui, la proposition de M. Baldewijns vise essentiellement à éviter que

vermijden, in zijn voorstel, dat een pachter wordt opgezegd door een niet-ernstige niet-landbouwer.

De Minister merkt evenwel op dat de dubbele voorwaarde van 50 % tijdsgebruik en inkomen niet gesteld wordt aan de zijde van de pachter, in de huidige stand van de voorliggende teksten. In dit verband merkt hij op dat er in ons land bijna 32 000 gelegenheidsbedrijven in de landbouw actief zijn en tot bijna 70 % van de gronden verpacht zijn. Hieruit blijkt dat de pachtwet veel bescherming biedt aan pachters met een hoofdberoep buiten de landbouw.

Volgens de Minister moet er meer evenwicht komen in de verhouding pachter-verpachter, ten einde een desinvestering in landbouwgronden te vermijden.

Gezien de huidige toestand in de landbouw legt de auteur van het amendement de nadruk op meer bescherming van de actieve landbouwers. Hij behoudt derhalve zijn amendement. De door hem voorgestelde oplossing heeft ook het voordeel van klaarheid en eenvoud, vooral voor de vrederechter die voor een oordeel in een dergelijk geval staat.

Spreker is er zich van bewust dat het bepalen van 50 % tijdsgebruik in bepaalde gevallen moeilijk zal zijn, wat nog meer het geval zal zijn wanneer 3 à 4 beroepen aangegeven worden. Niettemin oordeelt hij het beter een vast gegeven in de wet in te lassen dan een totaal vrije interpretatie toe te laten, eraan toevoegend dat met hoofdberoep bedoeld wordt « het fiscaal hoofdberoep ». Derhalve behoudt hij zijn amendement.

Overeengekomen werd het woord « tenminste » in de uitdrukking « tenminste 50 % van het tijdsgebruik in en van inkomen uit de landbouw » te vervangen door de woorden « meer dan ». De heer Baldewijns is bereid zijn voorstel alsook de tekst van de werkgroep in deze zin te amenderen.

Een lid stelt tenslotte nog vast dat artikel 12, 5°, een wisseloplossing biedt. De vrederechter zal alsdan het pro en contra afwegen. De grote vraag is of de wetgever via artikel 9 zelf richtlijnen moet geven ofwel het artikel 12 moet laten gelden.

∴

De commissie gaat akkoord met de opmerking dat in de voorlaatste paragraaf de zinsnede « door de titularis van een vruchtgebruik voor bepaalde tijd » ook hier zoals in artikel 1 moet gewijzigd worden in « door de titularis van een vruchtgebruik door de wil van de mens en voor bepaalde tijd ».

Inzake de voorwaarden waaraan de in de opzegging als aanstaande exploitant aangewezen persoon moet voldoen, vraagt dit lid zich af van welk niveau het einddiploma, afgeleverd door een landbouwschool, moet zijn. Is er een minimum niveau vastgesteld en is een getuigschrift voldoende ?

Uw rapporteur van zijn kant is van mening dat hier ook het woord « tuinbouwschool » moet aan toegevoegd worden, aangezien deze scholen ook diploma's van deze aard afleveren.

De Minister van Landbouw bevestigt dat het hier gaat om een diploma of getuigschrift afgeleverd na een studiecyclus in de landbouwinrichting, ook in het beroepsonderwijs. De Minister zal een tekstaanpassingsvoorstel doen.

Inzake de derde voorwaarde, eventueel te voldoen door de aanstaande exploitant, vraagt een lid naar de draagwijdte van het woord « effectief ». Voldoet iemand die gewoon wat meeloopt op de landbouwexploitatie aan deze voorwaarde ? Kan dit woord geen discussies uitlokken ?

Quid als een vrederechter vonnist dat een persoon, zoon van een landbouwer, niet effectief heeft deelgenomen aan de landbouwexploitatie ? Wat gebeurt er met de zoon die zijn vader helpt bij de oogst maar voor het overige een andere activiteit uitoefent ?

Volgens een ander lid is het beter dit woord te behouden in de tekst dan het eruit te lichten, want het behoud wijst duidelijk op

congé ne soit donné à un preneur par un non-agriculteur n'offrant pas les garanties de sérieux requises.

Le Ministre souligne toutefois que la double condition (50 % de l'activité et du revenu) n'est pas imposée au preneur par les textes actuels. Il signale que notre pays compte quelque 32 000 exploitations non permanentes et que 70 % environ des terres sont affermées, ce qui démontre que la loi sur le bail à ferme protège largement des preneurs dont l'agriculture n'est pas l'activité principale.

Le Ministre estime qu'il faut établir une relation plus équilibrée entre le bailleur et le preneur en vue d'éviter le désinvestissement dans les terres agricoles.

L'auteur de l'amendement se réfère à la situation actuelle de l'agriculture et demande une protection accrue pour les agriculteurs professionnels. Il maintient son amendement. Il estime que sa solution a le mérite d'être claire et simple, notamment pour le juge de paix appelé à statuer sur un tel cas.

Le membre concède qu'il sera parfois difficile de déterminer les 50 % d'activité, notamment lorsque l'intéressé déclare exercer 3 ou 4 professions. Il préfère néanmoins insérer une disposition précise dans la loi plutôt que laisser toute liberté d'interprétation. Il ajoute que par « activité principale », il convient d'entendre l'activité principale au sens fiscal du terme. Dès lors, il maintient son amendement.

Il a été convenu de remplacer les mots « au moins » par les mots « plus de ». M. Baldewijns est disposé à modifier en ce sens sa proposition, ainsi que le texte du groupe de travail.

Un membre constate que l'article 12, 5°, présente une autre solution : le juge de paix appréciera en équité. La question est de savoir s'il est préférable que le législateur donne des directives à l'article 9 ou qu'il fasse jouer l'article 12.

∴

La commission est unanime pour considérer qu'à l'avant-dernier alinéa, comme à l'article 1er, il conviendrait de remplacer les mots « par le titulaire d'un droit d'usufruit à certain jour » par les mots « par le titulaire d'un droit d'usufruit par la volonté de l'homme et à certain jour ».

En ce qui concerne les conditions que doit remplir la personne désignée dans le congé comme futur exploitant, le membre demande quel doit être le niveau du diplôme de fin d'études, délivré par une école d'agriculture. Existe-il un niveau minimum et un certificat est-il suffisant ?

Votre rapporteur estime qu'il conviendrait d'ajouter les mots « école d'horticulture », étant donné que ces écoles délivrent également de tels diplômes.

Le Ministre de l'Agriculture répond qu'il s'agit d'un diplôme ou certificat délivré à l'issue d'un cycle d'études agricoles, même dans l'enseignement professionnel. Le Ministre proposera une adaptation du texte.

En ce qui concerne la troisième condition à laquelle le futur exploitant doit satisfaire, un membre demande quelle est la portée du mot « effectivement ».

Une personne qui n'accomplirait que des tâches mineures dans l'exploitation remplit-elle cette condition ? N'y a-t-il pas là matière à litiges ?

Qu'adviendra-t-il en effet si un juge de paix décide qu'une personne, fils d'un exploitant agricole, n'a pas participé effectivement à l'exploitation agricole ? Que se passera-t-il dans le cas où un fils aide son père pour la récolte mais exerce une autre activité pendant le reste du temps ?

Selon un autre membre, il est préférable de maintenir ce terme car son maintien fait apparaître clairement l'intention du législa-

een bedoeling van de wetgever en is tevens een aanduiding voor de vrederechter. Het woord heeft in de tekst een beperkende betekenis en wijst erop dat er een werkelijke landbouwpraktijk moet aanwezig geweest zijn.

De Minister van Landbouw wijst erop dat met « effectief » bedoeld wordt dat de persoon in kwestie op dezelfde wijze betrokken moet zijn bij de landbouwexploitatie, dat hij in dit verband minstens een basiskennis moet verworven hebben. Meestal zal dit ook een deelname aan de exploitatie, in de zin van het verrichten van fysische arbeid insluiten.

Op de vraag wat er gebeurt met de zoon van de landbouwer die bvb. 4 jaar werkt op de landbouwexploitatie, vervolgens elders een werk zocht omwille van diverse omstandigheden, en achteraf de exploitatie toch wenst over te nemen, antwoordt de Minister dat voor dergelijk geval een onderscheid moet gemaakt worden tussen de overname van een erf waarbij pachtoverdracht geschiedt en de opzegging voor eigen exploitatie. Bovendien stipt hij aan dat de derde voorwaarde niet vereist dat het jaar effectieve praktijk het jaar van de opzegging voorafgaat.

Tot slot stipt een lid aan dat het voorwaardenverkeer in beide richtingen moet gaan : de pachter moet ook aan deze voorwaarden voldoen, wil hij een beroep kunnen doen op dit artikel 9. Er moet in elk geval vermeden worden dat een niet landbouwer opgezegd wordt door iemand die landbouwer is.

∴

Wat betreft de voorlaatste alinea van de tekst die de werkgroep wil toevoegen aan artikel 9 inzake de nietwaarmaking van de reden voor persoonlijke exploitatie, vraagt een lid of deze nietwaarmaking moet vastgesteld worden door de vrederechter. De Minister van Landbouw antwoordt dat dit inderdaad zo is. Hij zal een tekstaanpassing aan artikel 9 in deze zin aanbrengen waarbij ook zal onderzocht worden of deze alinea niet beter zou ingelast worden in artikel 12.

In verband met de laatste alinea bevestigt de Minister van Landbouw dat naast de landbouwvennootschappen, opgericht in toepassing van de wet van 12 juli 1979, enkel de personenvennootschappen toegelaten zijn als rechtspersonen die artikel 9 kunnen inroepen. In de personenvennootschappen is inderdaad het kapitaal niet het wezenselement.

Hieruit volgt duidelijk dat de naamloze vennootschappen, en bijgevolg de vennootschappen op aandelen in het algemeen, uitgesloten worden.

Deze personenvennootschappen werden in het artikel weerhouden omdat vooral in de tuinbouw, maar ook in de landbouw, personenvennootschappen, alsook coöperatieve verenigingen aanwezig zijn op dit ogenblik. Men kan bezwaarlijk deze vennootschappen verplichten zich om te vormen tot landbouwvennootschappen. Op deze wijze wordt voor elke vennootschapsvorm waarin een familiale exploitatie gewaarborgd is de opzegmogelijkheid voor eigen exploitatie behouden.

Een lid vraagt zich af of geen pachtspeculatie mogelijk is door dergelijke vennootschappen waarvan de zaakvoerder aan de voorwaarden van artikel 9 voldoet. Met pachtspeculatie bedoelt spreker het opkopen door deze vennootschappen van moeilijk pachtvrij te maken gronden, om ze vervolgens aan een hogere prijs te verkopen of te verpachten.

De Minister van Landbouw antwoordt dat het eerste lid van artikel 9 (oude tekst) zich verzet tegen dergelijke praktijk. Na een opzeg voor persoonlijke exploitatie moet er inderdaad een wettelijke, persoonlijke en ten minste voor negen jaar voortgezette exploitatie zijn door hem die in de opzegging als aanstaande exploitant staat aangewezen.

∴

teur et constitue en même temps une indication pour le juge de paix. Ce terme a un sens restrictif et souligne que l'intéressé doit avoir été occupé effectivement dans une exploitation agricole.

Le Ministre de l'Agriculture indique que la participation « effective » implique que la personne concernée doit être étroitement associée à l'exploitation agricole et qu'à cet égard elle doit, au moins, avoir acquis des connaissances de base. Cela suppose, en général, une participation à l'exploitation dans le sens de l'accomplissement d'un travail physique.

A la question de savoir ce qu'il adviendra dans le cas où le fils de l'exploitant, qui a travaillé par exemple quatre ans dans l'exploitation agricole, puis a cherché un autre travail en raison de diverses circonstances, désire néanmoins reprendre l'exploitation par la suite, le Ministre répond que, pour ce genre de cas, il faut faire une distinction entre la reprise du fonds impliquant une cession du bail et le congé pour exploitation personnelle. Il signale en outre que la troisième condition ne requiert pas que l'année de participation effective à l'exploitation précède l'année au cours de laquelle le congé est donné.

Pour terminer, un membre fait observer que les conditions fixées doivent également s'appliquer à l'autre partie. Le preneur doit en effet satisfaire, lui aussi, à ces conditions s'il veut pouvoir invoquer l'article 9. Il faut en tout cas éviter qu'une personne qui n'est pas exploitant agricole reçoive son congé d'un exploitant.

∴

En ce qui concerne l'avant-dernier alinéa du texte que le groupe de travail veut ajouter à l'article 9 et qui vise le cas où le motif d'exploitation personnelle disparaît, un membre demande si cette circonstance doit être constatée par le juge de paix. Le Ministre de l'Agriculture répond par l'affirmative. Il adaptera le texte de l'article 9 en ce sens. Il examinera également s'il ne serait pas préférable d'insérer cet alinéa à l'article 12.

En ce qui concerne le dernier alinéa, le Ministre de l'Agriculture affirme qu'outre les sociétés agricoles créées en application de la loi du 12 juillet 1979, seules les sociétés de personnes, dans lesquelles le capital ne constitue pas, en effet, l'élément essentiel, sont admises à invoquer l'article 9 en qualité de personnes morales.

Il s'ensuit évidemment que les sociétés anonymes et, par conséquent, les sociétés par actions en général sont exclues.

Ces sociétés de personnes ont été retenues dans l'article, étant donné que ces derniers, de même que certaines sociétés coopératives, sont actuellement représentées surtout dans l'horticulture, mais également dans l'agriculture. Ces sociétés pourraient difficilement être obligées à se convertir en sociétés agricoles. La possibilité de donner congé à des fins d'exploitation personnelle subsiste ainsi pour toute forme de société garantissant une exploitation familiale.

Un membre s'inquiète de savoir si de telles sociétés, dont l'administrateur remplit les conditions requises par l'article 9, ne pourraient pas se livrer à des pratiques spéculatives sur les fermages. Par spéculation sur les fermages, l'orateur entend l'acquisition, par ces sociétés, de terres dont les baux sont difficilement résiliables, en vue de les vendre ou de les louer, par la suite, à un prix plus élevé.

Le Ministre de l'Agriculture répond que le premier alinéa de l'article 9 (texte ancien) s'oppose à de telles pratiques. En effet, tout congé donné à des fins d'exploitation personnelle est conditionné par une exploitation réelle, personnelle et poursuivie pendant au moins neuf ans par celui que l'acte de résiliation du bail désigne comme futur exploitant.

∴

Een lid opent opnieuw de discussie i.v.m. het principe van de beperking van de leeftijd tot 65 jaar bij opzeg voor persoonlijke exploitatie, waarmee hij zich niet kan verenigen.

De heer Cornet d'Elzius heeft een amendement ingediend om een nieuwe en mogelijke voorwaarde in te voegen waaraan de in de opzeg als aanstaande exploitant aangewezen persoon kan voldoen. Dit amendement luidt als volgt:

« In het begin van de opsomming van de vereiste voorwaarden toevoegen: « ofwel houder zijn van een universitair diploma ».

Dit amendement wordt evenwel door de commissie niet aangenomen.

∴

De heer Van Belle stelt een amendement voor in de laatste alinea van artikel 9 volgende woorden te schrappen: « Zij moeten aan dit bedrijf minstens 50 % van hun arbeidsinkomen verdienen ».

De indiener motiveert zijn amendement als volgt:

Het lijkt onmogelijk om de twee beperkingen waarin de tekst voorziet te handhaven. Op het ogenblik dat opzegging wordt gedaan en de geldigheid ervan door de vrederechter moet worden beoordeeld, kan immers onmogelijk worden nagegaan of de beheerder minstens 50 % van zijn arbeidstijd aan die vennootschap besteedt. Reeds het nazien van het percentage alleen zou practisch onmogelijk zijn.

Wat het percentage van 50 % van het inkomen van de beheerder of zaakvoerder betreft, is de tekst natuurlijk evenmin aanvaardbaar, omdat de beheerder of zaakvoerder over inkomsten kan beschikken buiten zijn beroepsactiviteit, minder dan de helft van zijn inkomen uitmaken, terwijl die zaakvoerder of beheerder nochtans zijn volle tijd aan de exploitatie van het door de vennootschap overgenomen goed zou besteden.

Bovendien kan een vennootschap naast de exploitatie van een landeigendom nog andere activiteiten hebben zoals de landbouwerondernemning, de verkoop van meststoffen of fyto-farmaceutica of om het even welke andere handelsactiviteit.

Hoe zal bepaald kunnen worden, voor de vergoeding die de vennootschap aan zijn beheerder of zaakvoerder toekent, of het inkomen, dat omwille van zijn werk in de vennootschap wordt toegekend, voortvloeit uit zijn eigenlijke landbouwactiviteit, dan wel uit nevenactiviteiten?

Kortom, in de praktijk zal het onmogelijk zijn om zonder onoverkomelijke moeilijkheden te bepalen of het percentage van 50 % al dan niet wordt bereikt. Men moet dus deze voorwaarde, die concreet niet toe te passen is, ook niet willen opleggen.

Dit amendement van de heer Van Belle werd niet aangenomen door de commissie.

Een lid vraagt of het bezit van een diploma van landbouwingenieur voldoet aan de voorwaarden waaraan een aanstaande exploitant, die in de opzegging zou aangewezen worden, moet beantwoorden.

Daarom verzoekt de Minister van Landbouw in de door de werkgroep voorgestelde tekst van artikel 9 het woord « einddiploma » te vervangen door de woorden « een getuigschrift of diploma ». Deze wijziging wordt voorgesteld na een onderzoek dat terzake door de commissie werd gevraagd en heeft tot doel geen enkele vorm van landbouwonderwijs uit te sluiten. De commissie verklaart zich akkoord met de voorgestelde wijziging.

Tevens verklaart de Minister dat het woord « ten minste » voorkomend in het laatste lid van het voorgestelde artikel 9 hier conform gebruikt wordt aan de terminologie van de wet op de landbouwvennootschappen en aan het koninklijk besluit tot modernisering van de landbouwbedrijven.

Un membre rouvre la discussion sur le principe de la limitation de l'âge à 65 ans en cas de congé pour exploitation personnelle et il déclare qu'il n'est pas d'accord avec ce principe.

M. Cornet d'Elzius a présenté un amendement visant à établir une nouvelle condition à laquelle doit satisfaire la personne indiquée dans le congé comme devant assurer l'exploitation. Cet amendement est libellé comme suit:

« En tête de l'énumération des conditions requises, ajouter: « soit être porteur d'un titre universitaire ».

Cet amendement n'est toutefois pas adopté par la commission.

∴

M. Van Belle présente un amendement à l'article 9, dernier alinéa, visant à supprimer les mots suivants: « Ils doivent y consacrer au moins 50 % de leurs activités et en retirer au moins 50 % de leurs revenus ».

L'auteur justifie son amendement comme suit:

Il apparaît impossible de maintenir les deux limitations prévues dans le texte. Au moment où le congé est notifié et que la validité de celui-ci doit être appréciée par le juge de paix, il est en effet impossible de vérifier si l'administrateur consacre au moins 50 % de son activité à cette société. Rien que la vérification du seul pourcentage serait pratiquement impossible.

En ce qui concerne le pourcentage de 50 % des revenus de l'administrateur ou du gérant, le texte ne peut pas davantage être retenu parce que l'intéressé pourrait disposer d'autres revenus, en dehors de ses activités professionnelles, qui représenteraient dès lors moins de la moitié de ses revenus, alors qu'il consacrerait toute son activité à l'exploitation du bien repris par la société.

Par ailleurs, une société peut exercer, en dehors de l'exploitation d'un bien rural, encore d'autres activités telles que l'entreprise agricole, la vente d'engrais ou de produits phytopharmaceutiques ou toute autre activité commerciale.

Comment pourra-t-on déterminer, en vue de fixer l'indemnité que la société octroie à son administrateur ou à son gérant, si le revenu qui est octroyé du chef de ses activités au sein de la société, résulte de ses activités agricoles proprement dites ou de ses activités connexes?

En un mot, il sera pratiquement impossible de déterminer sans difficultés majeures si le pourcentage de 50 % est ou non atteint. Il ne faut donc pas vouloir imposer cette condition qui serait inapplicable dans la pratique.

Cet amendement de M. Van Belle n'a pas été adopté par la commission.

Un membre demande si la possession d'un diplôme d'ingénieur agricole fait partie des conditions auxquelles doit satisfaire un futur exploitant qui serait désigné dans le congé.

C'est la raison pour laquelle le Ministre de l'Agriculture demande que dans le texte de l'article 9 proposé par le groupe de travail, les mots « diplôme de fin d'études » soient remplacés par les mots « certificats d'études ou d'un diplôme ». Cette modification est proposée après avoir analysé le problème à la demande de la commission et son objectif est qu'aucune forme d'enseignement agricole ne soit exclue. La commission déclare qu'elle se rallie à la modification proposée.

Le Ministre déclare également que l'emploi des mots « au moins » figurant au dernier alinéa de l'article 9 proposé, est conforme à la terminologie de la loi sur les sociétés agricoles et à l'arrêté royal visant à moderniser les exploitations agricoles.

Tot slot van de bespreking wordt volgende tekst van artikel 9 door de commissie aangenomen :

« Art. 9. — De exploitatie van het goed van de pachter is aangenomen op grond van de bij artikel 7, 1°, en 8 bepaalde reden, met een persoonlijke, werkelijke en ten minste negen jaar voortgezette exploitatie zijn door degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen, en indien zij rechtspersonen zijn, door hun verantwoordelijke organen of beheerders en niet alleen door hun aangestelden.

» De opzegreden bestaande in de persoonlijke exploitatie kan evenwel niet ingeroepen worden als degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen, en indien zij rechtspersonen zijn, hun verantwoordelijke organen of beheerders op het ogenblik van het verstrijken van de opzegtermijn de leeftijd van 65 jaar zouden bereikt hebben of de leeftijd van 60 jaar wanneer het een persoon betreft die nooit landbouwexploitant is geweest; deze reden zal evenmin kunnen ingeroepen worden door iemand die na stopzetting van zijn landbouwbedrijf een landeigendom heeft overgedragen aan de pachter voor dewelke vervolgens opzeg wordt gegeven.

» Degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen en indien zij rechtspersonen zijn hun verantwoordelijke organen of beheerders dienen :

» — ofwel titularis te zijn van een getuigschrift of diploma afgeleverd na het volgen met goed gevolg van een landbouwcursus of van een land- of tuinbouwschool;

» — ofwel landbouwexploitant te zijn of het geweest te zijn in de voorbije periode van 5 jaar gedurende tenminste 1 jaar;

» — ofwel afstammeling tot in de 2de graad van een landbouwexploitant te zijn en reeds effectief gedurende tenminste 1 jaar aan een landbouwexploitatie te hebben deelgenomen;

» — ofwel hetzij als gesalarieerde, hetzij als stagiair effectief gedurende ten minste 1 jaar aan een landbouwexploitatie te hebben deelgenomen.

» De opzegreden voor persoonlijke exploitatie kan evenmin worden ingeroepen door de titularis van een vruchtgebruik door de wil van de mens en voor bepaalde tijd.

» De rechtspersonen waarvan sprake in dit artikel dienen opgericht te zijn overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwvennootschap of onder de vorm van een personenvennootschap. In dit laatste geval dienen degenen die als beheerder of zaakvoerder de leiding hebben van het bedrijf dat in de vennootschap wordt gevoerd, lichamelijke arbeid te verrichten op dit bedrijf. Zij moeten aan dit bedrijf tenminste 50 % van hun arbeidstijd besteden en moeten daarmede tenminste 50 % van hun arbeidsinkomen verdienen.»

Art. 10.

a) *Tekstvoorstel van de werkgroep.*

De werkgroep stelt voor het bestaande artikel 10 te vervangen door wat volgt :

« Geen persoonlijke exploitatie is de aanplanting van het pachtgoed door de genothebbers van de terugneming gedurende negen jaren 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.

» Geen persoonlijke exploitatie is de verkoop van gras of van te velde staande oogst waarbij de exploitant niet voor het gewone teelt- en onderhoudswerk zorgt, noch het in bewaring nemen van dieren.

» De aanplanting met kerstbomen kan slechts als persoonlijke exploitatie worden beschouwd voor zover de gemiddelde hoogte van de kerstbomen de twee meter niet overschrijdt en ze werkelijk

La discussion se termine par l'adoption par la commission de l'article 9 libellé comme suit :

« Art. 9. — L'exploitation du bien repris au preneur sur la base du motif déterminé aux articles 7, 1°, 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 et, s'il s'agit de personnes morales, par leurs organes ou dirigeant responsables et pas seulement par leurs préposés.

» Toutefois le motif du congé consistant en l'exploitation personnelle ne peut être invoqué dans le cas où la personne ou les personnes indiquées comme devant assurer cette exploitation, et s'il s'agit de personnes morales, leurs organes ou dirigeants responsables auraient atteint au moment de l'expiration du préavis l'âge de 65 ans ou de 60 ans lorsqu'il s'agit d'une personne n'ayant jamais été exploitant agricole, ce motif ne pourra pas non plus être invoqué par une personne qui, après la cessation de son exploitation agricole, a cédé un bien rural au preneur pour lequel est ensuite donné congé.

» 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 leur 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 une année au cours des cinq dernières années;

» — soit être descendant jusqu'au 2e degré d'un exploitant agricole et avoir participé effectivement pendant au moins 1 an à une exploitation agricole;

» — soit avoir participé effectivement pendant au moins un an à une exploitation agricole en tant que travailleur salarié ou en tant que stagiaire.

» Le motif du congé en vue de l'exploitation personnelle ne peut pas non plus être invoqué par le titulaire d'un usufruit par la volonté de l'homme 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 forme d'une société de personnes. Dans ce dernier cas, les personnes qui comme administrateur ou gérant ont la gestion de l'exploitation, menée au sein de la société doivent fournir un travail physique sur cette exploitation. Ils doivent y consacrer au moins 50 % de leur activité et en tirer au moins 50 % de leur revenu. »

Art. 10.

a) *Texte proposé par le groupe de travail.*

Le groupe de travail propose de remplacer le texte actuel de l'article 10 par ce qui suit :

« 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.

» Ne constitue pas une exploitation personnelle, la vente d'herbe ou de récolte sur pied, par laquelle l'exploitant ne se charge pas des travaux ordinaires de culture et d'entretien, ni la prise en pension de bétail.

» La plantation de sapins de Noël ne constitue une exploitation personnelle que si la hauteur moyenne des sapins de Noël ne dépasse pas les deux mètres et qu'ils sont réellement affectés à leur

voor dit doel worden voorbestemd binnen een gebruikelijke termijn en in elk geval binnen een periode van zes jaar na de aanplanting. »

b) *Bespreking.*

Inzake de tekst van artikel 10, waarin bepaalde exploitaties uitdrukkelijk worden uitgesloten in het kader van de opzegregeling voor persoonlijke exploitatie werd door de werkgroep, in aansluiting op het voorstel van de heer Baldewijns een nieuwe tekst geformuleerd, waarover volledige overeenstemming werd bereikt. Aan de bestaande opsomming werden de verkoop van gras of van te velde staande oogst (onder zekere voorwaarden) en het in bewaring nemen van dieren toegevoegd, terwijl de aanplanting met kerstbomen nader werd gepreciseerd ten einde een afbakening te verkrijgen tussen hetgeen als tuinbouw en als bosbouw dient te worden beschouwd.

Over dit artikel wordt een volledige instemming genoteerd tussen de commissieleden.

Dit aangenomen artikel 10 luidt als volgt:

« Art. 10. — Geen persoonlijke exploitatie is de aanplanting van het pachtgoed door de genothebbers van de terugneming 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 wordt slechts als tuinbouw beschouwd voor zover de gemiddelde hoogte van de kerstbomen de twee meter niet overschrijdt en ze werkelijk voor dit doel worden voorbestemd binnen een gebruikelijke termijn en in elk geval binnen een periode van zes jaar na de aanplanting.

» Geen persoonlijke exploitatie is de verkoop van gras of van te velde staande oogst waarbij de exploitant niet voor het gewone teelt- en onderhoudswerk zorgt, noch het in bewaring nemen van dieren.

Art. 11.

a) *Tekstvoorstel van de werkgroep.*

Art. 11. — 1. In gevallen als bedoeld in de artikelen 6 en 7, 9°, 10° en 11°, 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° tot 8°, kan aan de pachter slecht opzegging worden gedaan met een opzeggingstermijn van ten minste twee jaar en ten hoogste vier jaar.

3. In gevallen als bedoeld in artikel 8 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 8*bis*, kan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een opzeggingstermijn van ten minste één jaar en ten hoogste vier jaar.

b) *Bespreking.*

Uw rapporteur stipt aan dat door de heer Baldewijns werd voorgesteld om de opzeggingstermijnen voorzien in artikel 11, 2°, te verlengen. Dit voorstel dat door zijn auteur wordt weerhouden verkreeg geen consensus binnen de werkgroep. Hetzelfde geldt voor het voorstel van de heer Verberckmoes, dat slechts een formele aanpassing inhoudt in verband met een voorstel om de opzeggingsreden, voorzien in artikel 7, 11°, te schrappen. De heer Verberckmoes trekt evenwel zijn amendement in.

De aanvulling van artikel 11, voorgesteld door de heer Moors en aanvaard door de werkgroep, sluit aan bij het nieuwe artikel 8*bis*.

destination dans un délai usuel et en tout cas dans les six années suivant la plantation. »

b) *Discussion.*

Pour ce qui est du texte de l'article 10, en vertu duquel certaines exploitations sont explicitement exclues dans le cadre des règles prévues en ce qui concerne le congé donné pour l'exploitation du bien à titre personnel, le groupe de travail, se ralliant en cela à la proposition de M. Baldewijns, avait formulé un nouveau texte au sujet duquel avait été réalisé un accord total. A l'énumération existante avaient été ajoutées la vente d'herbages ou de récoltes sur pied (sous certaines conditions), de même que la conservation d'animaux tandis que des précisions étaient fournies concernant la plantation sur le bien de sapins de Noël, afin de pouvoir délimiter ce qui ressortit à l'horticulture et ce qui relève de la sylviculture.

Les membres de la commission ont marqué leur accord unanime à propos de cet article.

L'article 10, tel qu'il a été adopté, est libellé comme suit:

« Art. 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 n'est considérée comme horticulture pour autant que la hauteur moyenne des sapins de Noël ne dépasse les deux mètres et qu'ils soient réellement destinés à cette fin dans un délai usuel et en tout cas dans le délai des six ans suivant la plantation.

» Ne constitue pas une exploitation personnelle, la vente d'herbe ou de récolte sur pied, par laquelle l'exploitant ne se charge pas des travaux ordinaires de culture et d'entretien, ni la prise en pension de bétail.

Art. 11.

a) *Texte proposé par le groupe de travail.*

Art. 11. — 1. Dans les cas visés aux articles 6 et 7, 9°, 10° et 11°, le congé ne peut être donné 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° à 8°, 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 le cas visés à l'article 8, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de trois ans au moins et de quatre ans au plus.

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

b) *Discussion.*

Votre rapporteur signale que M. Baldewijns a proposé de prolonger les délais de préavis prévus à l'article 11, 2°. Le groupe de travail ne s'est pas rallié à cette proposition qui a été retenue par son auteur. Il en a été de même de la proposition de M. Verberckmoes, laquelle ne comporte qu'une adaptation formelle en rapport avec une proposition tendant à supprimer le motif du congé prévu à l'article 7, 11°. M. Verberckmoes retire toutefois son amendement.

Le groupe de travail a adopté l'ajout présenté par M. Moors à l'article 11. Cet ajout est le complément indispensable du nouvel article 8*bis*.

Een lid is van oordeel dat er meer eenvormigheid zou moeten komen inzake de termijnen vermeld in artikel 11. Hij wenst, naast andere leden, een uitleg te horen i.v.m. de termijnen wanneer artikel 8*bis* wordt toegepast.

De heer Baldewijns deelt mede dat hij zijn amendement intrekt. Zijn hoofdbekommernis blijft een grotere zekerheid te waarborgen aan de zittende pachter. Zijn houding wordt echter bepaald door de nieuwe inhoud die artikel 9 zal krijgen.

De heer Aerts heeft een amendement ingediend dat strekt tot vervanging van de nummers 2 en 3 van het huidige artikel door wat volgt:

« 2. In al de andere gevallen kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een opzeggingstermijn van ten minste twee jaar en ten hoogste vier jaar ».

De indiener geeft volgende verantwoording:

1. Op deze wijze wordt een uniformiteit bereikt, en maakt de materie i.v.m. de termijnen van opzeg doorzichtig.

2. De uitzondering in § 1 is te verdedigen daar de reden van opzeg in deze gevallen niet bedrijfsmatig is.

Dit amendement wordt door de commissie echter niet aangenomen. De commissie sluit zich wel aan bij het tekstvoorstel van de werkgroep.

De aangenomen tekst van artikel 11 luidt als volgt:

« Art. 11. — 1. In gevallen als bedoeld in de artikelen 6 en 7, 9°, 10° en 11°, 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° tot 8°, 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 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 8*bis*, kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een opzeggingstermijn van tenminste één jaar en ten hoogste vier jaar. »

Art. 11*bis*.

Er werden door de werkgroep geen wijzigingen voorgesteld aan artikel 11*bis*, dat ongewijzigd wordt behouden zoals het in de wet van 4 november 1969 wordt ingevoegd door de wet van 23 novembre 1978.

∴

Art. 12.

a) *Tekstvoorstel van de werkgroep.*

De werkgroep kon overeenstemming bereiken, over een nieuwe tekst van de nummers 2 (eerste lid) en 5 (zie schuingedrukte tekst) van het huidige artikel 12:

Art. 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 of de verpachter bij gebrek aan een hem binnen dertig dagen na verzending van de opzegging betekende schriftelijke instemming, de geldigverklaring ervan vóór de vrederechter zal vorderen.

2. Indien de opzegging berust op de reden bepaald in de artikelen 6, 1° tot en met 4°, en 7, 11°, kan de opzegging slechts geldig worden verklaard onder voorlegging van een eensluidend verklaard afschrift van de door het bevoegde bestuur verleende bouwvergunning.

Un membre est d'avis qu'il faudrait davantage d'uniformité en ce qui concerne les délais prévus l'article 11. Tout comme d'autre membres, il désire entendre une explication au sujet des délais lorsqu'il y a application de l'article 8*bis*.

M. Baldewijns annonce qu'il retire son amendement. Sa principale préoccupation reste d'assurer une sécurité plus grande au preneur en place. Son attitude sera toutefois déterminée par le contenu nouveau qu'aura l'article 9.

M. Aerts a présenté un amendement visant à remplacer les numéros 2 et 3 de l'article actuel par ce qui suit:

« 2. Dans tous les autres cas, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de deux ans au moins et de quatre ans au plus ».

L'auteur justifie son amendement comme suit:

1. Cette disposition établit l'uniformité et crée une situation claire en ce qui concerne le préavis du congé.

2. L'exception qui est faite au § 1 est défendable, étant donné que dans les cas visés, le congé n'est pas motivé par des raisons d'exploitation.

Cet amendement n'est toutefois pas adopté par la commission. La commission se rallie au texte proposé par le groupe de travail.

Le texte de l'article 11, tel qu'il a été adopté, est libellé comme suit:

« Art. 11. — 1. Dans les cas visés aux articles 6 et 7, 9°, 10° et 11°, le congé ne peut être donné 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° à 8°, 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, 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 8*bis*, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis d'un an au moins et de quatre ans au plus. »

Art. 11*bis*.

Le groupe de travail n'a présenté aucune modification à l'article 11*bis*. Cet article, tel qu'il a été inséré dans la loi du 4 novembre 1969 par la loi du 23 novembre 1978, est par conséquent maintenu sans modification.

∴

Art. 12.

a) *Texte proposé par le groupe de travail.*

Le groupe de travail a pu obtenir un consensus au sujet d'un texte nouveau pour les numéros 2 (premier alinéa) et 5 (voir texte en italiques) de l'article 12 actuel:

Art. 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.

2. Si le motif de congé est celui prévu aux articles 6, 1° jusqu'à 4° inclus, et 7, 11°, le congé ne pourra être volidé que sur production d'une copie certifiée conforme du permis de bâtir accordé par l'administration compétente.

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 zal kunnen afgegeven worden zodra de bedoelde werken zijn uitgevoerd.

3. Indien verscheidene pachters het goed gemeenschappelijk pachten, moet van de opzegging kennis gegeven worden aan al degenen die het goed exploiteren. Weet de verpachter niet wie het goed exploiteert, dan mag hij als exploitant beschouwen degenen die de laatste pacht hebben betaald of, bij gebrek aan 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 gebrek aan 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. 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 zal ten uitvoer brengen.

Daarenboven dient de opzegging voor persoonlijke exploitatie door de rechter naar billijkheid ongeldig te worden verklaard, indien het maatschappelijk bestaan van de pachter door het verlies van het gepachte goed ernstig zou worden aangetast en indien de voorgenomen persoonlijke exploitatie niet van overwegende betekenis is voor degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen.

In geval van betwisting over het ernstig karakter van het voorgenoemde eigen gebruik, dient de verpachter te preciseren hoe degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant de persoonlijke, werkelijke en voortgezette exploitatie zullen uitvoeren en te bewijzen dat zij daartoe in staat zijn, alsmede dat zij aan de in artikel 9 gestelde voorwaarden voldoen. In de opzegging dient, op straffe van nietigheid, de naam, de voornaam, het beroep, de geboortedatum, de burgerlijke stand en het advies van de aanstaande exploitanten vermeld te worden.

6. Is de opzegging met toepassing van het bepaalde in cijfer 4 vervallen of is zij niet geldig verklaard, dan kan om geen enkele reden een nieuwe opzegging worden gedaan vóór ten minste één jaar na de kennisgeving van de opzegging die vervallen is of onregelmatig is verklaard naar de vorm. Die termijn is drie jaar indien de rechter de geldigverklaring van de opzegging heeft geweigerd omdat de opgegeven reden ongegrond was.

7. 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.

b) *Bespreking.*

T.a.v. artikel 12 van de pachtwet verklaart uw rapporteur dat verschillende voorstellen werden geformuleerd door de heren Baldewijns, Gheysen en Verberckmoes.

De werkgroep heeft overeenstemming kunnen bereiken over het grootste gedeelte van deze voorstellen. Dit is meer bepaald het geval (m.b.t. art. 12, 5°) voor:

— het invoeren van een billijkheidsregel bij de beoordeling van de opzegreden door de vrederechter, gesteund op het voorstel van

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 au préalable être exécutés, 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. 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 à exécution les intentions énoncées comme motifs de congé.

En outre, la validation du congé pour exploitation personnelle doit être refusée en équité par le juge si la perte du bien loué pourrait affecter gravement l'existence sociale du locataire et si l'exploitation personnelle envisagée n'est pas d'importance prépondérante pour la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation.

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 l'effectuer de façon personnelle, effective et continue et de prouver qu'ils sont en mesure de la faire, de même qu'ils remplissent les conditions de l'article 9. Le congé doit, à peine de nullité, indiquer le nom, le prénom, la profession, la date de naissance, l'état civil et l'adresse du futur exploitant ou des futurs exploitants.

6. Si, par application de la disposition prévue au point 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.

7. 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.

b) *Discussion.*

Votre rapporteur déclare que des propositions concernant l'article 12 de la loi sur les baux à ferme sont présentées par MM. Baldewijns, Gheysen et Verberckmoes.

Le groupe de travail a pu parvenir à un accord sur la plus grande partie de ces propositions et, notamment, en ce qui concerne l'article 12, 5°, sur les dispositions suivantes:

— l'instauration pour l'appréciation des motifs du congé par le juge de paix, d'une règle d'équité basée sur la proposition de

de heer Gheysen en overgenomen door de werkgroep in een licht geamendeerde vorm;

— het opleggen van het bewijs aan de aanstaande exploitant (in geval van betwisting) dat de (nieuw ingelaste) voorwaarden van artikel 9 in verband met zijn kwalificaties als landbouwexploitant vervuld zijn, zoals voorgesteld door de heer Baldewijns;

— het verplicht voorschrijven van de volgende vermeldingen in de opzegging: naam, voornaam, beroep, geboortedatum, burgerlijke stand en adres van de aanstaande exploitant, zoals voorgesteld door de heer Gheysen en bedoeld om een betere beoordeling vanwege de pachter over zijn nieuwe situatie mogelijk te maken.

Eveneens werd overeenstemming bereikt over een technische aanpassing van artikel 12, 2°, ten gevolge van een (inhoudelijke) wijziging van artikel 6, waarvoor t.a.v. artikel 6, 2°, nog een licht voorbehoud bestaat.

Het voorstel van de heer Verberckmoes hangt ten dele samen met de aanpassing van artikel 6 waarover de werkgroep (andersluidende) voorstellen heeft gedaan.

De voorstellen i.v.m. artikel 12, 6°, worden door de betrokken auteurs (de heren Baldewijns en Verberckmoes) weerhouden.

∴

De Minister van Landbouw stelt voor de tekst van het huidige punt 1 van artikel 12 te behouden, maar eveneens aan te vullen met een alinea luidend als volgt: « In de opzegging dient, op straffe van nietigheid, de naam, de voornaam, het beroep, de geboortedatum, de burgerlijke stand en het adres van de aanstaande exploitanten vermeld te worden ».

De heer Aerts stelt bij wijze van amendement voor deze aanvulling, waarvan de inhoud voor de werkgroep bij artikel 12, 5°, was gerangschikt, over te brengen naar artikel 7, *in fine* van het 1°.

De heer Aerts geeft volgende motivering:

De verplichting, in de opzeg op straf van nietigheid voorgeschreven identiteitsvermeldingen op te nemen, hoort thuis daar waar gesproken wordt over de opzeg. Redenen van leesbaarheid en duidelijkheid vereisen dit.

Wat de inhoud van de aanvulling, voorgesteld door de Minister van Landbouw, betreft, gaat de commissie akkoord met de voorgestelde tekst.

Wat de plaats van deze aanvulling betreft (bij art. 7, 1°, volgens de optie van de heer Aerts of bij art. 12, 1°) volgt de commissie het voorstel van de Minister van Landbouw.

Dit punt van artikel 12 luidt als volgt:

« Art. 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 gebrek aan een hem binnen dertig dagen na verzending van de opzegging betekende schriftelijke instemming, de geldigverklaring ervan vóór de vrederechter zal vorderen.

» In de opzegging dient, op straffe van nietigheid, de naam, de voornaam, het beroep, de geboortedatum, de burgerlijke stand en het adres van de aanstaande exploitanten vermeld te worden. »

De heer Verberckmoes verklaart dat hij zijn amendement intrekt i.v.m. de vervanging in punt 2 van de woorden « de artikelen 6, 1° en 2° en 7, 11 door de woorden « het artikel 6, 1° ».

Hij vraagt evenwel of in het nieuwe eerste lid in de plaats van een bouwvergunning een attest van Stedebouw voldoende is voor de geldige opzegging.

De Minister van Landbouw antwoordt dat het hier enkel en alleen gaat om een bouwvergunning in de letterlijke en administratieve zin van het woord.

M. Gheysen, retenue par le groupe de travail sous une forme légèrement amendée;

— l'obligation, pour le futur exploitant, de prouver, en cas de contestation, que les conditions (nouvelles) de l'article 9 relatives à sa qualité d'exploitant agricole sont satisfaites, ainsi que le propose M. Baldewijns.

— l'obligation d'indiquer dans le congé les nom, prénom, profession, date de naissance, état civil et adresse du futur exploitant, ainsi que le propose M. Gheysen, afin de permettre au preneur une meilleure appréciation de sa nouvelle situation.

Le groupe de travail s'est également mis d'accord sur une adaptation technique de l'article 12, 2°, liée à une modification du contenu de l'article 6, une légère réserve subsistant à ce sujet en ce qui concerne l'article 6, 2°.

La proposition de M. Verberckmoes est liée en partie à l'adaptation de l'article 6 de la loi, qui a fait l'objet de propositions différentes de la part du groupe de travail.

Les propositions relatives à l'article 12, 6°, sont maintenues par les auteurs (MM. Baldewijns et Verberckmoes).

∴

Le Ministre de l'Agriculture propose de conserver le texte de l'actuel point 1 de l'article 12 mais de le compléter par un alinéa libellé comme suit: « 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.

Alors que le groupe de travail avait inséré ce texte à l'article 12, 5°, M. Aerts propose, par voie d'amendement, de l'insérer à l'article 7, *in fine* du 1°.

M. Aerts donne la justification suivante:

L'obligation d'indiquer à peine de nullité dans le congé les indications d'identité prescrites doit figurer là où il y a question du congé. Cette modification est requise pour rendre le texte plus lisible et plus clair.

En ce qui concerne la teneur de ce nouvel alinéa proposé par le Ministre de l'Agriculture, la commission approuve le texte proposé.

Quant à l'endroit où il y a lieu d'insérer cette disposition (à l'art. 7, 1°, selon la proposition de M. Aerts ou à l'art. 12, 1°), la commission adopte la proposition du Ministre de l'Agriculture.

Le point 1 de l'article 12 est libellé comme suit:

« Art. 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. »

M. Verberckmoes déclare qu'il retire son amendement visant à remplacer au point 2 les mots « aux articles 6, 1° et 2° et 7, 11 » par les mots « à l'article 6, 1° ».

Il se demande cependant si dans le nouveau premier alinéa, il ne serait pas suffisant de prévoir la production d'un certificat d'urbanisme plutôt que celle d'un permis de bâtir pour que le congé soit validé.

Le Ministre de l'Agriculture précise qu'il est simplement question ici d'un permis de bâtir au sens littéral et administratif du mot.

De commissie neemt volgende tekst aan van punt 2 van artikel 12:

« 2. Indien de opzegging berust op de reden bepaald in de artikelen 6, 1° tot en met 4° en 7, 11° kan de opzegging slechts geldig worden verklaard onder voorlegging van een eensluidend verklaard afschrift van de door het bevoegde bestuur verleende bouwvergunning.

» Indien de bouwvergunning in geval van een verkaveling niet kan worden overlegd 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 zal kunnen afgegeven worden zodra de bedoelde werken zijn uitgevoerd. »

De tekst van het punt 4*bis* bevat het amendement van de werkgroep op artikel 9, derde alinea, maar waarvan later tot de verplaatsing naar artikel 12 werd besloten.

De tekst van dit punt 4*bis* van artikel 12 wordt door de commissie aangenomen.

De tekst van dit artikel 12, 4*bis*, luidt als volgt:

« Art. 12. — 4*bis*. Indien reeds in de loop van de opzegtermijn blijkt dat de reden bestaande in de persoonlijke exploitatie niet kan waargemaakt worden, kan de pachter de ongeldigheid hiervan laten vaststellen door de vrederechter. In dit geval wordt de pacht voortgezet alsof er geen opzeg werd betekend ».

∴

De Minister van Landbouw herinnert aan het verband van punt 5 van dit artikel met het voorstel-Baldewijns (art. 9) over de 50 %-verhouding inzake tijdsgebruik in en inkomen uit de landbouw. Hij vraagt zich tevens af of het niet mogelijk zou zijn het voorstel-Gheysen bij dit punt te betrekken om door een samengetrokken formulering de bijkomende voorwaarden terzake van inkomen en tijdsgebruik, voor zover aanwezig aan pachters- en verpachterszijde, en het billijkheidsoordeel, tot een geheel te verwerken.

De heer Baldewijns kan zich met deze idee verzoenen. Volgens hem is het echter ook mogelijk in artikel 9 de voorwaarden nauwkeurig te bepalen en deze aldaar uitdrukkelijk te stellen en in artikel 12, 5°, de partijen aan een billijkheidsonderzoek te onderwerpen. Inhoudelijk geniet volgens hem artikel 9 prioriteit doch een koppeling met artikel 12, 5°, is zijns inziens wel mogelijk.

Een lid verklaart dat hij niet akkoord gaat met de eigenaardige uitdrukking in het tweede lid « dat de opzegging voor persoonlijke exploitatie door de rechter naar billijkheid ongeldig kan verklaard worden ».

In zijn antwoord verklaart de Minister van Landbouw dat hij twee nieuwe tekstvoorstellen indient ter vervanging van het punt 5 van het voorstel van de werkgroep van artikel 12.

Deze luiden als volgt:

Tekst 1:

« 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 zal ten uitvoer brengen.

» Daarenboven dient de opzegging voor persoonlijke exploitatie door de rechter naar billijkheid ongeldig te worden verklaard, indien het maatschappelijk bestaan van de pachter door het verlies van het gepachte goed ernstig zou worden aangetast en indien de voorgenomen persoonlijke exploitatie niet van overwegende betekenis is voor degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen.

La commission adopte le texte suivant pour le point 2 de l'article 12:

« 2. Si le congé est basé sur des motifs visés aux articles 6, 1° à 4° y compris et 7, 11°, 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 au préalable être exécutés, le juge pourra valider le congé sur production d'une copie certifiée conforme du permis de bâtir pour autant que cette copie soit joint une déclaration de l'admnistration communale d'où il résulte que le permis de bâtir pourra être délivré dès que ces travaux seront exécutés. »

Le texte du point 4*bis* comprend l'amendement du groupe de travail à l'article 9, troisième alinéa. En effet, il a été décidé ultérieurement de l'insérer à l'article 12.

Le texte du point 4*bis* de l'article 12 est adopté par la commission.

Le texte de l'article 12, 4*bis*, est libellé comme suit:

« Art. 12. — 4*bis*. Si, déjà au cours du préavis, il appert que le motif consistant en l'exploitation personnelle ne pourra être réalisé, le preneur peut en faire constater l'invalidation par le juge de paix. Dans ce cas-ci, le bail est continué comme si le congé n'avait pas été notifié ».

∴

Le Ministre de l'Agriculture rappelle qu'il existe des liens entre le point 5 de cet article et la proposition de M. Baldewijns (art. 9) concernant le rapport de 50 % à 50 % entre le temps consacré à l'agriculture et le revenu tiré de celle-ci. Il se demande également s'il ne serait pas possible de faire le rapprochement entre le point en question et la proposition de M. Gheysen, et ce par une formule de synthèse permettant de fondre en une seule disposition les conditions complémentaires en ce qui concerne le revenu et l'emploi, pour autant que ces conditions soient remplies par le preneur et le bailleur, ainsi que le jugement en équité.

Se disant favorable à cette suggestion, M. Baldewijns estime cependant qu'il serait également possible de faire en sorte que l'article 9 précise les conditions en les énonçant de manière explicite et que l'article 12, 5°, ait pour objet d'examiner si les parties ont respecté la règle d'équité en ce qui concerne la réalisation du bail. Si, sur le fond, l'article 9 a priorité, rien n'empêche, selon lui, de la relier à l'article 12, 5°.

Un membre déclare qu'il n'est pas d'accord avec l'expression « la validation du congé pour exploitation personnelle peut être refusée en équité par le juge » figurant au deuxième aliéa.

Dans sa réponse le Ministre de l'Agriculture précise qu'il présente deux nouvelles propositions de textes pour remplacer le point 5 de l'article 12 de la proposition du groupe de travail.

Ces textes sont libellés comme suit:

Texte 1:

« 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 à exécution les intentions énoncées comme motifs du congé.

» En outre, la validation du congé pour exploitation personnelle doit être refusée en équité par le juge si la perte du bien loué pourrait affecter gravement l'existence sociale du locataire et si l'exploitation personnelle envisagée n'est pas d'importance prépondérante pour la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation.

» In geval van betwisting over het ernstig karakter van het voorgenoemde eigen gebruik, dient de verpachter te preciseren hoe degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen, de persoonlijke, werkelijke en voortgezette exploitatie zullen uitvoeren en te bewijzen dat zij daartoe in staat zijn, alsmede dat zij de in artikel 9 gestelde voorwaarden voldoen. »

Tekst 2 :

« 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 zal ten uitvoer brengen.

» Daarenboven kan de opzegging voor persoonlijke exploitatie door de rechter slechts geldig worden verklaard indien de aanstaande exploitant zijn hoofdberoep zal bestaan in het exploiteren van het bedrijf, waarin de betrokken landeigendommen zullen worden uitgebaat, op voorwaarde dat de pachter zelf zijn hoofdberoep in de landbouw heeft. Onder hoofdberoep in de zin van dit artikel wordt verrtaan dat de pachter, respectievelijk de aanstaande exploitant, tenminste 50 % van zijn beroepsinkomen verwerft, respectievelijk zal verwerven uit de exploitatie waarbij de landeigendommen betrokken zijn en daaraan tenminste 50 % van zijn arbeidstijd besteedt, respectievelijk zal besteden.

» 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 exploitant, met de weerslag van de opgezegde oppervlakte op de leefbaarheid en de rationele uitbating van de respectievelijke bedrijven. Indien geen van beiden de genoemde voorwaarden vervult, is er geen beletsel voor de geldigverklaring van de opzeg.

» In geval van betwisting over het ernstig karakter van het voorgenoemde eigen gebruik, dient de verpachter te preciseren hoe degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen, de persoonlijke werkelijke en voortgezette exploitatie zullen uitvoeren en te bewijzen dat zij daartoe in staat zijn, alsmede dat zij de in artikel 9 gestelde voorwaarden voldoen. »

De voorzitter vestigt de aandacht op het feit dat de eerste en laatste alinea's van beide voorstellen gelijkluidend zijn.

Een lid is van oordeel dat de tweede tekst beter voldoet aan de zorg van de meeste commissieleden. Hij is evenwel van oordeel dat de uitdrukking « tenminste 50 % » moet vervangen worden door « meer dan 50 % ». Slechts in dit geval kan men werkelijk spreken van hoofdberoep. Hij vraagt zich af hoe de rechter zal statueren ingeval juist 50 % bereikt wordt van de inkomsten. Hij wenst hier de kans te grijpen deze terminologie, die op vele plaatsen voorkomt, te wijzigen.

De Minister van Landbouw wijst erop dat uit alle onderzochte wetteksten die het begrip « hoofdberoep » omschrijven, de woorden « ten minste 50 % » gebruikt worden. Hij wenst deze terminologie uit zorg voor uniformiteit te behouden.

Een ander lid verklaart dat de commissie de woorden « tenminste 50 % » begrijpt als « meer dan 50 % ». Het eventueel behoud van de woorden « tenminste 50 % » in de tekst duidt enkel op het feit dat in andere wetteksten deze terminologie ook gebruikt wordt. Als voorbeeld haalt hij aan het koninklijk besluit inzake de modernisering van de landbouwbedrijven. Indien in dit artikel 12, 5°, deze terminologie wordt gewijzigd, moet dit ook gebeuren in artikel 9.

De heer Verberckmoes stelt nogmaals voor het woord « tenminste » te vervangen door de woorden « meer dan ». Zijn voorstel wordt echter niet gevolgd door de commissie.

» 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 l'effectuer de façon personnelle effective et continue et de prouver qu'ils sont en mesure de la faire, de même qu'ils remplissent les conditions de l'article 9. »

Texte 2 :

« 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 du congé.

» En outre, le juge ne pourra valider le congé en vue de l'exploitation personnelle que si la profession à titre principal de la personne devant assurer cette exploitation consistera en l'exploitation de l'entreprise dans laquelle les biens ruraux en question seront exploités, à condition que le preneur exerce lui-même à titre principal la profession agricole. Dans le présent article, on entend par « profession à titre principal » que le preneur respectivement la personne devant assurer l'exploitation obtient ou obtiendra au moins 50 % de son revenu du travail de l'exploitation dont fait partie les biens ruraux en question et qu'il consacre ou consacrera au moins 50 % de son temps de travail à cette exploitation.

» Dans le cas où tant le preneur que la personne indiquée comme devant assurer l'exploitation répondent aux deux conditions précitées le juge statue en équité, en tenant compte de la situation familiale, sociale et économique du preneur et de la personne indiquée comme devant assurer l'exploitation, de la partie de la superficie pour laquelle le congé est donné dans la viabilité et l'exploitation rationnelle des exploitations respectives. Si aucun des deux ne répond aux conditions citées, rien n'empêche la validation du congé.

» En cas de contestation vu 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 l'effectuer de façon personnelle, effective et continue et de prouver qu'ils sont en mesure de le faire et qu'ils répondent aux conditions imposées à l'article 9. »

Le président attire l'attention sur le fait que le premier et le dernier alinéas des deux propositions sont identiques.

Un membre estime que le second texte répond mieux aux préoccupations de la majorité des membres de la commission. Il estime cependant que l'expression « au moins 50 % » doit être remplacée par l'expression « plus de 50 % ». C'est dans ce cas uniquement que l'on peut véritablement parler de profession à titre principal. Il se demande quelle sera l'attitude du juge lorsque le produit du travail de l'exploitation atteindra exactement 50 % des revenus. Il souhaite profiter de l'occasion pour modifier cette terminologie qui apparaît à de maints endroits.

Le Ministre de l'Agriculture souligne que tous les textes de loi définissant la notion de « profession à titre principal » utilisent les termes « au moins 50 % ». Par souci d'uniformité il souhaite conserver cette terminologie.

Un autre membre précise que la commission donne aux mots « au moins 50 % » le sens de « plus de 50 % ». Le maintien éventuel des mots « au moins 50 % » ne se justifie que par le fait qu'ils sont également employés dans d'autres textes de loi. Il prend pour exemple l'arrêté royal relatif à la modernisation des exploitations agricoles. Si cette terminologie est modifiée à l'article 12, 5°, elle doit également l'être à l'article 9.

M. Verberckmoes propose une nouvelle fois de remplacer les mots « au moins » par les mots « plus de ». Cette proposition n'est pas adoptée par la commission.

De heren Van Belle en le Hardy de Beaulieu hebben amendementen ingediend tot weglating van dit punt 5 van artikel 12.

De heer le Hardy de Beaulieu geeft volgende motivering van zijn amendement :

Sedert de wet van 7 juni 1951 voor het eerst de onbeperkte vernieuwing van de pachtovereenkomsten heeft ingevoerd, is altijd aanvaard dat die vernieuwing niet kan worden ingeroepen tegen de eigenaar die zelf zijn eigen goed wil exploiteren. Dat fundamentele beginsel ligt diep verankerd in onze zeden en in ons recht en de huurders zijn altijd de eersten geweest om de onaantastbaarheid ervan te erkennen.

Men is het evenzeer eens over het verwerpelijk karakter van de voorwendsels die door bepaalde eigenaars zogezegd voor persoonlijke exploitatie doch in werkelijkheid om vaak onbeduidende en geheime redenen worden aangegrepen.

Daarom heeft de huidige wet de controlebevoegdheden van de rechter inzake de geldigmaking van de gevallen van opzegging op zeer ruime wijze uitgebreid.

Het tweede lid van 5° van artikel 12 zou daarentegen een totale omwenteling betekenen inzake de huidige mogelijkheid om het verpachte goed voor persoonlijke exploitatie over te nemen.

Zelfs in de veronderstelling dat het werkelijk en effectief in de bedoeling van de eigenaar ligt om zijn goed te exploiteren en daarover geen twijfel bestaat, zouden er immers twee extra voorwaarden opgelegd worden.

Het zou inderdaad nodig zijn :

1°) dat de overneming de exploitatie van de pachter niet ernstig aantast;

2°) dat de overneming voor de eigenaar van « overwegende betekenis » is.

Met ander woorden : mocht het nieuwe voorstel aanvaard worden, dan zou men niet meer te maken hebben met pachtovereenkomsten, doch wel met een dwingende en willekeurige blokkering van de gronden, zonder enige achting voor de rechtmatige wens van de meest dynamische exploitanten om hun bezit te vergroten of voor de rationalisatie van de exploitaties zoals die door de moderne landbouw vereist wordt.

Indien de bij dit amendement bedoelde tekst in aanmerking zou worden genomen, zou het bovendien voor een eigenaar of een toekomstige koper van een goed (die in de meeste gevallen een landbouwer is) voortaan practisch onmogelijk zijn om te weten of hij de geldigverklaring van een opzegging al dan niet zal kunnen bekomen...

Hoe kan men, vermits de rechter in billijkheid uitspraak zou kunnen doen, weten of deze zal oordelen dat de goederen waarop de opzegging betrekking heeft, al of niet onontbeerlijk zijn voor de exploitatie van de huurder ?

Hoe kan men tevens weten of de rechter al of niet zal oordelen dat de over te nemen goederen van overwegende betekenis zijn voor de eigenaar of de aanstaande koper ?

Om hoeveel hectaren moet het gaan om te kunnen stellen dat « het maatschappelijk bestaan van de pachter ernstig wordt aangetast » ? Dat is een beoordeling die kan verschillen van gewest tot gewest, van kanton tot kanton en van Rechter tot Rechter...

Indien men tenslotte de overneming voor persoonlijke exploitatie nog veel moeilijker maakt, zal de neiging van de eigenaars om hun goederen niet meer te verpachten nog sterker worden. Wij menen dan ook dat de goedkeuring van die tekst niet wenselijk is en zulks zowel voor de eigenaars als voor de overgrote meerderheid van de pachters.

De heer Van Belle verantwoordt zijn amendement als volgt :

Hij wenst meer rechtszekerheid in het algemeen. Hij wenst tevens ook meer zekerheid voor eigenaar en pachter.

MM. Van Belle et le Hardy de Beaulieu ont présenté des amendements visant à supprimer le point 5 de l'article 12.

M. le Hardy de Beaulieu donne la justification suivante à son amendement :

Depuis la loi du 7 juillet 1951 qui a instauré pour la première fois la prorogation indéfinie des seuls baux à ferme, il a toujours été admis que cette prorogation ne pouvait être invoquée à l'encontre du propriétaire qui désirait exploiter son propre bien. Ce principe fondamental est profondément ancré dans nos mœurs et dans notre droit et les locataires eux-mêmes ont toujours été les premiers à reconnaître que ce principe était intangible.

Certes, il est tout aussi admis que sont rejetables les prétextes invoqués par certains propriétaires soi-disant pour exploitation personnelle, mais en réalité pour des raisons souvent futiles et inavouables.

C'est pourquoi, la loi actuelle a étendu très largement les pouvoirs de contrôle du juge lors de la validation des congés.

Le deuxième alinéa du 5° de l'article 12 viendrait par contre apporter un bouleversement total dans la possibilité actuelle de reprise du bien pour l'exploiter soi-même.

En effet, à supposer même que le propriétaire veuille réellement et effectivement exploiter son bien, sans aucun doute possible, il lui serait imposé supplémentairement une double et rigoureuse condition.

Il faudrait, en effet :

1°) que la reprise ne porte pas gravement atteinte à l'exploitation du locataire;

2°) que la reprise représente pour le propriétaire une importance « prépondérante ».

Autrement dit, en cas d'admission de la proposition nouvelle, il ne s'agirait plus de baux, mais d'un blocage impératif et arbitraire des terres, sans aucune considération pour le légitime désir des exploitants les plus dynamiques de s'agrandir ni pour l'indispensable rationalisation des exploitations devant les exigences d'une agriculture moderne.

En outre, si le texte visé par le présent amendement devait être retenu, il deviendrait désormais pratiquement impossible pour un propriétaire ou pour le futur acquéreur d'un bien (qui est le plus souvent un cultivateur) de savoir s'il pourra ou non obtenir la validité d'un congé...

Puisque le juge pourrait statuer en équité comment savoir s'il considérera que les biens concernés par le congé sont ou non indispensables à l'exploitation du locataire ?

Comment davantage savoir si le juge estimera ou non que les biens à reprendre sont d'une importance prépondérante pour le propriétaire ou le futur acquéreur ?

A partir de combien d'ha il y aura-t-il « affection grave » à « l'existence sociale du locataire » ? Cela relève d'une appréciation qui peut être arbitraire et qui peut varier de régions à régions, de cantons à cantons, de juges à juges.

Enfin si on rend encore beaucoup plus difficile la reprise pour exploitation personnelle, plus forte sera encore la propension des propriétaires à ne plus louer. Aussi, nous pensons que l'adoption de ce texte n'est pas souhaitable, tant pour les propriétaires que pous l'immense majorité des locataires.

M. Van Belle justifie son amendement comme suit :

Il souhaite plus de sécurité juridique en général. Il souhaite également obtenir plus de sécurité juridique pour le propriétaire et l'occupant.

De amendementen van de heren Van Belle en le Hardy de Beaulieu worden evenwel niet aangenomen door de commissie.

Het artikel 12, 5° (tweede tekstvoorstel van de Minister van Landbouw) wordt door de commissie aangenomen in luidt als volgt :

« Art. 12. — 5°. 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 blijk dat de verpachter de als opgezeggingsredenen bekend gemaakte voornemens zal ten uitvoer brengen.

» Daarenboven kan de opzegging voor persoonlijke exploitatie door de rechter slechts geldig worden verklaard indien de aanstaande exploitant zijn hoofdberoep zal bestaan in het exploiteren van het bedrijf waarin de betrokken landeigendommen zullen worden uitgebaat, 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 terminste 50 % van zijn beroepsinkomen verwerft, respectievelijk zal verwerven uit de exploitatie waarbij de landeigendommen betrokken zijn en daaraan terminste 50 % van zijn arbeidstijd besteedt, respectievelijk zal beteden.

» 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 exploitant, met de weerslag van de opgezegde oppervlakte op de leefbaarheid en de rationele uitbating van de respectievelijke bedrijven. Indien geen van beide de genoemde voorwaarden vervult, is er geen beletsel voor de geldigverklaring van de opzeg.

» In geval van betwisting over het ernstig karakter van het voorgenoemde eigen gebruik, dient de verpachter te preciseren hoe degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen de persoonlijke, werkelijke en voortgezette exploitatie zullen uitvoeren en te bewijzen dat zij daartoe in staat zijn, alsmede dat zij aan de in artikel 9 gestelde voorwaarden voldoen. »

∴

Inzake artikel 12, 6 stelt de heer Verberckmoes voor dat, in afwijking van artikel 4, een nieuwe opzeg kan gegeven worden onmiddellijk na het verstrijken van de in het eerste lid van punt 6 van artikel 12 beschreven schorsingstermijn van 1 of 3 jaar.

Dit lid is van oordeel dat dit een belangrijke wijziging betekent t.o.v. de vroegere toestand aangezien alsdan, in toepassing van artikel 4, een nieuwe periode van 9 jaar moest afgewacht worden.

De Minister van Landbouw vestigt de aandacht op het onderscheid dat moet gemaakt worden tussen een opzeg die vervallen is en onregelmatige opzegging.

Bij een vervallen opzegging heeft de verpachter niet de nodige voorzichtigheid aan de dag gelegd om de geldigheid van zijn opzegging te vorderen.

Mocht men toelaten in een dergelijk geval onmiddellijk na de termijn een nieuwe opzegging te laten doen, zou een element van onzekerheid voor de landbouwer ingebouwd worden.

Het voormelde voorstel m.b.t. een naar vorm onregelmatige opzegging, zou desgevallend in een ander licht kunnen bekeken worden.

De auteur repliceert dat de verpachter die zijn opzegging laat vervallen, niet altijd van nalatigheid kan beschuldigd worden. Soms is hij in de onmogelijkheid of heeft zijn raadsman de termijnen laten verstrijken. In deze gevallen moet het mogelijk zijn na 1 jaar weer op te zeggen.

Les amendements de MM. Van Belle et le Hardy de Beaulieu ne sont toutefois pas adoptés par la commission.

L'article 12, 5° (deuxième texte proposé par le Ministre de l'Agriculture) qui est adopté par la commission est libellé comme suit :

« Art. 12. — 5°. 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 du congé.

» En outre, le juge ne pourra valider le congé en vue de l'exploitation personnelle que si la profession à titre principal de la personne devant assurer cette exploitation consistera en l'exploitation de l'entreprise dans laquelle les biens ruraux en question seront exploités, à condition que le preneur exerce lui-même à titre principal la profession agricole. Dans le présent article on entend par « profession à titre principal » que le preneur, respectivement la personne devant assurer l'exploitation, obtient ou obtiendra au moins 50 % de son revenu du travail de l'exploitation dont font partie les biens ruraux en question et qu'il consacre ou consacrera au moins 50 % de son temps de travail à cette exploitation.

» Dans le cas où tant le preneur que la personne indiquée comme devant assurer l'exploitation répondent aux deux conditions précitées le juge statue en équité, en tenant compte de la situation familiale, sociale et économique du preneur et de la personne indiquée comme devant assurer l'exploitation, de la partie de la superficie pour laquelle le congé est donné dans la viabilité et l'exploitation rationnelle des exploitations respectives. Si aucun des deux ne répond aux conditions citées, rien n'empêche la validation du congé.

» En cas de contestation, vu 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 l'effectuer de façon personnelle, effective et continue et de prouver qu'ils sont en mesure de le faire et qu'ils répondent aux conditions imposées à l'article 9. »

∴

En ce qui concerne l'article 12, 6°, M. Verberckmoes propose que, par dérogation à l'article 4, un nouveau congé puisse être notifié immédiatement à l'expiration du délai de suspension d'un ou de trois ans.

Il estime que sa proposition apporte une modification importante à la situation existante dans laquelle il faudrait attendre une nouvelle période de 9 ans conformément à l'article 4.

Le Ministre de l'Agriculture souligne qu'il convient de distinguer le congé devenu caduc du congé illégitime.

Dans le cas du congé devenu caduc, le bailleur a négligé de réclamer la validation du congé.

Permettre dans un tel cas la signification d'un nouveau congé créerait un élément d'insécurité à l'égard de l'agriculteur.

La proposition relative au congé qui présente un vice de forme pourrait, le cas échéant être examinée dans une autre perspective.

L'auteur réplique que la caducité du congé n'est pas nécessairement imputable à la négligence du bailleur. Il arrive que ce dernier ne soit pas en mesure de faire le nécessaire ou que son conseil laisse passer les délais prescrits. Dans de tels cas, un nouveau congé devrait pouvoir être donné après un an.

Een lid verklaart zich akkoord met de stelling van de heer Verberckmoes inzake de opzegging na 1 jaar wegens gebrekkige vorm van de opzegging, doch hij kan deze redenering niet aanvaarden ingeval van ongegrond verklaarde opzegging.

De auteur stipt aan dat een foutieve opzegging ongeldig is. Het is dan ook nutteloos een procedure te voeren om een dergelijke opzegging geldig te laten verklaren.

De Minister van Landbouw is echter van oordeel dat de voorzichtigheid van de eigenaar ter gelegenheid van de opzegging evenredig moet zijn met de moeilijkheidsgraad van de opzegging. Hij pleit dan ook voor het behoud van de tekst van de werkgroep mede gezien het feit dat een opzegging een belangrijke ingreep is in het leven van een pachter.

Na een gedachtenwisseling besluiten de heren Verberckmoes en Baldewijns hun amendementen te handhaven. De heer Verberckmoes zal van zijn kant nog subamendementen indienen.

De Minister van Landbouw stelt voor het eerste lid van het huidig punt 6 van artikel 12 te behouden maar aan te vullen met een nieuwe lid, luidend als volgt:

« Een opzegging die onregelmatig zou moeten verklaard worden naar de vorm, kan door de rechter toch geldig worden verklaard indien de betrokken onregelmatigheid in hoofde van de pachter geen twijfel kan doen rijzen over de aard of de ernst van de opzeg, noch over de identiteit van de persoon in wiens voordeel de opzegging wordt verricht ».

De heer Verberckmoes heeft een amendement ingediend dat strekt tot vervanging van punt 6 van artikel 12, door wat volgt:

« Is de opzegging met toepassing van het bepaalde in cijfer 4 vervallen of is zij niet geldig verklaard naar de vorm, dan kan om geen enkele reden een nieuwe opzegging worden gedaan vóór ten minste een jaar na de kennisgeving van deze opzegging. Bij afwijking van artikel 4 kan de nieuwe opzeg steeds betekend worden onmiddellijk na het verstrijken van de hogerbeschreven schorsingstermijn van één jaar.

» Indien de rechter de geldigverklaring van de opzegging heeft geweigerd omdat de opgegeven reden ongegrond was, dan kan geen nieuwe opzegging gegeven worden vóór tenminste drie jaar na de kennisgeving van deze opzegging. Deze nieuwe opzeg kan slechts gegeven worden indien de opzegtermijn nog verstrijkt tijdens de lopende periode van negen jaar. In geen enkel geval kunnen meer dan twee opzeggingen na elkaar gegeven worden. »

De heer Verberckmoes geeft volgende motivering van zijn amendement:

Een fout in de procedure mag het recht tot opzeg niet ontnemen. Wanneer een opzeg ongegrond is verklaard, is er geen recht meer en dient artikel 4 te worden toegepast.

De bedrijfszekerheid vereist dat een beperking in het aantal opzeggingen nodig is.

De Minister van Landbouw verwijst naar de aanvulling die hij voorstelt bij de oude tekst van punt 6 van artikel 12. Deze tekst gaat zelfs verder dan het amendement van de heer Verberckmoes, en gaat uit van de gedachte dat een sanctie in verhouding moet staan tot de aard en de omvang van de overtreden regel.

De heer Verberckmoes verklaart dat hij vooral de bedoeling heeft de concordantie met de inhoud van artikel 4 te verzekeren. Bij sommige vrederechters bestaat de neiging bij de kleinste twijfel over de gegrondheid van de opzeg deze nietig te verklaren. Zijn amendement wil dit voorkomen door de nauwkeurige omschrijving van de gevallen van nieuwe opzegmogelijkheid bij vervallen of naar de vorm nietig verklaarde opzeggingen.

De Minister van Landbouw verwijst bij wijze van voorbeeld naar het nieuwe punt 1 van artikel 12 waarvoor het vereist is in de opzeg de identiteit, adres en andere gegevens te vermelden. Bij opgave van een verkeerd adres, bijvoorbeeld, kan de vrederechter ingevolge de nieuwe tekst van artikel 12, 6°, nagaan of er kan getwijfeld worden aan de aard of de ernst van de opzeg, of de indentiteit van de aanstaande exploitant.

Un membre partage le point de vue de M. Verberckmoes en ce qui concerne la signification d'un nouveau congé après un an en cas de vice de forme mais il rejette cette procédure dans le cas où le congé est jugé non fondé.

L'auteur souligne que le congé qui présente un vice de forme est nul. Il est donc inutile d'entamer une procédure en validation.

Le Ministre de l'Agriculture estime que la prudence du bailleur qui signifie le congé doit être à la mesure de la complexité de la procédure en la matière. Il demande donc le maintien du texte du groupe de travail, compte tenu du fait que le congé influence l'existence même du preneur.

A l'issue d'un échange de vues, MM. Verberckmoes et Baldewijns décident de maintenir leurs amendements. M. Verberckmoes annonce qu'il présentera des sous-amendements.

Le Ministre de l'Agriculture propose de conserver le premier alinéa du point 6 de l'article 12 mais d'ajouter un nouvel alinéa libellé comme suit:

« Le congé qui devrait être déclaré irrégulier en la forme peut néanmoins être validé par le juge si l'irrégularité constatée ne peut mettre en cause la nature ni le sérieux du congé dans le chef du preneur ni de l'identité de la personne en faveur de laquelle le congé est donné ».

M. Verberckmoes a présenté un amendement visant à remplacer le point 6 de l'article 12 par ce qui suit:

« Si, par application de la disposition prévue au point 4, un congé est devenu caduc ou s'il n'a pas été validé quant à la forme, 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. Par dérogation à l'article 4, le nouveau congé peut toujours être notifié immédiatement après l'expiration du délai de suspension précité d'un an.

» Si le juge a refusé la validation du congé pour manque de fondement du motif invoqué, un nouveau congé ne peut être donné avant trois ans au moins à dater de la notification du congé. Le nouveau congé ne peut être donné que si le délai du congé vient à expiration pendant la période de neuf ans en cours. En aucun cas il ne peut être donné plus de deux congés successivement. »

M. Verberckmoes justifie son amendement comme suit:

Une faute de procédure ne peut porter atteinte au droit de donner congé. Si le congé a été déclaré non fondé, ce droit n'existe plus et il convient d'appliquer l'article 4.

La sécurité d'exploitation impose la limitation du nombre des congés.

Le Ministre de l'Agriculture se réfère à l'alinéa qu'il propose d'ajouter à l'ancien texte du point 6 de l'article 12. Ce texte est plus précis que l'amendement de M. Verberckmoes et part du principe qu'une sanction doit être en relation avec la nature et l'importance de la règle qui a été enfreinte.

M. Verberckmoes déclare que son intention est d'assurer la concordance avec le contenu de l'article 4. Au moindre doute sur le fondement du congé, certains juges de paix ont tendance à l'annuler. Son amendement vise à ce qu'une telle situation soit évitée en donnant une définition plus précise des cas où un congé peut devenir caduc ou ne pas être validé quant à la forme.

Le Ministre de l'Agriculture se réfère à titre d'exemple au nouveau point 1 de l'article 12 qui prévoit que le congé doit indiquer l'identité, l'adresse et d'autres données. Par exemple, si l'adresse mentionnée est fausse, le juge de paix peut, en vertu du nouvel article 12, 6°, vérifier s'il y a lieu de douter de la nature ou de l'importance du congé ou de l'identité du futur exploitant.

Het amendement van de heer Verberckmoes wordt door de commissie niet aangenomen.

De heer Aerts heeft een amendement ingediend dat strekt tot vervanging van het huidige punt 6 door wat volgt:

« 6°. Is de opzegging gegeven tegen het einde van de eerste pachtperiode, vervallen met toepassing van het bepaalde onder cijfer 4 of is zij niet geldig verklaard, dan kan een nieuwe onzegging worden gedaan na verloop van ten minste één jaar na de kennisgeving van de opzeg die vervallen is of onregelmatig is verklaard naar de vorm.

» Is de opzegging gegeven tegen het einde van de tweede pachtperiode of gedurende elke van de opeenvolgende pachtperiodes, vervallen met toepassing van het bepaalde onder cijfer 4 of is zij niet geldig verklaard dan kan er een nieuwe opzegging worden gedaan na verloop van ten minste één jaar na de kennisgeving van de opzeg 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. »

De heer Aerts verantwoordt zijn amendement op volgende wijze:

De vorige wettelijke bepaling, vervat in artikel 6, was niet uitvoerbaar voor het geval van opzegging tegen het einde van de eerste pachtperiode. Inderdaad, men was gevat door de termijnen voorzien in artikel 7.

Anderzijds werd een formele tekortkoming te zwaar bestraft. De voorgestelde tekst laat de verpachter toe de formele tekortkoming te herstellen.

Dit amendement van de heer Aerts wordt door de commissie verworpen.

De tekst die de Minister van Landbouw voorstelt ter aanvulling van het eerste lid van punt 6 van artikel 12 wordt door de commissie aangenomen.

De tekst van dit aangenomen punt 6 van artikel 12 luidt als volgt:

« 6. Is de opzegging met toepassing van het bepaalde in cijfer 4 vervallen of is zij niet geldig verklaard, dan kan om geen enkele reden een nieuwe opzegging worden gedaan vóór ten minste een jaar na de kennisgeving van de opzegging die vervallen is of onregelmatig is verklaard naar de vorm. Die termijn is drie jaar indien de rechter de geldigverklaring van de opzegging heeft geweigerd omdat de opgegeven reden ongegrond was.

» Een opzegging die onregelmatig zou moeten verklaard worden naar de vorm, kan door de rechter toch geldig worden verklaard indien de betrokken onregelmatigheid in hoofde van de pachter geen twijfel kan doen rijzen over de aard of de ernst van de opzeg, noch over de identiteit van de persoon in wiens voordeel de opzegging wordt verricht. »

∴

De tekst van het aldus aangenomen artikel 12 luidt als volgt:

« Art. 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 gebrek aan een hem binnen dertig dagen na verzending van de opzegging betekende schriftelijke instemming, de geldigverklaring ervan vóór de vrederechter zal vorderen.

» In de opzegging dienen, op straffe van nietigheid, de naam, de voornaam, het beroep, de geboortedatum, de burgerlijke stand en het adres van de aanstaande exploitanten vermeld te worden.

» 2. Indien de opzegging berust op de reden bepaald in de artikelen 6, 1° tot en met 7, 11°, kan de opzegging slechts geldig

L'amendement de M. Verberckmoes n'est pas adopté par la Commission.

M. Aerts a présenté un amendement visant à remplacer le texte actuel du point 6 par ce qui suit:

« 6. Si le congé donné au terme de la première période de bail est devenu caduc par application de la disposition prévue au 4, ou s'il n'a pas été validé, un nouveau congé peut être donné à l'issue d'une année au moins après la notification du congé caduc ou du congé déclaré irrégulier en la forme.

» Si le congé donné, au terme de la deuxième période de bail ou pendant chacune des périodes de bail suivantes, est devenu caduc par application de la disposition prévue au 4 ou s'il n'a pas été validé, un nouveau congé peut être donné à l'issue d'une année au moins après la notification du congé caduc ou du congé déclaré 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. »

M. Aerts justifie son amendement comme suit:

La disposition légale antérieure prévue à l'article 6, n'était pas applicable en cas de congé donné au terme de la première période de bail. En effet, on était lié par les délais prescrits à l'article 7.

D'autre part, le non-respect des formes entraînait une fonction trop lourde. Le texte proposé permet au bailleur de corriger le non-respect des formes.

L'amendement de M. Aerts est rejeté par la commission.

Le texte proposé par le Ministre de l'Agriculture visant à compléter le premier alinéa du point 6 de l'article 12 est adopté par la commission.

Le texte de l'article 6 tel qu'il a été adopté, est libellé comme suit:

« 6. Si, par 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.

» Un congé devant être déclaré irrégulier en la forme peut tout de même être validé par le juge si l'irrégularité en question ne peut du chef du preneur remettre en doute la nature ou la sincérité du congé ni l'identité de la personne en faveur de laquelle le congé est fait. »

∴

Le texte de l'article 12, tel qu'il a été adapté, est libellé comme suit:

« Art. 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° y compris et 7, 11°, le congé ne pourra être validé que sur

worden verklaard onder voorlegging 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 zal kunnen afgegeven worden zodra de bedoelde werken zijn uitgevoerd.

» 3. Indien verscheidene pachters het goed gemeenschappelijk pachten moet van de opzegging kennis gegeven worden aan al degenen die het goed exploiteren. Weet de verpachter niet wie het goed exploiteert, dan mag hij als exploitant beschouwen degenen die de laatste pacht hebben betaald of, bij gebrek aan 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 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 gebrek aan 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.

» 4*bis*. Indien reeds in de loop van de opzegtermijn blijkt dat de reden bestaande in de persoonlijke exploitatie niet kan waargemaakt worden, kan de pachter de ongeldigheid hiervan laten vaststellen door de vrederechter. In dit geval wordt de pacht voortgezet alsof er geen opzeg werd betekend.

» 5. 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 het als opzeggingreden bekend gemaakte voornemen zal ten uitvoer brengen.

» Daarenboven kan de opzegging voor persoonlijke exploitatie door de rechter slechts geldig worden verklaard indien de aanstaande exploitant zijn hoofdberoep zal bestaan in het exploiteren van het bedrijf, waarin de betrokken landeigendommen zullen worden uitgebaat, 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 tenminste 50 % van zijn beroepsinkomen verwerft, respectievelijk zal verwerven uit de exploitatie waarbij de landeigendommen betrokken zijn en daaraan tenminste 50 % van zijn arbeidstijd besteedt, respectievelijk zal besteden.

» 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 exploitant, met de weerslag van de opzegde oppervlakte op de leefbaarheid en de rationele uitbating van de respectievelijke bedrijven. Indien geen van beide de genoemde voorwaarden vervult, is er geen beletsel voor de geldig verklaring van de opzeg.

» In geval van betwisting over het ernstig karakter van het voorgenoemde eigen gebruik, dient de verpachter te preciseren hoe degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen, de persoonlijke, werkelijke en voortgezette exploitatie zullen uitvoeren en te bewijzen dat zij daartoe in staat zijn, alsmede dat zij de in artikel 9 gestelde voorwaarden voldoen.

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 au préalable être exécutés, le juge pourra valider le congé sur production d'une copie certifiée conforme du permis de bâtir 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.

» 4*bis*. Si, déjà au cours du préavis, il appert que le motif consistant en l'exploitation personnelle ne pourra être réalisé, le preneur peut en faire constater l'invalidité par le juge de paix. Dans ce cas-ci, le bail est continué comme si le congé n'avait pas été notifié.

» 5. 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 du congé.

» En outre, le juge ne pourra valider le congé en vue de l'exploitation personnelle que si la profession à titre principal de la personne devant assurer cette exploitation consistera en l'exploitation de l'entreprise dans laquelle les biens ruraux en question seront exploités, à condition que le preneur exerce lui-même à titre principal la profession agricole. Dans le présent article, on entend par « profession à titre principal » que le preneur respectivement la personne devant assurer l'exploitation obtient ou obtiendra au moins 50 % de son revenu du travail de l'exploitation dont fait partie des biens ruraux en question et qu'il consacre ou consacrera au moins 50 % de son temps de travail à cette exploitation.

» Dans le cas où tant le preneur que la personne indiquée comme devant assurer l'exploitation répondent aux deux conditions précitées le juge statue en équité, en tenant compte de la situation familiale, sociale et économique du preneur et de la personne indiquée comme devant assurer l'exploitation, de la partie de la superficie pour laquelle le congé est donné dans la viabilité et l'exploitation rationnelle des exploitations respectives. Si aucun des deux ne répond aux conditions citées, rien n'empêche la validation du congé.

» En cas de contestation vu 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 l'effectuer de façon personnelle, effective et continue et de prouver qu'elles sont en mesure de le faire et qu'elles répondent aux conditions imposées à l'article 9.

» 6. Is de opzegging met toepassing van het bepaalde in cijfer 4 vervallen of is zij niet geldig verklaard, dan kan om geen enkele reden een nieuwe opzegging worden gedaan vóór ten minste één jaar na de kennisgeving van de opzegging die vervallen is of onregelmatig is verklaard naar de vorm. Die termijn is drie jaar indien de rechter de geldigverklaring van de opzegging heeft geweigerd omdat de opgegeven reden ongegrond was.

» Een opzegging die onregelmatig zou moeten verklaard worden naar de vorm, kan door de rechter toch geldig worden verklaard indien de betrokken onregelmatigheid in hoofde van de pachter geen twijfel kan doen rijzen over de aard of de ernst van de opzeg, noch over de identiteit van de persoon in wiens voordeel de opzegging wordt verricht.

» 7. 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. »

Art. 13.

a) *Tekstvoorstel van de werkgroep.*

Art. 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 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°, 10° en 11°, 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 gezegd 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 gepachte goed.

De eis die gegrond is op het vroegtijdig beëindigen van het gebruik moet worden ingesteld binnen drie jaar na die beëindiging.

b) *Bespreking.*

De werkgroep heeft de voorstellen van de heren Baldewijns en Gheysen om de termijnen voorzien in artikel 13, 3°, eenvorming op drie jaar te brengen, aangenomen.

De werkgroep was het ook eens om de bestaande tekst van artikel 12, 2°, te behouden (onder voorbehoud vanwege de heer Verberckmoes omwille van zijn voorstel betreffende artikel 7, 11°). Dit lid trekt zijn amendement evenwel in.

Over de inhoud van artikel 13, 1°, werd geen volledige overeenstemming bereikt, daar de heer Baldewijns — in tegenstelling tot de andere leden van de werkgroep die het bedrag van de schadevergoeding in elk geval aangepast willen zien aan de concrete situatie — zijn voorstel tot invoering van een minimale schadevergoeding wenst te behouden.

In verband met het 1° van dit artikel stipt de heer Baldewijns aan dat de schadevergoeding die aan de pachter kan toegekend worden in geval van lichtzinnige opzegging, het door de pachter

» 6. Si, par 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.

» Un congé devant être déclaré irrégulier en la forme peut tout de même être validé par le juge si l'irrégularité en question ne peut du chef du preneur remettre en doute la nature ou la sincérité du congé ni l'identité de la personne en faveur de laquelle le congé est fait.

» 7. 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. »

Art. 13.

a) *Texte proposé par le groupe de travail.*

Art. 13. — 1. Le preneur qui a évacué les lieux loués comme suite à un congé donné pour exploitation personnelle a droit à sa réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts 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 au profit de qui congé a été donné.

2. La réintégration dans des lieux loués avec dommages-intérêts ou uniquement des dommages-intérêts peuvent être aussi 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°, 10° et 11° 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 de l'occupation doit l'être dans les trois ans qui suivent cette cessation.

b) *Discussion.*

Le groupe de travail a retenu les propositions de MM. Baldewijns et Gheysen visant à fixer uniformément à trois ans les délais prévus à l'article 13, 3°.

Le groupe de travail est également d'accord pour maintenir le texte actuel de l'article 13, 2° (avec des réserves de la part de M. Verberckmoes, vu sa proposition concernant l'article 7, 11°). Le membre retire toutefois son amendement.

Les dispositions de l'article 13, 1°, ne rallient pas l'unanimité, M. Baldewijns maintenant sa proposition qui prévoit un minimum de dommages et intérêts tandis que les autres membres du groupe de travail souhaitent que le montant des dommages et intérêts soit adapté à la situation dans chaque cas précis.

En ce qui concerne le 1° de cet article, M. Baldewijns signale que les dommages-intérêts qui peuvent être accordés au preneur en cas de congé donné à la légère doivent couvrir intégralement

geleden nadeel volledig moet kunnen vergoeden. Eigenlijk zou zulks als een soort civiele sanctie ten aanzien van de verpachter kunnen beschouwd worden. Naar zijn oordeel dient de tekst van artikel 13 in die zin begrepen te worden en zou zulks bij de rechtstoepassing moeten kunnen blijken.

Uw rapporteur stelt tenslotte voor in de opsomming die artikel 13, 2°, bevat, het artikel 8*bis* te voegen. Evenwel wordt *in fine* van artikel 8*bis* naar artikel 13 verwezen. Aan één of aan beide teksten moet volgens uw rapporteur een wijziging aangebracht worden.

De werkgroep stelt voor het nummer 3 van de tekst van het huidige artikel 13 te vervangen door het amendement van de heer Baldewijns (*Stuk Kamer* nr 302/1, 1979-1980, p. 121).

De heer Baldewijns wenst vooral de lichtzinnige opzeg te vermijden. Hiervoor verlengt hij de termijn van 1 jaar tot 3 jaar (eerste lid van art. 13) voor het instellen van de eis tot terugkeer of tot betaling van schadevergoeding, die gebaseerd is op het vroegtijdig beëindigen van het gebruik van het gepachte goed.

Het artikel 13, met de wijziging van punt 3 van dit artikel, zoals voorgesteld door de heer Baldewijns, wordt eenparig door de commissie aangenomen (14 stemmen).

De tekst van het aangenomen artikel 13 luidt bijgevolg als volgt :

« Art. 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 door de pachter die het goed heeft ontruimd ingevolge opzegging om een van de redenen in de artikelen 6 en 7, 2°, 5°, 1°, 9°, 10° en 11°, 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 gezegd 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 gepachte goed.

» De eis die gegrond is op het vroegtijdig beëindigen van het gebruik moet worden ingesteld binnen drie jaar na de beëindiging. »

II. — Besprekingen van de pachtvoorstellen in de Commissie voor het Bedrijfsleven tijdens zitting 1981-1982

1) *Inleiding*

De heer Beerden wordt opnieuw door de commissie aangeduid als rapporteur van de wetsvoorstellen nrs 156/1, 170/1 en 171/1 die allen strekken tot de herziening en de aanvulling van de pachtwet van 4 november 1969.

De Staatssecretaris voor Landbouw herinnert aan de passus uit de regeringsverklaring inzake de herziening van de pachtwet. Tevens wijst hij op de algemene consensus die bestaat rond het behoud van de pachtwet als instrument voor de land- en tuinbouw. Deze wet is immers belangrijk voor de landbouw aange-

le préjudice subi par celui-ci. Les dommages-intérêts devraient en quelque sorte être considérés comme une sanction civile à l'égard du bailleur. C'est ainsi qu'il conviendrait, à son avis, de comprendre l'article 13. Cela devrait également ressortir dans l'application pratique de cette disposition.

Votre rapporteur propose d'insérer l'article 8*bis* dans l'énumération qui figure à l'article 13, 2°, étant donné que l'article 8*bis* contient déjà, *in fine*, une référence à l'article 13. Votre rapporteur estime qu'il convient de modifier l'un ou l'autre texte, ou les deux.

Le groupe de travail propose de remplacer le texte actuel du numéro 3 de l'article 13 par l'amendement de M. Baldewijns (*Doc. Chambre* n° 302/1, 1979-1980, p. 121).

M. Baldewijns souhaite essentiellement qu'il soit évité de donner le congé à la légère. A cet effet, il porte le délai de 1 à 3 ans (premier alinéa de l'art. 13) pour l'introduction de la demande de réintégration ou de dommages-intérêts basée sur la cessation prématurée de l'occupation du bien loué.

L'article 13, tel qu'il a été proposé par M. Baldewijns avec la modification du point 3 de cet article est adopté à l'unanimité par la commission (14 voix).

Le texte de l'article 13, tel qu'il a été adopté, est libellé comme suit :

« Art. 13. — 1. Le preneur qui a évacué les lieux loués comme suite à un congé donné pour exploitation personnelle a droit à sa réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts, 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 au profit de qui congé a été donné.

» 2. La réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou uniquement des dommages-intérêts peuvent être aussi 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°, 10° et 11°, 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 du 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 l'année qui suit cette cessation. »

II. — Examen des propositions sur le bail à ferme par la Commission de l'Economie au cours de la session 1981-1982

1) *Introduction.*

La commission désigne à nouveau M. Beerden comme rapporteur pour les propositions de loi n^{os} 156/1, 170/1 et 171/1 qui toutes visent à reviser et à compléter la loi sur le bail à ferme du 4 novembre 1969.

Le Secrétaire d'Etat à l'Agriculture commence par rappeler le passage de la déclaration gouvernementale concernant la revision de la loi sur le bail à ferme. Il souligne également le consensus existant quant au maintien du cette loi comme instrument pour l'agriculture et l'horticulture. Elle est en effet importante pour

zien ongeveer 70 % van de landbouwgronden in ons land gepacht worden.

De Staatssecretaris drukt op een dubbele bekommernis terzake van deze wet. Enerzijds moet zoveel mogelijk verhinderd worden dat de wet omzeild of misbruikt wordt. Anderzijds moet deze wetgeving meewerken aan de verbetering van de verhouding tussen pachter en verpachter.

∴

2) *Procedure.*

Een lid wijst op de constructieve geest waarin in de vorige legislatuur de werkzaamheden plaatshadden. De resultaten van de vergaderingen tijdens deze vorige zittijd mogen volgens spreker niet verloren gaan. Hij wenst daarom dat het bestaande akkoord over de eerste dertien artikelen, dat trouwens werd neergelegd in het wetsvoorstel nr 171/1 van de heren Peeters, Verberckmoes, L. Remacle en spreker zelf, gehandhaafd blijft en dat daarom de bespreking van de wijzigingen aan artikel 14 van de pachtwet zou moeten aangevat worden.

Uw rapporteur sluit zich aan bij de vorige spreker. Hij herinnert eveneens aan het akkoord over de eerste twaalf artikelen en aan het feit dat in voormeld wetsvoorstel eveneens zijn neergelegd, voor de overige artikelen, de tekstvoorstellen waarover in de werkgroep voor de herziening van de pachtwet een consensus bestond. Daar waar echter geen gemeenschappelijk akkoord bestond in de werkgroep over een wijziging van een bepaald artikel hebben de auteurs besloten zelf in aparte wetsvoorstellen hun ideeën neer te leggen.

Uw rapporteur wijst er nog op dat het in de commissie rondgedeelde gedeeltelijk verslag (niet nagelezen drukproef, nr 302/5, 1980-1981) niet de stemmingen bevat die plaats grepen tijdens de vergaderingen van de vorige commissie op 17 juni 1981, 24 juni 1981 en 7 juli 1981).

Op de vraag van de heer Baldewijns meent de rapporteur te mogen verklaren dat vóór de volgende commissievergadering dit rondgedeeld gedeeltelijk verslag kan bijgewerkt worden. De rapporteur beschouwt bijgevolg de eerste dertien artikelen als definitief verworven na de goedkeuring van het verslag over deze artikelen tijdens de volgende vergadering.

De commissie gaat met dit standpunt akkoord.

Art. 14.

De voorzitter verklaart dat er op dit artikel amendementen werden ingediend tijdens de vorige legislatuur door de heren Baldewijns, Van Belle, Vreven en Moors.

De heren Van Belle en Vreven willen de bestaande tekst van artikel 14, tweede lid, behouden in tegenstelling tot de heer Baldewijns die voorstelt in dit tweede lid de woorden « bij authentieke akte » te schrappen.

De heer Moors van zijn kant wenst in zijn amendement een derde lid toe te voegen aan artikel 14 daar waar de werkgroep de inhoud van dit amendement wenst voor te stellen als een artikel 14*bis*.

In de toelichting bij zijn amendement verklaart de heer Baldewijns dat in het geval van opzeg in der minne de notarissen niet zouden moeten ingeschakeld worden. Hij verkiest de procedure langs de vrederechter om, omdat deze procedure toegankelijker is voor de landbouwers. Er werd immers reeds vaak vastgesteld dat landbouwers, ter gelegenheid van het afstand doen van hun recht van voorkoop, buiten hun weten andere pachtrechten hebben afgetekend. Spreker wijst op de bijzondere sfeer ter kantore van een notaris die de landbouwers kan beïnvloeden.

Spreker is slechts in die mate gehecht aan zijn amendement dat hij enkel wil duidelijk maken dat, indien de opzeg in der minne in de toekomst nog zou mogen geschieden bij authentieke akte,

l'agriculture car 70 % environ des terres agricoles de notre pays sont affermées.

C'est pourquoi le Secrétaire d'Etat insiste sur une double préoccupation dont cette loi doit faire l'objet. D'une part, il s'agit d'éviter au maximum qu'elle ne soit contournée ou utilisée abusivement. D'autre part, il faut qu'elle contribue à améliorer les relations entre bailleur et preneur.

∴

2) *Procédure.*

Un membre rappelle l'esprit constructif qui a marqué les travaux durant la législature précédente. Les résultats des réunions de la session antérieure ne peuvent être perdus. C'est pourquoi il souhaite que l'accord existant sur les treize premiers articles, concrétisé d'ailleurs dans la proposition de loi n° 171/1 de MM. Peeters, Verberckmoes, L. Remacle et de l'intervenant, soit maintenu et que les travaux reprennent par la discussion des modifications à l'article 14 de la loi sur le bail à ferme.

Votre rapporteur se rallie à cette proposition. Il rappelle également l'accord sur les 12 premiers articles et le fait que la proposition de loi précitée contient, pour les autres articles, les propositions de textes ayant fait l'objet d'un consensus au sein du groupe de travail pour la revision de la loi sur le bail à ferme. Toutefois, lorsqu'il n'y a pas eu d'accord sur une modification d'un article déterminé, les auteurs ont décidé de traduire leurs idées dans des propositions de loi distinctes.

Votre rapporteur souligne en outre que le rapport partiel distribué en commission (épreuve non corrigée, n° 302/5, 1980-1981) ne mentionne pas les votes qui ont eu lieu au cours des réunions de la commission précédente (les 17 juin 1981, 24 juin 1981 et 7 juillet 1981).

Répondant à M. Baldewijns, il estime pouvoir déclarer que ce rapport partiel pourra être complété pour la prochaine réunion de la commission. Il considère en conséquence que les treize premiers articles seront définitivement acquis après l'adoption du rapport les concernant à la prochaine réunion.

La commission marque son accord sur ce point de vue.

Art. 14.

Le président déclare que cet article a fait l'objet d'amendements déposés au cours de la législature précédente par MM. Baldewijns, Van Belle, Vreven et Moors.

MM. Van Belle et Vreven désirent maintenir le texte actuel de l'article 14, deuxième alinéa, contrairement à M. Baldewijns qui propose de supprimer dans cet alinéa les mots « par un acte authentique ».

M. Moors pour sa part souhaite dans son amendement ajouter un troisième alinéa à l'article 14 alors que le groupe de travail préfère proposer ce texte comme article 14*bis*.

M. Baldewijns justifie son amendement en disant qu'en cas de congé à l'amiable, les notaires ne devraient pas intervenir. Il préfère la procédure devant le juge de paix car elle est plus accessible aux agriculteurs. On a en effet constaté souvent que des agriculteurs, lorsqu'ils renoncent à leur droit de préemption, ils renoncent à leur insu à d'autres droits.

L'intervenant souligne également l'atmosphère particulière de l'étude d'un notaire qui peut influencer les agriculteurs. Il ne tient à son amendement que dans la mesure où il entend préciser que

deze akte enkel en alleen slechts dit voorwerp zou mogen behelzen bij uitsluiting van alle andere rechten van de pachter.

Desnoods wil hij een amendement indienen ertoe strekkende in de oorspronkelijke tekst van artikel 14, tweede lid, na de woorden « bij authentieke akte » de woorden « alleenlijk inhoudende de pachtafstand » in te voegen. De hoofdbekommernis van de heer Baldewijns is een regeling in te stellen van wat er gebeurt bij deze gelegenheid ten kantore van de notaris.

Volgens een lid kan er bij deze gelegenheid niets anders gebeuren dan een pachtafstand. Indien de heer Baldewijns bekommerd is om het mogelijk verzaken aan eventuele vergoedingen, wenst hij erop te wijzen dat deze vergoedingen elders in deze wet geregeld worden.

De Staatssecretaris voor Landbouw kan de zorg van de heer Baldewijns begrijpen. De pachter kan bij de besprekingen voor de notaris dikwijls beschouwd worden als de zwakke partij.

Wat het zojuist voorgestelde ontwerp van amendement van de heer Baldewijns betreft, vreest de Staatssecretaris dat dit amendement weinig verandering zou brengen aan de bestaande praktijk en dat een wijziging van dit tweede lid zou kunnen aanleiding geven tot allerlei vreemde interpretaties. Inderdaad, een dergelijke beëindiging van de pacht kan soms gebeuren onder bijzondere, te bepalen voorwaarden. Indien men de redenering van de heer Baldewijns volgt zou de wet deze bijzondere voorwaarden nominatief moeten opsommen, op gevaar af onvolledig te zijn.

Deze stelling wordt beaamd door een lid dat eraan toevoegt dat indien het verslag duidelijk melding maakt van het genuanceerde standpunt van de heer Baldewijns, de landbouworganisaties hierin voldoende steun kunnen vinden in voorkomend geval.

De heer Baldewijns kan zich hiermee akkoord verklaren doch wil zijn amendement ter stemming leggen opdat expliciet in het rapport melding zou gemaakt worden van zijn standpunten terzake.

Uw rapporteur stelt voor dat een ontwerp-tekst van verslag zou opgesteld worden en dat na voorlegging ervan aan de heer Baldewijns het amendement eventueel zou kunnen ingetrokken worden.

Art. 14*bis*.

Uw rapporteur herinnert eraan dat de heer Moors heeft voorgesteld artikel 14 aan te vullen met een nieuwe regeling die een oplossing zou moeten bieden voor heel wat moeilijkheden in de praktijk.

Het is immers bekend dat pachter en verpachter het in heel wat gevallen onderling eens zijn over de beëindiging van hun overeenkomst doch hiervoor de formaliteiten van artikel 14 niet volgen! Indien te dier gelegenheid onmiddellijk een nieuwe exploitant wordt aangeduid, in vele gevallen nog op voorstel van de uittredende pachter, zonder dat deze nieuwe rechtsverhouding schriftelijk en uitdrukkelijk wordt geregeld, kunnen heel wat vragen rijzen over de rechtspositie van de nieuwe exploitant: is hij een nieuwe pachter of is hij cessionaris? In welke pachtperiode bevindt hij zich dienvolgens, enz.

Om aan deze problematiek een oplossing te geven is de werkgroep het eens met het voorstel van de heer Moors waarbij de nieuwe pachter vermoed wordt een eerste gebruiksperiode te beginnen. Dit voorstel zou als een nieuw artikel 14*bis* dienen ingelast te worden.

De werkgroep heeft in dit opzicht een nieuwe, aangepaste tekst geformuleerd.

Art. 15 tot en met 22.

De werkgroep heeft geen wijzigingen van deze artikelen voorgesteld.

si à l'avenir un congé à l'amiable doit encore être constaté par un acte authentique, cet acte ne puisse avoir que ce seul et unique objet à l'exclusion de tous les autres droits du preneur.

Il est disposé, le cas échéant, à proposer un amendement visant à ajouter au texte initial du deuxième alinéa de l'article 14 après les mots « par un acte authentique » les mots « ne concernant que la seule renonciation au bail ». La préoccupation majeure de M. Baldewijns est de régler ce qui se passe à cette occasion à l'étude du notaire.

Un membre estime qu'il ne peut, dans pareil cas, rien y avoir d'autre qu'une renonciation au bail. Si M. Baldewijns est préoccupé par la possibilité d'une renonciation à d'éventuelles indemnités, il tient à signaler que ces indemnités sont réglées ailleurs dans la loi.

Le Secrétaire d'Etat à l'Agriculture déclare comprendre le souci de M. Baldewijns. Lors des échanges de vues en l'étude du notaire le preneur peut être considéré comme la partie faible.

En ce qui concerne la proposition d'amendement que vient de faire M. Baldewijns, le Secrétaire d'Etat craint qu'il n'apporte que peu de changement à la pratique existante et qu'une modification de ce deuxième alinéa pourrait donner lieu à toutes sortes d'interprétations étranges. En effet, une telle fin de bail peut parfois être assortie de conditions particulières, à fixer. Si l'on suit le raisonnement de M. Baldewijns, la loi devrait énumérer ces conditions particulières, au risque d'être incomplète.

Cette thèse est partagée par un membre qui ajoute que si le rapport mentionne clairement le point de vue nuancé de M. Baldewijns, les organisations agricoles pourront, le cas échéant, y trouver un appui suffisant.

M. Baldewijns marque son accord à ce propos mais tient cependant à mettre son amendement aux voix afin que le rapport mentionne explicitement son point de vue en la matière.

Votre rapporteur propose que soit rédigé un projet de rapport et qu'après en avoir pris connaissance, M. Baldewijns retire éventuellement son amendement.

Art. 14*bis*.

Votre rapporteur rappelle que M. Moors a proposé de compléter l'article 14 par une nouvelle disposition devant permettre de résoudre bon nombre de difficultés pratiques.

On sait en effet que dans bon nombre de cas, preneur et bailleur sont d'accord pour mettre fin à leur convention mais ne suivent pas pour ce faire les formalités de l'article 14! Si un nouvel exploitant est immédiatement désigné à cette occasion, dans maints cas sur proposition de preneur sortant, sans que cette nouvelle relation juridique soit réglée de manière expresse et par écrit, quantité de questions peuvent surgir à propos de la situation juridique du nouvel exploitant: est-il un nouveau preneur ou est-il cessionnaire? Dans quel terme du bail se trouve-t-il par conséquent, etc.

Pour résoudre ce problème, le groupe de travail approuve la proposition de M. Moors en vertu de laquelle le nouveau preneur est présumé commencer un premier terme. Cette proposition serait insérée comme article 14*bis* nouveau.

A ce propos, le groupe de travail a formulé un nouveau texte adopté.

Art. 15 à 22.

Le groupe de travail n'a proposé aucune modification à ces articles.

Art. 23.

Door de heer Baldewijns werd op dit artikel een amendement ingediend. De indiener verklaart dat hij kan akkoord gaan met de compromistekst voorgesteld door de werkgroep omdat deze tekst nog beter zijn bedoelingen verantwoordt.

Vroeger werd niet steeds een kwijtschrift van betaling van de pachtprijs afgeleverd door de verpachter. Ook aanvaardden de verpachters niet altijd die wijze van betaling. Ingevolge de vervanging van de laatste zin van artikel 23 door de tekst van de werkgroep geldt de wijze van betaling gekozen door de pachter als bewijs.

Als de verpachter deze betaling betwist moet hij deze betwisting binnen de 30 dagen voor de vrederechter brengen.

De heer Baldewijns wijst hier tevens op de inspanning die geleverd wordt voor het schriftelijke kwijtschrift. Dit gegeven moet een hulpmiddel zijn voor de uitsluiting van de kosteloze verpachting.

Een lid herinnert eraan dat het ter beschikking stellen om niet geen verpachting is. Deze terbeschikkingstelling om niet werd reeds vroeger uitvoerig besproken.

Art. 24.

Een lid wijst erop dat in de tekst van artikel 15 van het wetsvoorstel nr 171 (1981-1982), blz. 10, dat artikel 24 van de pachtwet wil wijzigen, het woord « gelijkaardig » moet vervangen worden door « gelijkwaardig », zoals het trouwens vermeld staat in de tekst van artikel 24 van de wet van 4 november 1969.

De rapporteur merkt op dat de werkgroep het voorstel van de heer Moors i.v.m. dit artikel heeft aangenomen. De wijzigingen die de heer Moors voorstelt, hebben betrekking op een meer aangepaste en bedrijfseconomische verantwoorde exploitatie.

Art. 25.

Uw rapporteur herinnert eraan dat de werkgroep het voorstel van de heer Moors in geamendeerde versie heeft overgenomen. De aldus door de werkgroep voorgestelde tekst bevat :

— een nadere omschrijving van de gebouwen en werken die mogen uitgevoerd worden;

— het recht van de pachter om door hem uitgevoerde werken of opgerichte gebouwen opnieuw weg te nemen, op voorwaarde dat het over zelfstandige zaken, onafhankelijk van bestaande constructies, gaat. Het ware immers niet gewenst dat een herstellingswerk aan bestaande constructies door de pachter nadien zou teniet worden gedaan. Uiteraard blijft ook in dit opzicht nog steeds de procedure van artikel 26 mogelijk. In dit verband werd overigens voorgesteld om het wegnemen van werken of gebouwen die op basis van deze procedure werden tot stand gebracht, te binden aan dezelfde voorschriften.

De laatste zin van het laatste lid van het voorstel van de heer Moors werd niet weerhouden door de werkgroep omdat het overbodig was geworden door de eerste woorden van het voorgaande lid waardoor enige verplichting vanwege de verpachter terzake uitgesloten is.

Art. 26.

Een lid verklaart dat het hier o.a. gaat om verbouwingen met toestemming van de eigenaar. Het doel van het artikel is de pachters te verdedigen en de verpachters in een juiste verhouding te stellen t.o.v. de pachters.

Spreker vraagt daarom de aandacht voor een eventuele oprichting van een orgaan dat de betrekkingen zou regelen tussen

Art. 23.

Cet article a fait l'objet d'un amendement proposé par M. Baldewijns qui déclare pouvoir marquer son accord sur le texte de compromis présenté par le groupe de travail car il répond encore mieux à ses intentions.

Précédemment le bailleur ne délivrait pas toujours une quittance du fermage perçu. Les bailleurs n'acceptaient pas toujours, non plus, ce mode de paiement. A la suite du remplacement de la dernière phrase de l'article 23 par le texte du groupe de travail, le mode de paiement choisi par le preneur vaut comme preuve.

Si le bailleur conteste ce paiement, il doit porter cette contestation devant le juge de paix dans les 30 jours.

M. Baldewijns souligne ici aussi, l'effort fourni pour la quittance écrite. Cette donnée doit constituer un moyen d'exclure l'affermage gratuit.

Un membre rappelle que la mise à disposition gratuite n'est pas un affermage. Cette mise à disposition gratuite a déjà été longuement discutée précédemment.

Art. 24.

Un membre signale que dans le texte néerlandais de l'article 15 de la proposition de loi n° 171 (1981-1982), p. 10, qui vise à modifier l'article 24 de la loi sur le bail à ferme, le mot « gelijkaardig » doit être remplacé par le mot « gelijkwaardig » qui figure d'ailleurs dans le texte de l'article 24 de la loi du 4 novembre 1969.

Votre rapporteur fait observer que le groupe de travail a adopté la proposition de M. Moors, concernant cet article. Les modifications proposées par M. Moors visent à assurer une exploitation plus adaptée et économiquement plus justifiée.

Art. 25.

Votre rapporteur rappelle que le groupe de travail a repris la proposition de M. Moors dans une version amendée. Le texte proposé par le groupe de travail comporte donc :

— une définition plus précise des constructions et des travaux qui peuvent être réalisés;

— le droit du preneur de supprimer des travaux qu'il a effectués ou de démolir des constructions qu'il a édifiées à la condition qu'il s'agisse d'éléments autonomes, indépendants de constructions existantes. Il ne serait, en effet, pas souhaitable que des réparations à des constructions existantes soient par la suite réduites à néant par le preneur. A ce propos, la procédure de l'article 26 reste toujours d'application. A ce sujet, il a d'ailleurs été proposé que la suppression de travaux ou de constructions réalisés sur base de cette procédure, soit soumise aux mêmes prescriptions.

La dernière phrase du dernier alinéa de la proposition de M. Moors n'a pas été retenue par le groupe de travail, parce qu'elle était devenue superflue, en raison des premiers mots de l'alinéa précédent, prévoyant que toute obligation imposée en la matière par le bailleur est exclue.

Art. 26.

Un membre déclare qu'à son avis, il s'agit ici de transformations réalisées avec l'assentiment du propriétaire. Le but de cet article est de défendre les preneurs et de placer les bailleurs dans une juste relation par rapport aux preneurs.

L'intervenant demande dès lors d'envisager la création éventuelle d'un organe qui réglerait les relations entre bailleurs et

pachters en verpachters. Een dergelijke instantie zou de naam kunnen dragen van « pachtkamer ». Dit orgaan zou de eisen en misbruiken van beide zijden kunnen beperken.

Voorts verklaart hij dat hij kan akkoord gaan met de compromistekst voorgesteld door de werkgroep aangezien hij hierin volledig zijn bedoelingen terugvindt.

De voorzitter wijst erop dat in dit artikel 26 enkel het punt 1 door de werkgroep gewijzigd wordt en dat het punt 2 ongewijzigd blijft.

Inzake de woorden « wegens ernstige redenen » in de vierde alinea van dit punt 1 van artikel 26 vraagt een lid door wie deze redenen bepaald worden. Er wordt hem geantwoord dat de beslechting van geschilien i.v.m. de pacht steeds opgedragen is aan de vrederechter. Dit is ook hier het geval.

De wijziging aan punt 1 van dit artikel, dat de wijziging, waarbij de pachter die de overeenkomst moest beëindigen wegens voormelde ernstige redenen recht krijgt op een vergoeding die minimaal zijn kosten dekt, werd door billijkheidsredenen ingegeven.

Als uitgangspunt wordt daarom in dit eerste punt van artikel 26 gesteld dat de pachter vergoed wordt, bij het verstrijken van de pacht, voor de waarde van de gebouwen en werken.

De Staatssecretaris van Landbouw verklaart nog dat dit artikel 26 zeer belangrijk is. Het regelt ook het probleem van de vervreemding van een verpacht goed. Het vermijdt dat de koper tweemaal moet betalen voor dezelfde gebouwen.

Art. 27 en 28.

Er werden geen wijzigingen voorgesteld voor deze artikelen.

Art. 29*bis*.

Uw rapporteur verklaart dat het voorstel van de heer Moors tot inlassing van een nieuw artikel 29*bis*, om de opvolgingsregelingen mogelijk te maken, door de werkgroep werd overgenomen.

Een lid kan zich met deze regeling akkoord verklaren omdat ze zorgt voor een vlottere ononderbroken overgang van de ene pachter naar de ander.

De voorzitter vraagt zich af of dit nieuw artikel 29*bis* geen vierde lid van artikel 29 zou kunnen worden en of men een hernummering van de artikelen voorziet.

De Staatssecretaris voor Landbouw is van oordeel dat men zeer voorzichtig moet zijn met een hernummering van de artikelen.

Wanneer het nieuwe artikel een aanvulling betreft, verdient het de voorkeur hieraan een ander nummer te geven. Dit is het geval voor het artikel 29*bis*. Bovendien is de nummering van de wet van 4 november 1969 zeer goed ingeburgerd in alle betrokken kringen en zou een hernummering verwarring en zelfs betwistingen en misverstanden kunnen veroorzaken.

Art. 30.

Uw rapporteur herinnert eraan dat door de heer Baldewijns werd voorgesteld de mogelijkheden van onderpacht en pachtoverdracht zeer strikt te beperken. De werkgroep kon geen akkoord bereiken over dit voorstel, dat door de auteur ervan weerhouden blijft, maar ging wel akkoord met dezelfde auteur om in artikel 30 een nieuw derde lid in te lassen waarbij gezamenlijke exploitatie niet als onderpacht wordt beschouwd.

Een lid voegt hieraan toe in de eerste alinea de woorden « zonder de schriftelijke toestemming van de verpachter » te schrappen. Volgens spreker moet de onderpacht zoveel mogelijk vermeden worden. Het volstaat nu dat de hoofdpachter na overleg met de eigenaar een einde maakt aan de pacht om de onderpachter eruit te zetten, want de onderpacht eindigt met de hoofdpacht.

preneurs. Un tel organe pourrait s'appeler « chambre d'affermage » et pourrait limiter les exigences et abus des deux parties.

Il déclare, en outre, pouvoir marquer son accord sur le texte de compromis proposé par le groupe de travail étant donné qu'il y retrouve tous ses objectifs.

Le président souligne qu'à l'article 26, le groupe de travail n'a modifié que le point 1 et que le point 2 ne subit aucune modification.

A propos des mots « pour motifs graves » figurant au quatrième alinéa de ce point 1 de l'article 26, un membre demande qui détermine ces motifs. Il lui est répondu que c'est toujours le juge de paix qui est chargé de trancher les différends relatifs à un bail. C'est ici également le cas.

La modification au point 1 de cet article à la suite de laquelle le preneur qui doit mettre fin au bail en raison des motifs graves précités, a droit à une indemnité qui couvre au minimum ses frais, a été inspirée par des raisons d'équité.

C'est pourquoi il est tout d'abord prévu à ce premier point de l'article 26 que le preneur est indemnisé, à l'expiration du bail, à concurrence de la valeur des constructions et travaux.

Le Secrétaire d'Etat à l'Agriculture ajoute que cet article 26 est très important. Il règle également le problème de l'aliénation d'un bien affermé et permet d'éviter que l'acheteur paie deux fois pour les mêmes constructions.

Art. 27 et 28.

Aucune modification n'a été proposée à ces articles.

Art. 29*bis*.

Votre rapporteur rappelle que la proposition de M. Moors d'insérer un nouvel article 29*bis* devant permettre de fixer les règles de la succession, a été reprise par le groupe de travail.

Un membre déclare pouvoir marquer son accord sur ce système parce qu'il permet d'assurer plus facilement et sans interruption la transition d'un preneur à un autre.

Le président demande si ce nouvel article 29*bis* ne pourrait devenir un quatrième alinéa de l'article 29 et si l'on prévoit une renumérotation des articles.

Si le nouvel article contient une disposition complémentaire, il est préférable de lui donner un autre numéro. Et c'est le cas pour l'article 29*bis*. De plus, la numérotation de la loi du 4 novembre 1969 est parfaitement familière à tous les milieux concernés et une renumérotation risquerait de créer de la confusion et même de susciter des contestations et des malentendus.

Art. 30.

Votre rapporteur rappelle que M. Baldewijns a proposé de limiter très strictement les possibilités de sous-location et de cession de bail. Le groupe de travail n'a pas réussi à se mettre d'accord sur cette proposition que son auteur a maintenue, mais a partagé l'avis de ce même auteur d'ajouter à l'article 30 un troisième alinéa nouveau, prévoyant que l'exploitation en commun n'est pas considérée comme une sous-location.

Un membre propose, en outre, de supprimer au premier alinéa les mots « sans l'autorisation écrite du bailleur ». D'après l'intervenant la sous-location doit être évitée le plus possible. Il suffit actuellement que le preneur principal, après concertation avec le propriétaire, mette fin au bail pour évincer le sous-locataire, car la sous-location se termine avec le bail principal.

In dit domein zijn vele misbruiken mogelijk. Al te vaak gebeurt het dat pachter en onderpachter een akkoord treffen zonder de schriftelijke toestemming van de eigenaar. Deze onderpacht kan echter op elk ogenblik verbroken worden door de eigenaar. De bedrijfszekerheid van de onderpachter is dus zeer klein.

Dit systeem wordt zelfs toegepast door sommige openbare besturen (O.C.M.W., kerkfabrieken) die aldus hun verplichting tot openbare aanbesteding ontwijken.

De bescherming van de jonge landbouwers is eveneens gediend met de uitsluiting van de onderpacht. De hamvraag voor de commissie is derhalve volgens spreker of men al dan niet de onderpacht blijft erkennen.

∴

Een ander lid is van oordeel dat hij nog enkele opmerkingen van algemene aard moet kunnen maken.

De algemene filosofie van een pachtwet zou moeten zijn dat deze wet ten voordele van de landbouwers moet zijn en zich in haar consequentie niet keert tegen hen. Op dit ogenblik kennen we op het gebied van landbouwgronden een verkopersmarkt. Vele eigenaars verkopen hun gronden of bebouwen deze zelf. De pachtopbrengst is immers te verwaarlozen. De huidige pachtwetgeving brengt eveneens mede dat de eigenaars praktisch onteigend worden wanneer ze hun grond verpachten.

Daarom is het volgens spreker belangrijk de landbouwers te verdedigen en hen niet op te zetten tegen de eigenaars van de door hen gepachte gronden.

Hij vindt het aberrant dat een eigenaar bijna verplicht wordt zijn zoon naar een landbouwschool te sturen om mogelijk te maken dat hij ooit de gronden van zijn ouders zou kunnen terugnemen. Het feit dat men de pachter stabiliteit van bedrijf wil verzekeren wil niet zeggen dat men de eigenaars moet onteigenen.

Spreker zal hierop terugkomen bij de algemene bespreking van de wetsvoorstellen tot herziening van de pachtwetgeving.

Nadat eraan herinnerd werd dat de eerste dertien artikelen van de pachtwet als herzien beschouwd worden, onder voorbehoud van definitieve aanvaarding tijdens de volgende commissiezitting van het volledige verslag over deze artikelen, wordt door dit lid, gezien de parlementaire procedure en traditie terzake, gevraagd het onderzoek van deze artikelen opnieuw te openen.

Verscheidene leden wijzen erop dat snel moet werk gemaakt worden van een vernieuwde pachtwet. In alle landbouwmiddens wordt hierom gevraagd.

Na een discussie wordt beslist nog tijdens deze vergadering de eerste dertien artikelen, zo mogelijk, door een nieuwe stemming erover, opnieuw en definitief te aanvaarden.

Artikel 1 van wetsvoorstel 171/1
(art. 1 van de pachtwet)

De heer Cornet d'Elzius wenst de betekenis te kennen van de woorden « met uitsluiting van de bosbouw » in het 1° van dit artikel 1. Indien de bosbouw wordt uitgesloten moet volgens spreker dit aspect niet vermeld worden in de tekst van het artikel. Er wordt dan ook door de heer Cornet d'Elzius voorgesteld deze woorden te schrappen.

Een lid beklemtoont dat de door de heer Cornet aangeklaagde woorden juist tegemoetkomen aan zijn zorg : door deze woorden valt de bosbouw expliciet buiten de toepassing van de pachtwet.

Het amendement van de heer Cornet d'Elzius wordt door de commissie verworpen met 12 tegen 1 stem bij 1 onthouding.

Het artikel 1 wordt eenparig door de commissie aangenomen.

Dans ce domaine, nombreux sont les abus possibles. Il arrive trop souvent que le preneur et le sous-locataire concluent un accord sans l'autorisation écrite du propriétaire. Ce bail de sous-location peut être cassé à tout moment par le propriétaire. La sécurité d'exploitation du sous-locataire est donc très faible.

Ce système est même appliqué par certains pouvoirs publics (C.P.A.S., fabriques d'église) qui se soustraient ainsi à leur obligation de procéder à une adjudication publique.

L'exclusion de la sous-location protège également les jeunes agriculteurs. D'après l'intervenant, la question principale qui se pose à la commission est dès lors de savoir si l'on continue ou non à admettre la sous-location.

∴

Un autre membre estime devoir ajouter quelques remarques d'ordre général.

La philosophie générale d'une loi sur le bail à ferme devrait être qu'une telle loi soit à l'avantage des agriculteurs et ne se tourne pas contre eux dans ses conséquences. Actuellement, en matière de terres agricoles le marché est plutôt orienté à la vente. De nombreux propriétaires vendent leurs terres ou les exploitent eux-mêmes. Les fermages sont en effet négligeables. L'actuelle loi sur le bail à ferme a également pour effet d'exproprier pratiquement les propriétaires lorsqu'ils afferment leurs terres.

C'est pourquoi l'intervenant estime important de défendre les agriculteurs et de ne pas les dresser contre les propriétaires des terres qu'ils prennent en location.

Il trouve aberrant qu'un propriétaire soit presque obligé d'envoyer son fils à une école agricole pour qu'il puisse un jour reprendre les terres de ses parents. Le fait de vouloir assurer au preneur une stabilité d'exploitation ne signifie pas qu'il faut exproprier le propriétaire.

L'intervenant reviendra sur ce point lors de la discussion générale des propositions de loi portant revision de la législation sur le bail à ferme.

Après avoir rappelé que les treize premiers articles de la loi sur le bail à ferme doivent être considérés comme déjà revus, sous réserve d'approbation définitive au cours de la prochaine réunion de la commission du rapport complet de ces articles, l'intervenant demande, compte tenu de la procédure et de la tradition parlementaires en la matière, de rouvrir l'examen de ces articles.

Plusieurs membres soulignent qu'il s'agit d'aboutir rapidement à une révision de la loi sur le bail à ferme. Tous les milieux agricoles le demandent.

Après discussion il est décidé d'adopter si possible à nouveau et définitivement les treize premiers articles par un nouveau vote au cours de la même révision.

Article 1 de la proposition de la loi 171/1
(art. 1 de la loi sur le bail à ferme)

M. Cornet d'Elzius aimerait connaître la signification des mots « à l'exclusion de la syvliculture » au 1° de cet article. Si la sylviculture est exclue il ne faut pas, d'après l'intervenant, mentionner cet aspect dans le texte de la loi. C'est pourquoi il propose de supprimer ces mots.

Un membre souligne que les mots contestés par M. Cornet répondent précisément à sa préoccupation : grâce à eux, la sylviculture tombe explicitement en-dehors du champ d'application de la loi sur le bail à ferme.

L'amendement de M. Cornet est rejeté par la commission par 12 voix contre 1 et 1 abstention.

L'article 1 est adopté à l'unanimité par la commission.

Art. 2 van wetsvoorstel 171/1
(art. 2 van de pachtwet)

Artikel 2 wordt eveneens eenparig door de commissie aangenomen.

Art. 3 van wetsvoorstel 171/1
(art. 3 van de pachtwet)

Een lid vraagt of het om een verpachting gaat wanneer iemand, fysische of morele persoon, een terrein gebruikt van een industriezone.

Door de economische crisis zijn deze industriezones slecht bezet en omdat ze snel moeten kunnen ontruimd worden moeten de gebruikers geen pachtgelden betalen.

Hierop wordt door een lid geantwoord dat de landbouwer in dit geval inderdaad geen pacht verschuldigd is. Het gaat hier om het gratis in gebruik geven tijdens een korte periode. De pachtwet is derhalve als dusdanig niet van toepassing.

Artikel 3 wordt eenparig door de Commissie aangenomen.

Art. 4 van wetsvoorstel 171/1

Dit artikel 4 van wetsvoorstel 171/1 wijzigt artikel 6 van de pachtwet van 4 november 1969 (de art. 4 en 5 van deze wet blijven ongewijzigd).

Een lid vraagt zich af of ingevolge dit artikel iemand die 50 are grond bezit deze grond nog gratis, voor een welbepaalde periode, kan afstaan.

De Staatssecretaris voor Landbouw wijst erop dat gratis in gebruik geven niet gelijk is aan verhuren en dus niet onder de pachtwet valt.

Artikel 4 van het wetsvoorstel (art. 6 van de pachtwet) wordt eenparig aangenomen met een tekstverbetering in 3° regel, « als voor industriële doeleinden ».

Art. 5 van wetsvoorstel 171/1
(art. 7 van de pachtwet)

Een lid vraagt wat het woord « leefbaarheid van het bedrijf » in het 4° van dit artikel betekent.

Er wordt geantwoord dat de leefbaarheidsdrempel van een bedrijf van streek tot streekt verschilt. Daarom kunnen in de tekst van de wet bezwaarlijk cijfers of criteria ingeschreven worden. Bovendien worden alle betwistingen hieromtrent beslecht door de plaatselijke vrederechter.

In antwoord op de opmerking van de eerste spreker dat deze vrederechter niet noodzakelijk een specialist is in pachtrecht, antwoordt een ander lid dat tal van wetten aan de appreciatie van de rechter worden overgelaten.

Een volgend spreker voegt hieraan toe dat het begrip leefbaarheid steeds gekoppeld moet worden aan een specifiek geval. Voor het overige moet men vertrouwen hebben in de vrederechter en worden de landbouwers toch veelal bijgestaan door hun organisaties.

Artikel 5 van wetsvoorstel 171/1 dat wijzigingen aanbrengt aan artikel 7 van de pachtwet wordt eenparig door de commissie aangenomen.

Art. 6 van wetsvoorstel 171/1
(art. 8 van de pachtwet)

Dit artikel wordt eenparig aangenomen.

Art. 2 de la proposition de loi 171/1
(art. de la loi sur le bail à ferme)

L'article 2 est également adopté à l'unanimité par la commission.

Art. 3 de la proposition de loi 171/1
(art. 3 de la loi sur le bail à ferme)

Un membre aimerait savoir si l'utilisation par une personne physique ou morale, d'un terrain situé en zone industrielle est considérée comme un affermage.

A cause de la crise économique, ces zones sont mal occupées et les utilisateurs de terrains ne payent aucun fermage car ils doivent pouvoir être libérés rapidement.

Un autre membre lui répond que dans pareil cas l'agriculteur ne doit en effet payer aucun fermage. Il s'agit ici d'une mise à disposition gratuite pendant une courte période. La loi sur le bail à ferme en tant que telle n'est donc pas d'application.

L'article 3 est adopté à l'unanimité par la commission.

Art. 4 de la proposition de loi 171/1

Cet article modifie l'article 6 de la loi sur le bail à ferme du 4 novembre 1969 (les art. 4 et 5 de ladite loi ne subissent aucune modification).

Un membre se demande si, en vertu de cet article, une personne possédant un terrain de 50 ares peut encore le céder gratuitement pour une période déterminée.

Le Secrétaire d'Etat à l'agriculture souligne que la cession à titre gratuit n'est pas une location et ne tombe donc pas sous le coup de la loi sur le bail à ferme.

L'article 4 de la proposition de loi (art. 6 de la loi sur le bail à ferme) est adopté à l'unanimité moyennant l'insertion au 3°, 3e ligne du texte néerlandais des mots « doeleinden » entre les mots « industriële » et « bestemde gronden ».

Art. 5 de la proposition de loi 171/1
(art. 7 de la loi sur le bail à ferme)

Un membre demande ce que signifie l'expression « viabilité de l'exploitaiton » au 4° de cet article.

Il lui est répondu que le seuil de viabilité d'une exploitation varie d'un régime à l'autre. C'est pourquoi il est difficile de prévoir des chiffres ou des critères dans le texte. De plus, tous les litiges à ce propos sont tranchés par le juge de paix local.

Répondant à la remarque du préopinant qui déclare que le juge de paix n'est pas nécessairement un spécialiste de la législation sur le bail à ferme, un autre membre souligne que bon nombre de lois sont laissées à l'appréciation du juge.

Un autre intervenant ajoute que la notion de viabilité doit toujours être associée à un cas spécifique. Pour le reste il faut faire confiance au juge de paix. De plus les agriculteurs sont généralement aidés par leurs organisations.

L'article 5 de la proposition de loi 171/1 qui modifie l'article 7 de la loi sur le bail à ferme est adopté àè l'unanimité par la commission.

Art. 6 de la proposition de loi 171/1
(art. 8 de la loi sur le bail à ferme)

Cet article est adopté à l'unanimité.

Art. 7 van wetsvoorstel 171/1
(invoeging van art. 8*bis* (nieuw) in de pachtwet)

Een lid herinnert aan het recht op arbeid van de gepensioneerde zelfstandigen. Vele gepensioneerde landbouwers zetten een kleine activiteit verder.

Hij is van oordeel dat dit artikel toch niet zo voordelig is voor de landbouwers, zeker niet voor hen die wensen een zekere activiteit voort te zetten. Zij worden nu door de eigenaar gedwongen tot de keuze tussen pensionering of de landbouwactiviteiten verder zetten. Iedereen weet dat de gepensioneerde zelfstandige het genot van het pensioen slechts mag cumuleren met een beperkte toegelaten activiteit.

De Staatssecretaris voor Landbouw antwoordt dat dit artikel 8*bis* tegemoetkomt aan de zorg voor de toekomst van de jonge landbouwers, die voldoende gronden willen bekomen.

En ander lid herinnert eraan dat over dit artikel tijdens de vorige legislatuur veel discussie is geweest. Dit artikel is zeker in het voordeel van de verpachter gesteld maar spreker wijst erop dat de drie voorwaarden vermeld in dit artikel 8*bis* tegelijk moeten vervuld zijn. Hij twijfelt er daarom aan dat dit artikel een veelvuldige toepassing zal vinden.

De Staatssecretaris maakt nog een technische opmerking over de tekst van het laatste lid van dit artikel 8*bis* (wetsvoorstel 171/1, blz. 6). Op de tweede lijn van dat lid moeten de woorden « tweede en derde lid » geschrapt worden.

Artikel 8*bis* wordt eenparig door de commissie aangenomen.

Art. 8 van wetsvoorstel 171/1
(art. 9 van de pachtwet)

Een lid klaagt de discriminerende inhoud van dit artikel aan. Dit artikel tast de vrijheid van personen aan. Hierdoor kan een gepensioneerd advokaat of een beginnend advokaat die niet meer naar de balie wil, zich niet meer wenden naar een landbouwactiviteit.

De Staatssecretaris voor Landbouw verklaart dat misschien vanuit filosofisch standpunt het lid kan gelijk hebben doch dat algemeen wordt beschouwd dat een gepensioneerd advokaat, zonder vorming op landbouwkundig gebied, tot geen rendabele landbouwuitbating kan komen. Daarenboven primeert het belang van de daadwerkelijke landbouwers.

Een ander lid herinnert eraan dat hij bij de vroegere besprekingen van dit artikel ook niet heel gelukkig was met sommige aspecten van dit artikel, voornamelijk op gebied van de bepaling inzake leeftijd en 50 % inkomen uit de landbouw.

Samen met nog een ander lid waarschuwt hij echter voor het romantisme dat bestaat rond de terugkeer naar de natuur dat dikwijls niet lang duurt en gepaard gaat met financiële problemen. Tevens staat hij sceptisch tegenover het wetsvoorstel van advokaten die op 65-jarige leeftijd een landbouwuitbating zouden beginnen. Indien deze personen recreatieve doeleinden hebben, dan past het hier te verwijzen naar het desbetreffende artikel van deze pachtwet.

Het artikel 8 van wetsvoorstel 171/1 (dat een wijziging aanbrengt aan art. 9 van de pachtwet) wordt aangenomen met 11 stemmen bij 1 onthouding.

Art. 7 de la proposition de loi 171/1
(insertion d'un art. 8*bis* (nouveau) dans la loi sur le bail à ferme)

Un membre rappelle le droit au travail des travailleurs indépendants pensionnés. Nombreux sont les agriculteurs pensionnés à continuer à exercer une petite activité.

Il estime que cet article n'est pas si avantageux pour les agriculteurs, certainement pas pour ceux qui désirent poursuivre une certaine activité. Ils sont actuellement forcés par le propriétaire à choisir entre la pension et la poursuite de leurs activités agricoles. Chacun sait que le travailleur indépendant pensionné ne peut cumuler le bénéfice de la pension qu'avec une activité autorisée limitée.

Le Secrétaire d'Etat à l'agriculture répond que cet article 8*bis* répond aux préoccupations d'avenir des jeunes agriculteurs qui désirent obtenir suffisamment de terres.

Un autre membre rappelle que cet article a fait l'objet de longues discussions sous la législature précédente. Il est certainement conçu dans l'intérêt du bailleur, mais l'intervenant tient à souligner que les trois conditions qu'il prévoit doivent être simultanément remplies. C'est pourquoi il doute qu'il puisse faire l'objet de nombreuses applications.

Le Secrétaire d'Etat fait ensuite une observation d'ordre technique à propos du texte du dernier alinéa de cet article (proposition de loi 171/1, p. 6). A la deuxième ligne, les mots « deuxième et troisième alinéas » doivent être supprimés.

L'article 8*bis* est adopté à l'unanimité par la commission.

Art. 8 de la proposition de loi 171/1
(art. 9 de la loi sur le bail à ferme)

Un membre dénonce le contenu discriminatoire de cet article. Il porte atteinte à la liberté des personnes. Ainsi un avocat pensionné ou un avocat débutant qui tient à quitter le barreau ne peut plus se tourner vers une activité agricole.

Le Secrétaire d'Etat à l'agriculture répond que d'un point de vue philosophique l'intervenant a peut-être raison, mais qu'il est généralement admis qu'un avocat pensionné, sans aucune formation agricole, ne peut parvenir à exercer une activité agricole rentable. De plus, c'est l'intérêt des vrais agriculteurs qui prime.

Un autre membre rappelle qu'au cours des discussions antérieures portant sur cet article il avait déclaré ne pas être non plus enchanté par certains de ses aspects, notamment en ce qui concerne la disposition relative à l'âge et aux 50 % des revenus devant provenir de l'agriculture.

Appuyé en cela par un autre membre, il met en garde contre le romantisme entourant le retour à la nature qui souvent ne dure pas longtemps et s'accompagne de problèmes financiers. Il se déclare en outre sceptique à l'égard d'avocats qui, à l'âge de 65 ans, commenceraient une exploitation agricole. Si ces personnes ont des objectifs récréatifs, il suffit de se référer ici à l'article en question de la loi sur le bail à ferme.

L'article 8 de la proposition 171/1 (qui modifie l'art. 9 de la loi sur le bail à ferme) est adopté par 11 voix et 1 abstention.