

## Chambre des Représentants

SESSION 1979-1980

14 NOVEMBRE 1979

### 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

(Déposée par M. Gheysen)

### DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Après dix années d'application des dispositions insérées par la loi du 4 novembre 1969 à la Section III du Chapitre II du Livre III, Titre VIII, du Code civil, il est apparu que cette législation présentait un certain nombre d'imperfections.

Les intentions initiales du législateur, notamment quant aux possibilités de donner congé en vue d'une exploitation propre du bien loué, n'ont pas toujours été respectées par les tribunaux.

Dans de très nombreux cas l'examen du sérieux de l'intention du bailleur d'exploiter lui-même son bien n'est que très sommaire et le juge est influencé par la possibilité existant pour le preneur de demander éventuellement des sanctions si l'intention qui a motivé le congé ne trouve pas son accomplissement.

La sécurité d'exploitation du preneur qui en est déjà à sa troisième période de bail ou à une période ultérieure est menacée presque à chaque instant, étant donné que la validité du congé donné par des personnes totalement étrangères à l'agriculture dans l'intention d'exploiter elles-mêmes le bien est trop facilement admise et qu'en raison de la brièveté des délais, les sanctions éventuelles ne peuvent être demandées.

Les dispositions légales relatives à la possibilité de signer un congé en vue de donner au bien loué l'affectation de terrains à bâtir doivent être revues à la lumière des dispositions des plans d'aménagement.

Cette législation n'assimile jamais les alliés aux parents ou aux enfants adoptifs, bien que les époux forment généralement une unité économique et juridique et que l'exploitation soit assurée dans son ensemble pour le compte des deux époux alors qu'elle l'est au nom d'un seul des époux aux points de vue social et fiscal.

## Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1979-1980

14 NOVEMBER 1979

### 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

(Ingediend door de heer Gheysen)

### TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Tien jaar toepassing van de bepalingen die door de wet van 4 november 1969 werden ingevoegd in het Burgerlijk Wetboek onder Afdeling III van Hoofdstuk II van Boek III, Titel VIII, hebben een aantal onvolmaaktheden van deze wetgeving aan het licht gebracht.

De oorspronkelijke bedoelingen van de wetgever, onder meer in verband met de mogelijkheden om opzegging te betekenen voor eigen exploitatie, werden door de rechtbanken niet altijd geëerbiedigd.

In zeer veel gevallen was het onderzoek naar de ernst van de voorgenomen eigen exploitatie zeer summier en werd de rechter beïnvloed door de mogelijkheid, die voor de pachter bestaat, om gebeurlijke sancties te vorderen bij het niet-ervullen van het voornemen, waarop de opzegging gegrond was.

De bedrijfszekerheid van de pachter, die zich in de derde of volgende pachtperiode bevindt, is vrijwel op ieder ogenblik bedreigd, daar opzeggingen voor eigen exploitatie, door personen totaal vreemd aan de landbouw, al te gemakkelijk geldig verklaard worden en de gebeurlijke sancties dikwijls wegens de te korte termijnen niet kunnen gevorderd worden.

De wetgeving in verband met de mogelijkheid om opzegging te betekenen om de verpachte goederen aan te wenden als bouwgronden dient, in het licht van de bepalingen van de plannen van aanleg, herzien te worden.

In die wetgeving is nergens sprake van een gelijkstelling van de aanverwanten met de bloedverwanten of de aangenomen kinderen, niettegenstaande er tussen de echtgenoten over het algemeen een economische en juridische eenheid bestaat en de gehele exploitatie voor rekening van beide echtgenoten, maar op sociaal en fiscaal gebied op naam van een van de echtgenoten, gebeurt.

En élaborant la loi relative au droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux, le législateur avait l'intention de permettre au preneur d'exercer le droit de préemption sans être tenu de participer à la formation du prix de vente.

La forte hausse des prix des terrains agricoles pose souvent au preneur des problèmes financiers considérables que même la cession du droit de préemption dans sa forme actuelle ne permet de résoudre que partiellement.

Pour garantir la sécurité d'exploitation du preneur, pour permettre d'appliquer la législation sur le bail à ferme et celle relative au droit de préemption de manière efficace et conformément aux intentions du législateur et pour assurer la sécurité juridique, il est impérieusement nécessaire d'apporter des modifications aux dispositions de la section 3 du chapitre II du Livre III, Titre VIII, du Code civil, qui ont été insérées par les lois du 4 novembre 1969 et du 12 juin 1975.

*A. Des possibilités de signifier un congé pour donner aux biens une affectation conforme à leur destination finale (modification de l'article 6, 1° et 2°).*

Les dispositions de l'article 6, 1° et 2°, ne font aucune distinction entre les terrains loués qui peuvent être considérés comme terrains à bâtir sans que le bailleur soit tenu d'exécuter des travaux de voirie et ceux qui doivent être considérés comme viabilisés par suite de l'exécution de travaux de voirie. Ces deux catégories de biens loués sont traitées pareillement par le législateur. Dès lors, le lotissement qui a une superficie considérable et qui est situé en grande partie loin de la voie publique se voit appliquer les mêmes dispositions que les lotissements où les parcelles sont peu profondes et sont situées en bordure d'une voirie dûment équipée, par exemple en zone d'habitat à caractère rural.

Le législateur n'a pas davantage fixé de limites à la superficie du bien loué, au bail duquel il peut être mis fin en vue d'une affectation conforme à sa destination finale, si bien que la parcelle pour laquelle congé a été donné pourrait aussi bien être considérée comme terrain à bâtir que comme terrain ayant une autre destination urbanistique.

Le législateur n'a pas davantage tenu compte du fait que d'autres possibilités (achat ou expropriation pour cause d'utilité publique) existent pour les terrains à destination industrielle.

1. Les modifications qu'il est proposé d'apporter à l'article 6, 1° et 2°, ont pour objet d'établir une distinction entre les terrains loués, situés en bordure d'une voirie dûment équipée et pouvant donc faire l'objet d'un permis de bâtir sans que des travaux de voirie doivent être exécutés au préalable et les terrains loués qui sont situés dans des zones d'habitat, qui doivent préalablement être viabilisés par l'exécution de travaux de voirie et pour lesquels aucun permis de bâtir ne pourrait être délivré à défaut de ces travaux. Les nouveaux 1° et 2° de l'article 6 concernent la première catégorie de terrains et l'article 6, 3°, la deuxième.

2. La mise sur le même pied de terrains à bâtir et de terrains à destination industrielle est maintenue (article 6, 1°), notamment pour éviter le risque que ces terrains ne soient plus loués.

Pour les terrains qui sont déjà loués il sera en général mis fin au bail en cas d'expropriation ou de congé pour cause d'utilité publique par un arrêté royal autorisant ou ordonnant l'expropriation par une administration publique ou par une personne morale de droit public (article 6, 2°).

Bij het tot stand komen van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van de huurders van land-eigendommen, was het de bedoeling van de wetgever dat de huurder het recht van voorkoop zou kunnen uitoefenen, zonder dat hij verplicht zou zijn mede te werken aan het vormen van de verkoopprijs.

De sterke stijging van de prijs van landbouwgronden stelt voor de pachter dikwijls zeer zware financieringsproblemen, die zelfs door de overdracht van het recht van voorkoop in de huidige vorm slechts gedeeltelijk kunnen opgevangen worden.

Om de bedrijfszekerheid van de pachter te waarborgen, om de toepassing van de pachtwetgeving en de wetgeving betreffende het recht van voorkoop efficiënt en volgens de bedoeling van de wetgever mogelijk te maken, en om rechtszekerheid te verschaffen, zijn wijzigingen aan de bepalingen van Afdeling 3 van hoofdstuk II van Boek III, Titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek, die werden ingevoegd door de wetten van 4 november 1969 en van 12 juni 1975, een dringende noodzaak.

*A. Opzeggingsmogelijkheden om de gronden aan te wenden overeenkomstig hun eindbestemming (wijziging van artikel 6, 1° en 2°).*

De bepalingen van artikel 6, 1° en 2°, maken geen onderscheid tussen de verpachte gronden die, zonder dat de verpachter verplicht is wegwerken uit te voeren, als bouwgrond kunnen aangezien worden en deze die, door het uitvoeren van wegwerken, bouwrijp dienen gemaakt te worden. Deze twee soorten verpachte gronden worden op dezelfde wijze door de wetgever behandeld. Derhalve gelden voor de verkavelingen met een belangrijke oppervlakte, voor een groot gedeelte ver van de openbare weg gelegen, dezelfde bepalingen als voor verkavelingen, die betrekking hebben op ondiepe percelen langs behoorlijk aangelegde wegen in bijvoorbeeld een woongebied met landelijk karakter.

Evenmin heeft de wetgever een beperking gesteld aan de oppervlakte van het pachtgoed, aan de pacht waarvan een einde kan gemaakt worden met het oog op een gebruik overeenkomstig zijn eindbestemming, zodat de opgezegde kavel zowel bouwgrond als grond met een andere stedenbouwkundige bestemming zou kunnen omvatten.

De wetgever heeft evenmin rekening gehouden met het feit dat voor gronden met een industriële bestemming andere mogelijkheden bestaan (aankoop of onteigening voor openbaar nut).

1. De wijzigingen, voorgesteld aan artikel 6, 1° en 2°, hebben tot doel een onderscheid te maken tussen de verpachte gronden, die palen aan behoorlijk aangelegde wegen zodat zij het voorwerp kunnen uitmaken van een bouwvergunning, zonder dat vooraf wegwerken dienen te worden uitgevoerd en de verpachte gronden, die gelegen zijn in voor bewoning bestemde gebieden, maar die vooraf door het uitvoeren van wegwerken bouwrijp dienen te worden gemaakt en waarvoor, zonder die werken, geen bouwvergunning kan worden afgeleverd. De nieuwe 1° en 2° van artikel 6, hebben betrekking op de eerste soort verpachte gronden en artikel 6, 3°, op de tweede.

2. De gelijkschakeling van bouwgronden en voor industriële doeleinden bestemde gronden wordt behouden (artikel 6, 1°) onder meer om het risico te vermijden dat dergelijke gronden niet meer zouden verpacht worden.

Voor gronden die reeds verpacht zijn, zal in algemene regel, bij onteigening of opzegging voor algemeen nut door een koninklijk besluit dat de onteigening toestaat of beveelt, door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon aan de pacht een einde worden gemaakt (artikel 6, 2°).

3. Il peut être mis fin à tout moment au bail des terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle et qui, à ce moment, pouvaient faire l'objet d'une autorisation de bâtir sans qu'il soit nécessaire d'exécuter préalablement des travaux de voirie à condition que ces biens figurent comme tels dans le bail, au moyen d'un congé en vue de donner à ces terrains une affectation de terrains à bâtir ou à destination industrielle, pour autant que ces biens sont situés dans des zones destinées à l'habitation (art. 6, 1°).

Pour ces terrains l'indemnité prévue à l'article 46 ne doit pas être payée.

4. Il peut être mis fin à tout moment au bail de terrains, en bordure de voiries suffisamment équipées qui peuvent faire l'objet d'une autorisation de bâtir sans qu'il soit nécessaire d'exécuter préalablement des travaux de voirie, au moyen d'un préavis en vue de leur donner une affectation de terrains à bâtir, pour autant que ces biens sont situés dans des zones destinées à l'habitation, dès qu'ils font l'objet d'une autorisation à bâtir accordée par l'autorité compétente (art. 6, 2°).

L'indemnité prévue à l'article 46 sera néanmoins due.

5. La possibilité de mettre fin au bail des terrains situés dans les zones destinées à l'habitation mais qui doivent préalablement être viabilisés par l'exécution de travaux de voirie et pour lesquels, sans ces travaux, aucune autorisation de construire ne peut être délivrée, sera toujours subordonnée au paiement au bailleur de l'indemnité prévue par l'article 46 de la loi relative aux baux à ferme.

En outre, le bailleur ne pourra mettre fin à tout moment au bail de ces terrains au moyen d'un congé donné en vue d'utiliser ces terrains comme terrains à bâtir que si ces terrains soit, vu leur situation au moment du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir et figurent en outre comme tels dans le bail, soit, vu leur situation à la date de la prolongation du bail, devaient être considérés comme des terrains à bâtir et si en outre le bailleur en a donné connaissance au preneur au moins trois mois avant la prolongation (art. 6, 3°).

Par suite de l'insertion de cette disposition la numérotation des 3° et 4° actuels de l'article 6 est modifiée (4° et 5°).

*B. Modifications résultant des modifications apportées à l'article 6 (modifications des articles 12, 2, premier alinéa, 46, premier alinéa, 52, 7° et 57) :*

1. L'article 12, 2, premier alinéa doit être complété par la mention de l'article 6, 3°.

2. L'article 46, premier alinéa, doit être complété par la mention de l'article 6, 3°, le « 4° » étant remplacé par un « 5° ».

3. L'article 52, 7°, doit être complété par la mention de l'article 6, 4°.

4. A l'article 57, l'« article 6, 2° » doit être remplacé par l'« article 6, 3° ».

3. Aan de pacht van de gronden die, gezien hun ligging ten tijde van de overeenkomst, als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden moesten worden aangezien, en die toen het voorwerp van een bouwvergunning konden uitmaken zonder dat vooraf wegwerken dienden uitgevoerd te worden, en op voorwaarde dat ze in de pachtovereenkomst als zodanig opgegeven zijn, kan op ieder ogenblik, ingevolge een opzegging om die gronden als bouwgronden of voor industriële doeleinden aan te wenden, een einde gemaakt worden, in zoverre ze in de voor bewoning bestemde gebieden gelegen zijn. (art. 6, 1°).

Voor deze gronden dient de bij artikel 46 bepaalde vergoeding niet uitgekeerd te worden.

4. Aan de pacht van de gronden, palend aan voldoende uitgeruste wegen, die het voorwerp van een bouwvergunning kunnen uitmaken, zonder dat vooraf wegwerken dienden uitgevoerd te worden, kan op ieder ogenblik een einde gemaakt worden ingevolge opzegging om ze als bouwgronden aan te wenden, in zoverre deze gronden in de voor bewoning bestemde gebieden zijn gelegen, zodra ze het voorwerp van een door de bevoegde overheid verleende bouwvergunning uitmaken (art. 6, 2°).

De bij artikel 46 bepaalde vergoeding zal evenwel verschuldigd zijn.

5. De mogelijkheid om een einde te maken aan de pacht van gronden, die gelegen zijn in de voor bewoning bestemde gebieden, maar die vooraf door het uitvoeren van wegwerken bouwrijp dienden te worden gemaakt en waarvoor, zonder die werken, geen bouwvergunning kan worden afgeleverd, zal steeds afhankelijk zijn van het uitkeren aan de pachter van de bij artikel 46 van de pachtwet bepaalde vergoeding.

Daarenboven zal aan de pacht van die gronden door de verpachter, ingevolge opzegging om die gronden als bouwgronden aan te wenden, slechts op ieder ogenblik een einde kunnen gemaakt worden indien zij ofwel ten tijde van de overeenkomst, gezien hun ligging, als bouwgronden dienden te worden aangezien en daarenboven als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst ofwel bij de verlenging van de pacht, gezien hun ligging, als bouwgronden dienden te worden aangezien en indien daarenboven de verpachter ten minste drie maanden vóór het ogenblik van de verlenging hiervan kennis gegeven heeft aan de pachter (art. 6, 3°).

Ingevolge de invoeging van deze bepaling worden het huidige 3° en 4° van artikel 6 vernummerd (4° en 5°).

*B. Wijzigingen ingevolge de wijzigingen aan artikel 6 (wijzigingen van artikel 12, 2, eerste lid, artikel 46, eerste lid, artikel 52, 7°, en artikel 57).*

1. Artikel 12, 2, eerste lid, dient aangevuld te worden met de vermelding van artikel 6, 3°.

2. Artikel 46, eerste lid, dient aangevuld te worden met de vermelding van artikel 6, 3°, en « 4° » dient vervangen te worden door « 5° ».

3. Artikel 52, 7°, dient aangevuld te worden met de vermelding van artikel 6, 4°.

4. In artikel 57, dient « artikel 6, 2° » vervangen te worden door « artikel 6, 3° ».



*C. La suppression de la possibilité pour le bailleur de mettre fin au bail en vue d'exploiter lui-même partiellement le bien loué ou d'en céder l'exploitation partielle* (modification de l'article 7, 1<sup>o</sup>, premier alinéa et de l'article 8).

En vertu des dispositions de l'article 7, 1<sup>o</sup>, le bailleur a le droit de mettre fin au bail en vue d'exploiter lui-même une partie du bien ou d'en céder l'exploitation partielle à autrui.

La jurisprudence a étendu cette possibilité au congé donné en application des dispositions de l'article 8.

A la suite de la possibilité conférée en cette matière par la législation au bailleur, ce dernier peut limiter le congé à une ou plusieurs parties — souvent substantielles — du bien loué en faveur d'un ou plusieurs exploitants. De cette manière il peut obtenir que les juges admettent facilement le caractère véridique de la prétendue exploitation personnelle.

Le bailleur pourra plus facilement respecter les obligations liées à l'exploitation d'une partie du bien et éviter les sanctions éventuelles.

Il choisira, en outre, les bâtiments qui sont les plus avantageux pour lui et souvent les plus désavantageux pour le preneur.

Il y a lieu, enfin, de signaler que pour tous les actes juridiques (congé, cession du bail, sous-location) posés par le preneur, le bien loué peut être considéré comme constituant un ensemble.

*D. Communication de l'identité du futur exploitant* (modification de l'article 12, n<sup>o</sup> 5).

Nonobstant les dispositions de l'article 9, la jurisprudence estime que l'identité du futur exploitant ne doit pas figurer dans le congé et qu'il suffit qu'elle soit communiquée en cours de procédure.

D'autre part, l'article 12, n<sup>o</sup> 1, prévoit que si le preneur n'acquiesce pas par écrit dans un délai de trente jours à dater de l'envoi du congé, le bailleur devra poursuivre la validation de celui-ci.

Si l'identité du (des) futur(s) exploitant(s) n'est pas mentionnée dans le congé, le preneur ne disposera donc pas des éléments d'information nécessaires pour faire connaître son acquiescement et le prescrit de l'article 12, n<sup>o</sup> 1, *in fine*, relatif à l'acquiescement du preneur restera lettre morte.

Afin d'éviter une procédure souvent inutile et de mettre le preneur en mesure de juger en connaissance de cause du caractère sincère de l'exploitation personnelle alléguée, le congé devra, à peine de nullité, contenir les renseignements nécessaires relatifs aux futurs exploitants.

*E. L'instauration de la règle de l'équité* (modification de l'article 12, n<sup>o</sup> 5).

En vertu de l'article 12, n<sup>o</sup> 5, le juge apprécie, lors de la demande en validation du congé, 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 particulier en cas de contestation sur le caractère sincère de l'exploitation personnelle alléguée, il appartiendra au bailleur de préciser comment 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.

*C. Het schrappen van de mogelijkheid voor de verpachter om aan de pacht een einde te maken ten einde het verpachte goed zelf gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie van een gedeelte van het verpachte goed over te dragen* (wijziging van artikel 7, 1<sup>o</sup>, eerste lid, en artikel 8).

De verpachter heeft, ingevolge het bepaalde in artikel 7, 1<sup>o</sup>, het recht om aan de pacht een einde te maken ten einde zelf een gedeelte van het verpacht goed te exploiteren of om de exploitatie gedeeltelijk aan anderen over te dragen.

De rechtspraak heeft deze mogelijkheid uitgebreid voor de opzegging in toepassing van het bepaalde in artikel 8.

Ingevolge de mogelijkheid, die de wetgeving op dat gebied aan de verpachter verschaft, kan de verpachter de opzegging beperken tot een of verscheidene — dikwijls substantiële — delen van het verpachte goed ten voordele van een of meerdere exploitanten. Op die wijze kan hij bekomen dat de rechters gemakkelijk de ernst van het voorgewende eigen gebruik aanvaarden.

De verpachter zal voor het deel gemakkelijker de aan de exploitatie verbonden verplichtingen kunnen nakomen en de gebeurlijke sancties vermijden.

Daarenboven zal hij de voor hem voordeligste en dikwijls de voor de pachter nadeligste keuze (gebouwen) doen.

Tenslotte kan aangestipt worden dat voor al de rechtshandelingen door de pachter gesteld (opzeg, pachtoverdracht, onderverpachting) het gepachte goed als een geheel beschouwd wordt.

*D. Vermelding van de identiteit van de aanstaande exploitant* (wijziging van artikel 12, n<sup>o</sup> 5).

Niettegenstaande het bepaalde in artikel 9 moet, volgens de rechtspraak, de identiteit van de aanstaande exploitant niet in de opzegging worden vermeld en volstaat het dat deze in de loop van de procedure wordt bekend gemaakt.

Anderzijds bepaalt artikel 12, nr. 1, dat, indien de pachter binnen een termijn van dertig dagen na de verzending van de opzegging, zijn schriftelijke instemming niet medegedeeld heeft, de verpachter de geldigverklaring van de opzegging dient te vorderen.

Indien de identiteit van de aanstaande exploitant of exploitanten in de opzegging niet vermeld is, zal derhalve de pachter niet over de vereiste kennis beschikken om zijn instemming mede te delen en blijft het bepaalde in artikel 12, nr. 1, *in fine*, betreffende de instemming van de pachter dode letter.

Teneinde een dikwijls nutteloze procedure te vermijden en de pachter in staat te stellen met kennis van zaken over de ernst van het voorgewende eigen gebruik te oordelen, dienen in de opzegging, op straffe van nietigheid, de nodige inlichtingen betreffende de aanstaande exploitant medegedeeld te worden.

*E. Het invoeren van de billijkheidsregel* (wijziging van artikel 12, n<sup>o</sup> 5).

Ingevolge het bepaalde in artikel 12, nr. 5, gaat de rechter, bij het onderzoek naar de geldigheid van de opzegging na of de opzeggingsredenen ernstig en gegrond zijn en met name of uit alle omstandigheden blijkt dat de verpachter de bekend gemaakte voornemens zal ten uitvoer brengen.

Meer bepaald in geval van betwisting over het ernstig karakter van het voorgewende eigen gebruik, dient de verpachter te preciseren hoe zij 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.



Le contrôle par le juge du caractère sincère et du bien fondé du motif allégué se fait très souvent sans le sérieux requis et les juges admettent bien trop facilement que le futur exploitant est en mesure d'exploiter le bien d'une façon personnelle, effective et pendant neuf ans au moins, même s'il n'a pas les connaissances professionnelles les plus élémentaires ou s'il est malade ou âgé.

Très souvent l'exploitation personnelle admise par le juge n'aura pas pour objet une exploitation agricole parce que le bien est destiné aux loisirs ou à pourvoir aux besoins du futur exploitant ou de sa famille.

La législation actuelle ne prévoit pas que le juge, dans l'appréciation du congé donné pour raison d'exploitation personnelle, doit tenir compte de critères autres que ceux visés à l'article 12, n° 5, premier et deuxième alinéas.

La décision du juge sera plus d'une fois influencée par le fait qu'il ne connaît pas l'avenir et le preneur n'aura pour toute consolation que la possibilité de demander l'application des sanctions prévues à l'article 13, n° 1, à l'égard du bailleur qui n'exécute pas l'obligation d'exploiter personnellement le bien.

Contrairement à certaines législations étrangères (notamment aux Pays-Bas) et aux dispositions de l'article 7, 4° et 5°, le juge statuant sur la validité du congé ne doit pas se laisser guider par des considérations d'ordre social, familial ou économique.

Afin de garantir la sécurité d'exploitation de la plupart des preneurs et de les protéger contre des congés qui n'ont finalement d'autre but que de libérer le bien loué, il convient d'imposer au juge l'obligation de tenir compte du préjudice social, économique et familial causé au preneur, de la superficie pour laquelle congé a été donné et de son incidence sur la viabilité et l'exploitation rationnelle du preneur et du futur exploitant ainsi que des intérêts de l'agriculture en général.

S'il ressort de cet examen que le préjudice causé au preneur, à sa famille, à son exploitation ou à l'agriculture en général ne compense pas l'avantage fourni au prochain exploitant, à sa famille ou à son exploitation, soit à l'agriculture en général, le juge invalidera le congé.

*F. Prorogation du délai prévu pour demander les sanctions en cas de cessation de l'occupation avant l'expiration du délai de neuf ans (modification de l'article 13, n° 3).*

En vertu de l'article 13, n° 1, le preneur qui a évacué les lieux à la suite d'un congé donné pour l'exploitation personnelle a droit à sa réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts, ou s'il préfère, uniquement à des 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 les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation.

La demande de réintégration ou de dommages-intérêts basée sur le défaut d'accomplissement de l'intention annoncée par le bailleur dans le congé, doit être introduite dans les trois ans de l'évacuation du bien loué.

En revanche, la demande qui est basée sur la cessation d'occupation doit être introduite dans l'année qui suit cette cessation (article 13, n° 3).

Les délais précités sont des délais de forclusion.

Le délai de trois ans prévu au premier alinéa de l'article 13, n° 3, est suffisant, mais le délai d'un an prévu au deuxième alinéa ne l'est absolument pas.

Het nagaan van de ernst en gegrondheid van de aangevoerde reden door de rechter gebeurt zeer dikwijls niet met de nodige ernst en de rechters aanvaarden veel te gemakkelijk dat de aanstaande exploitant in staat is om het goed persoonlijk, werkelijk en gedurende ten minste negen jaar te exploiteren, zelfs indien die aanstaande exploitant niet over de meest elementaire beroepskennis beschikt, of indien hij ziekelijk of bejaard is.

Zeer dikwijls zal het door de rechter aanvaarde eigen gebruik geen landbouwexploitatie tot voorwerp hebben en is het goed bestemd voor ontspanning of om te voorzien in de behoeften van de aanstaande exploitant of zijn gezin.

De huidige wetgeving bepaalt niet dat de rechter, bij de beoordeling van een opzegging voor eigen gebruik, met andere criteria dient rekening te houden dan deze bepaald in artikel 12, nr. 5, eerste en tweede lid.

Meermaals zal de rechter zich bij zijn uitspraak laten inspireren door zijn gemis aan kennis van de toekomst en zal hij de pachter troosten met de mogelijkheid om tegen de verpachter, die zijn verplichting inzake het eigen gebruik niet nakomt, de bij artikel 13, n° 1, bepaalde sancties te vorderen.

In tegenstelling met buitenlandse wetgevingen (onder meer in Nederland) en met het bepaalde in het artikel 7, 4° en 5°, dient de rechter, bij de uitspraak over de geldigheid van de opzegging, zich niet te laten leiden door sociale, familiale of economische overwegingen.

Ten einde de bedrijfszekerheid van het merendeel van de pachters te waarborgen en hen te beschermen tegen opzeggingen, die uiteindelijk slechts tot doel hebben het verpachte goed vrij van pacht te maken, dient aan de rechter ook opgedragen te worden rekening te houden met het nadeel dat door de opzegging aan de pachter veroorzaakt wordt op sociaal, economisch en familiaal gebied, met de weerslag van de opgezegde oppervlakte op de leefbaarheid en de rationele uitbating van de bedrijven van de pachter en van de aanstaande exploitant, en met de belangen van de landbouw in het algemeen.

Indien uit dit onderzoek blijkt dat het nadeel dat berokkend wordt aan de pachter, aan zijn gezin, aan zijn bedrijf, of aan de landbouw in het algemeen, niet opweegt tegen het voordeel dat aan de aanstaande exploitant, aan zijn gezin of bedrijf, of aan de landbouw in het algemeen wordt verschaft, zal hij de opzegging ongeldig verklaren.

*F. Verlenging van de termijn om de sancties te vorderen bij de beëindiging van het gebruik vóór het verstrijken van de termijn van negen jaar (wijziging van artikel 13, nr. 3)*

Ingevolge het bepaalde in artikel 13, nr. 1, heeft de pachter die het pachtgoed ontruimd heeft ingevolge een opzegging voor persoonlijke exploitatie, 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, zonder gewichtige redenen niet geëxploiteerd wordt door hen die in de opzegging als aanstaande exploitant aangewezen zijn.

De eis tot terugkeer of tot betaling, gegrond op het niet ten uitvoer brengen van het door de verpachter in de opzegging te kennen gegeven voornemen, moet ingesteld worden binnen drie jaar na het verlaten van het gepachte goed.

De eis die gegrond is op het beëindigen van het gebruik, moet daarentegen ingesteld worden binnen één jaar na die beëindiging (art. 13, nr. 3).

Voormelde termijnen zijn termijnen van verval.

De termijn van drie jaar bepaald in het eerste lid van artikel 13, nr. 3, is voldoende. De termijn van één jaar bepaald in het tweede lid is totaal ontoereikend.

Le bailleur dispose de moyens en nombre suffisant pour laisser le preneur dans l'incertitude quant à la poursuite ou non de l'exploitation, en tout cas s'il s'agit d'un exploitant qui recourt aux services de travailleurs à la tâche. Il existe en effet une multitude de procédés permettant de mettre fin à une exploitation sans que l'intéressé s'en aperçoive.

Le preneur risquera dès lors d'introduire sa demande soit trop tôt, soit trop tard, de telles sorte que dans un cas comme dans l'autre, il en sera débouté et que les sanctions visées à l'article 13, § 1, resteront lettre morte.

Il est, en outre, logique de prolonger le délai en question, puisque le premier alinéa prévoit un délai plus long (trois ans). L'uniformisation de ces deux délais (fixés à trois ans) constituerait déjà une amélioration importante et renforcerait l'efficacité des sanctions dont il est question à l'article 13, n° 3.

*G. Assimilation des alliés aux parents.* (Modification des art. 7, 1°, premier et second alinéas, 8, premier alinéa, 31, 34, 35, premier alinéa, 37, § 1, 2°, 39, premier alinéa, 43, premier alinéa, 47, 48bis, quatrième alinéa, 52, 1°, premier alinéa, 52, 2°, et 54, premier alinéa.)

La législation actuelle sur le bail à ferme assimile les personnes mentionnées dans les dispositions précitées à leurs conjoints.

D'une manière générale, les revenus professionnels recueillis par des conjoints dans le cadre d'une exploitation agricole sont indissociables sur le plan financier et, très souvent aussi, sur le plan juridique. Mari et femme travaillent d'ordinaire en étroite collaboration et il n'est pas fait de distinction entre les revenus de l'un et de l'autre.

Toutefois, pour l'application de la législation fiscale et sociale, un des conjoints — et il peut s'agir tant du mari que de la femme — est considéré comme chef d'exploitation.

Les personnes visées aux articles précités sont tenues d'exploiter le bien à titre personnel ou d'entrer en jouissance de celui-ci. De plus, en cas d'acquisition pour les descendants ou en cas de vente aux descendants, le bien vendu ne reviendra pas toujours au descendant, mais pourra tomber dans la communauté existant entre ce descendant et son conjoint.

Enfin, l'extension a lieu tant au profit des conjoints des descendants ou enfants adoptifs des bailleurs, de leurs conjoints, des copropriétaires et des conjoints des copropriétaires qu'aux conjoints des descendants ou enfants adoptifs des preneurs et de leurs conjoints.

Outre qu'elle répond aux exigences de la réalité, l'assimilation des alliés aux parents ou enfants adoptifs vise également à prévenir les contestations.

*H. Communication de l'identité du candidat acheteur* (modification de l'article 48).

En cas de vente de gré à gré, le propriétaire ne doit même pas informer le preneur de l'existence éventuelle d'un candidat acheteur.

Il s'ensuit que le preneur devra décider d'accepter ou de rejeter l'offre qui lui est faite sans disposer de renseignements suffisants sur le déroulement de l'opération de vente et qu'il sera, le cas échéant, contraint d'acheter le bien à un prix excessif ou de participer à la formation du prix.

Pour que le droit de préemption s'exerce efficacement et réponde aux objectifs du législateur, il s'impose que le preneur soit parfaitement renseigné sur le prix et les conditions de la vente et sur l'identité du candidat acheteur.

De verpachter beschikt over voldoende middelen om de pachter in het ongewisse te laten nopens het al dan niet voortzetten van de exploitatie, zeker indien het een exploitant betreft die beroep doet op loonwerkers. De middelen om ongemerkt een exploitatie te beëindigen zijn talrijk.

De pachter zal derhalve het risico lopen om zijn vordering ofwel te vroeg ofwel te laat in te stellen, zodat hij in beide gevallen wordt afgewezen en de sancties waarvan sprake in artikel 13, § 1, dode letter blijven.

Een verlenging van de termijn is daarenboven logisch omdat het eerste lid een langere termijn (drie jaar) bepaalt. De gelijkshakeling van beide termijnen (drie jaar) zou reeds een belangrijke verbetering zijn en de sancties waarvan sprake in artikel 13, n° 3 efficiënter maken.

*G. Gelijkestelling van aanverwanten met bloedverwanten.* (Wijziging van de artt. 7, 1°, eerste en tweede lid, 8, eerste lid, 31, 34, 35, eerste lid, 37, § 1, 2°, 39, eerste lid, 43, eerste lid, 47, 48bis, vierde lid, 52, 1°, eerste lid, 52, 2°, en 54, eerste lid.)

De huidige pachtwetgeving stelt de in voormelde bepalingen vermelde personen niet gelijk met hun echtgenoten.

In de landbouw bestaat tussen de echtgenoten in het algemeen een financiële en zeer dikwijls ook een juridische eenheid op het gebied van de bedrijfsinkomsten. Gewoonlijk werken ze samen op het bedrijf en wordt geen onderscheid gemaakt tussen het inkomen van de man en dat van de vrouw.

Nochtans wordt voor de toepassing van de fiscale en de sociale wetgeving een van de echtgenoten — en dat kan zowel de man als de vrouw zijn — als bedrijfshoofd aanzien.

De in de voormelde artikelen bedoelde personen hebben verplichtingen tot persoonlijke exploitatie of tot ingentreding. Daarenboven zal, bij aankoop voor de afstammelingen of bij verkoop aan de afstammelingen, het verkochte goed niet altijd aan de afstamming toekomen, maar kan het in de wettelijke of bedongen gemeenschap, bestaande tussen de afstamming en zijn echtgenoot, vallen.

Tenslotte gebeurt de uitbreiding zowel ten voordele van de echtgenoten van de afstammelingen of aangenomen kinderen van de verpachters, en van hun echtgenoten en van de medeëigenaars en van de echtgenoten van de medeëigenaars, als ten voordele van de echtgenoten van de afstammelingen of aangenomen kinderen van de pachters en van hun echtgenoten.

De gelijkstelling van de aanverwanten met de bloedverwanten of aangenomen kinderen beantwoordt dus niet alleen aan de eisen van de realiteit, maar strekt er tevens toe twistingen te vermijden.

*H. Bekendmaking van de identiteit van de kandidaat-koper* (wijziging van artikel 48).

De eigenaar dient, bij de verkoop uit de hand, de pachter zelfs niet mede te delen of er reeds een kandidaat-koper is.

Derhalve zal de pachter, zonder voldoende kennis van zaken, moeten beslissen of hij het aanbod zal aanvaarden of niet en zal hij desgevallend genoodzaakt zijn aan een overdreven prijs te kopen of aan de prijsvorming mede te werken.

Opdat het recht van voorkoop efficiënt zou zijn en zou beantwoorden aan de bedoelingen van de wetgever, dient de pachter volledig ingelicht te zijn over de prijs en de voorwaarden van de verkoop en over de identiteit van de kandidaat-koper.

C'est pourquoi la présente proposition tend à obliger, à peine de nullité, le bailleur à communiquer le compromis ou la promesse de vente au preneur.

Il résulte de cette disposition qu'à défaut de ces documents, aucune offre ne peut être notifiée en application de l'article 48, n° 1.

L'obligation de communiquer l'identité de la ou des personnes pour qui le dernier enchérisseur a fait son enchère à la vente publique facilitera la décision du preneur.

*I. Octroi d'un délai de réflexion au preneur en cas de vente publique* (modification de l'article 48, n° 2, deuxième et troisième alinéas).

En cas de vente de gré à gré, le preneur dispose d'un délai de trente jours pour prendre et notifier sa décision.

S'il s'agit d'une vente publique, sa décision doit en revanche être immédiate. Or, il est impossible, compte tenu des implications financières de l'opération, de prendre semblable décision sur-le-champ.

A cette impossibilité vient s'ajouter le fait qu'en cas de vente publique, la cession du droit de préemption ne peut s'opérer de manière tout à fait efficace si le preneur ne dispose pas d'un délai minimum pour prendre sa décision définitive.

Une séance supplémentaire n'est du reste pas inhabituelle dans notre pratique juridique et, comme les frais d'une telle séance incombent au preneur, il n'y a pas lieu de craindre qu'il tienne sa réponse en suspens sans raison.

Par suite de la modification de l'article 48, n° 2, deuxième alinéa, le troisième alinéa doit également être modifié.

*J. Décision du transfert du droit de préemption* (modification de l'art. 48bis).

Le preneur peut à présent transférer son droit de préemption à condition que ce transfert concerne l'ensemble du bien qui fait l'objet du bail.

La pratique a démontré qu'il est difficile de trouver des candidats pour la reprise du droit de préemption s'ils sont obligés de reprendre ce droit de préemption pour l'immeuble en entier. Il est cependant relativement aisé de trouver des amateurs pour des parties de l'immeuble.

Afin d'éviter des reventes inutiles et les frais y afférents, il est donc proposé de permettre, en cas de transfert du droit de préemption, la division de l'immeuble mis en vente.

En application du droit de préemption la totalité de l'immeuble mis en vente doit cependant être acquise et la division ne peut apporter aucune modification dans les conditions de vente ou au prix de celle-ci.

*K. Mise à la charge du vendeur ayant méconnu le droit de préemption des frais de l'acheteur évincé* (modification de l'article 51, troisième alinéa).

En raison des dispositions de l'article 51, troisième alinéa, le subrogé doit rembourser à l'acheteur les frais de l'acte. Le preneur qui, se fondant sur la méconnaissance de son droit de préemption, a obtenu la subrogation, est dès lors pénalisé.

Il est équitable que le propriétaire ayant méconnu le droit de préemption du preneur supporte les frais en question.

Het voorstel strekt er dan ook toe de verpachter te verplichten, op straffe van nietigheid, de onderhandse verkoop-overeenkomst of de aankoopbelofte aan de pachter mede te delen.

Dit heeft tot gevolg dat, indien voormelde bescheiden niet bestaan, er geen aanbod, in toepassing van artikel 48, n° 1, kan betekend worden.

De mededeling van de identiteit van de persoon of van de personen voor wie de laatste bidder, bij de openbare verkoop, opgeboden heeft, zal de pachter helpen bij het nemen van zijn beslissing.

*I. Toestaan van een termijn van beraad aan de pachter bij de openbare verkoop* (wijziging van artikel 48, n° 2, tweede en derde lid).

Bij een verkoop uit de hand beschikt de pachter over een termijn van dertig dagen om zijn beslissing te nemen en te betekenen.

Bij een openbare verkoop dient hij onmiddellijk te beslissen. Een dergelijke beslissing kan, gezien de financiële implicaties, onmogelijk onmiddellijk genomen worden.

Daarenboven kan de overdracht van het recht van voorkoop, bij de openbare verkoop, nooit volledig efficiënt zijn, zonder dat de pachter over een minimum termijn beschikt om zijn definitieve beslissing te nemen.

Trouwens, een bijkomende zitting is in ons recht niet ongewoon en aangezien de kosten van een gebeurlijke zitting ten laste van de pachter komen, zal hij niet zonder reden zijn antwoord in beraad houden.

Ingevolge de wijziging van artikel 48, n° 2, tweede lid, moet ook het derde lid worden gewijzigd.

*J. Splitsing van de overdracht van het recht van voorkoop* (wijziging van art. 48bis).

De pachter kan thans zijn recht van voorkoop overdragen, op voorwaarde dat die overdracht betrekking heeft op het ganse pachtgoed.

De praktijk heeft uitgewezen dat het moeilijk is kandidaten voor de overname van het recht van voorkoop te vinden indien zij verplicht zijn dit recht van voorkoop op het ganse goed over te nemen. Er zijn evenwel vrij gemakkelijk liefhebbers te vinden voor gedeelten van dat goed.

Om overbodige herverkopen en de daarmee gepaarde onkosten te vermijden wordt derhalve voorgesteld de mogelijkheid te scheppen om, in geval van overdracht van recht van voorkoop, het te koop aangeboden goed te splitsen.

De totaliteit van het te koop gestelde goed dient evenwel bij toepassing van het recht van voorkoop verworven te worden en de splitsing mag geen wijzigingen brengen in de voorwaarden van de verkoop of in de verkoopprijs.

*K. Tenlastelegging, van de kosten van de uitgewonnen koper, aan de verkoper die het recht van voorkoop miskend heeft* (wijziging van art. 51, derde lid).

Ingevolge het bepaalde in artikel 51, derde lid, dient de indeplaatsgestelde aan de koper de kosten van de akte terug te betalen. Derhalve wordt de pachter die, op grond van de miskenning van zijn recht van verkoop, de indeplaatsstelling bekomen heeft, gepenaliseerd.

Het is billijk dat de eigenaar die het recht van voorkoop van de pachter miskend heeft, deze kosten draagt.



*L. Prolongation et uniformisation des délais en vue de demander la subrogation ou l'indemnisation en raison de la méconnaissance du droit de préemption* (modification de l'art. 51, quatrième alinéa).

En ce qui concerne la demande de sanctions en cas de méconnaissance du droit de préemption, le législateur a établi une distinction entre la vente publique et la vente de gré à gré et il a fixé de brefs délais de déchéance.

Ces délais sont trop brefs et la distinction entre la vente publique et la vente de gré à gré est, en outre, dénuée de fondement. Il est donc proposé un délai uniforme de trois ans.

*M. Compétence* (modification de l'art. 628, 15°, du Code judiciaire).

Selon la législation actuelle les litiges en matière de bail sont de la compétence du juge de paix du canton où est situé le siège d'exploitation du bailleur.

Cette façon de régler la compétence n'est guère judicieuse en soi étant donné que le juge de paix du canton où est situé le bien connaît mieux les us et coutumes de la région.

La situation devient cependant très difficile si le siège d'exploitation du preneur est situé à l'étranger et que le législateur étranger se voit obligé d'appliquer la loi belge sur le bail à ferme.

Des litiges peuvent également surgir si le preneur a deux sièges d'exploitation et s'il est difficile de déterminer lequel des deux est le siège principal.

*L. Verlenging en eenmaking van de termijnen om de indeplaatsstelling of schadevergoeding wegens de miskenning van het recht van voorkoop te vorderen* (wijziging van art. 51, vierde lid).

M.b.t. de vordering van de sancties ingeval van miskenning van het recht van voorkoop, heeft de wetgever een onderscheid gemaakt tussen de openbare verkoop en de verkoop uit de hand en korte termijnen van verval bepaald.

Deze termijnen zijn te kort en daarenboven is het onderscheid tussen de openbare verkoop en de verkoop uit de hand ongegrond. Derhalve wordt een eenvormige termijn van drie jaar voorgesteld.

*M. Bevoegdheid* (wijziging van art. 628, 15°, van het Gerechtelijk Wetboek).

Volgens de huidige wetgeving vallen de betwistingen in pachtzaken onder de bevoegdheid van de vrederechter van het kanton waar de bedrijfszetel van de pachter gelegen is.

Op zichzelf is deze regeling van de bevoegdheid reeds weinig gelukkig, daar de rechter van het kanton waar het goed gelegen is beter vertrouwd zal zijn met de plaatselijke gewoonten en gebruiken.

De toestand wordt echter zeer moeilijk, indien de bedrijfszetel van de pachter in het buitenland gelegen is en de buitenlandse wetgever de Belgische pachtwet dient toe te passen.

Betwistingen kunnen eveneens rijzen indien de pachter twee bedrijfszetels heeft en moeilijk kan uitgemaakt worden welke de voornaamste is.

R. GHEYSEN

## PROPOSITION DE LOI

### Article 1

Dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, du Code civil, l'article 6 de la Section III « Des règles particulières aux baux à ferme » 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 et sans que des travaux de voirie doivent être effectués au préalable, devraient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail et qu'ils soient situés dans les zones réservées à l'habitation à destination industrielle;

2° les baux concernent des terrains qui, à la date de la résiliation et sans que des travaux de voirie doivent être effectués au préalable, doivent être considérés comme terrains à bâtir, à la condition qu'ils soient situés dans les zones réservées à l'habitat;

3° les baux concernant des terrains qui pouvaient être considérés comme terrains à bâtir, soit à la date d'entrée en vigueur du bail, à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail, soit à la date de la prolongation du bail, à la

## WETSVOORSTEL

### Artikel 1

Artikel 6 van Afdeling III « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » van Hoofdstuk II van Boek III, Titel VIII van het Burgerlijk Wetboek, 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 dienden uitgevoerd te worden, moesten worden beschouwd als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden, mits zij als zodanig zijn opgegeven in de pachtovereenkomst, en in zoverre ze in de voor bewoning of industriële doeleinden bestemde gebieden gelegen zijn;

2° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die, op het ogenblik van de opzegging, zonder dat er vooraf wegwerken dienden uitgevoerd te worden, moeten worden beschouwd als bouwgronden en in zoverre ze in de voor bewoning bestemde gebieden gelegen zijn;

3° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die als bouwgronden konden worden beschouwd, hetzij bij de aanvang van de pacht, mits zij als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst, hetzij bij de verlenging van

condition que, trois mois au moins avant la date de la prolongation, le bailleur en ait fait la notification au preneur, et qui doivent faire l'objet de travaux de voirie préalables;

4° les baux sont consentis par une administration publique ou 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;

5° 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. 2

L'article 7, 1°, de la même section est remplacé par le texte suivant :

« 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 des dits 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 des dits 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 ».

#### Art. 3

L'article 8 de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« 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 des dits descendants ou enfants adoptifs. »

#### Art. 4

A l'article 12 de la même section sont apportées les modifications suivantes :

1° au numéro 2, les mots « et 2° » sont remplacés par les mots : « 2° et 3° »;

2° le numéro 5 est complété par ce qui 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 du futur exploitant ou des futurs exploitants ».

de pacht, op voorwaarde dat de verpachter ten minste drie maanden vóór het ogenblik van de verlenging hiervan kennis gegeven heeft aan de pachter, en die vooraf het voorwerp dienen uit te maken van wegwerken;

4° 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 te algemenen nutte beveelt of toestaat;

5° 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 te algemenen nutte beveelt of toestaat ».

#### Art. 2

Artikel 7, 1°, van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende tekst :

« 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 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 ».

#### Art. 3

Artikel 8 van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 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. »

#### Art. 4

In artikel 12 van dezelfde afdeling worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in nummer 2, eerste lid, worden de woorden « en 2° » vervangen door de woorden « 2° en 3° »;

2° nummer 5, tweede lid, wordt aangevuld 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 exploitant of exploitanten vermeld ».

3<sup>e</sup> le numéro 5 est complété par la disposition suivante :

« En outre, le juge statuera en équité en tenant compte de la situation familiale, sociale et économique du preneur et du futur exploitant, de l'incidence de la superficie pour laquelle le congé a été donné sur la viabilité et l'exploitation rationnelle des entreprises respectives, ainsi que des intérêts de l'agriculture. »

#### Art. 5

L'article 13, numéro 3, de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« 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 d'occupation doit également être introduite dans les trois ans de cette cessation. »

#### Art. 6

L'article 31 de la même section est complété par ce qui suit :

« ou aux conjoints des dits descendants ou enfants adoptifs. »

#### Art. 7

L'article 34 de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« 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 des dits 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. 8

L'article 35, premier alinéa, de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« Si, dans les trois mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire, le preneur ou ses ayants droit notifient au bailleur la cession que le preneur a faite du bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ou aux conjoints des descendants ou enfants adoptifs précités, en lui indiquant les noms, prénoms et adresses du ou des cessionnaires, le bail est, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvelé de plein droit au profit du ou des cessionnaires. »

#### Art. 9

L'article 37, § 1, 2<sup>o</sup>, de la même section est remplacé par le texte suivant :

3<sup>e</sup> nummer 5 wordt aangevuld met de volgende bepaling :

« Tevens zal de rechter oordelen naar billijkheid en rekening houden 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 en met de belangen van de landbouw. »

#### Art. 5

Artikel 13, nr. 3, van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De eis tot terugkeer en/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 beëindigen van het gebruik moet eveneens worden ingesteld binnen de drie jaar na die beëindiging. »

#### Art. 6

Artikel 31 van dezelfde afdeling wordt aangevuld als volgt :

« evenals aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen ». »

#### Art. 7

Artikel 34 van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De pachter kan, zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht geheel overdragen aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. »

De overnemer treedt in al de rechten en verplichtingen die uit de pacht voortvloeien, maar de overdrager blijft met hem hoofdelijk gehouden tot de verplichtingen die uit de pacht zijn ontstaan. »

#### Art. 8

Artikel 35, eerste lid, van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Op voorwaarde dat de pachter of zijn rechtverkrijgenden binnen drie maanden na de ingenottreding van de overnemer, aan de verpachter kennis geven van de pacht-overdracht die de pachter heeft gedaan aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, en hem daarbij de namen, voornamen en het adres van de overnemer of de overnemers meedelen, ontstaat, bij gebreke van geldig verklaard verzet van de verpachter, van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de overnemer of de overnemers. »

#### Art. 9

Artikel 37, § 1, 2<sup>o</sup>, van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende tekst :



« 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 des descendants ou enfants adoptifs précités; »

#### Art. 10

L'article 39, premier alinéa, de la même section 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 des descendants ou enfants adoptifs précités. »

#### Art. 11

L'article 43, premier alinéa, de la même section 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 des descendants ou enfants adoptifs précités, la notification entraîne, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvellement de plein droit du bail. »

#### Art. 12

A l'article 46, premier alinéa, de la même loi, les mots « et 4° » sont remplacés par les mots « 3° et 5° ».

#### Art. 13

L'article 47 de la même section 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 des descendants ou enfants adoptifs précités, qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien, suivant les règles déterminées ci-après. »

#### Art. 14

A l'article 48 de la même section sont apportées les modifications suivantes :

1° le n° 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 notifier le prix et les conditions auxquels il

« 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. »

#### Art. 10

Artikel 39, eerste lid, van dezelfde afdeling 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 pacht-overeenkomst 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. 11

Artikel 43, eerste lid, van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Indien de persoon of de personen die de exploitatie voortzetten afstammelingen of aangenomen kinderen van de overleden pachter of van diens echtgenoot zijn of echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, brengt de kennisgeving, behoudens geldig verklaard verzet van de verpachter, van rechtswege pachtvernieuwing mee. »

#### Art. 12

In artikel 46, eerste lid, van dezelfde wet worden de woorden « en 4° » vervangen door de woorden « 3° en 5° ».

#### Art. 13

Artikel 47 van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 47. — Bij verkoop van een in pacht gegeven land-eigendom 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. 14

In artikel 48 van dezelfde afdeling 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 ken-

est disposé à vendre le bien et lui communiquer, à peine de nullité, le compromis ou la promesse de vente.

Cette notification vaut offre de vente. »

2° le n° 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. A la demande du preneur, le dernier enchérisseur doit donner l'identité de celui pour le compte de qui il entend se porter acheteur. 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. S'il n'a pas notifié son acquiescement écrit au notaire dans un délai de dix jours, cette inertie est considérée comme un refus et une nouvelle séance sera organisée à ses frais. L'officier instrumentant peut demander au preneur de fournir un cautionnement pour les frais de la nouvelle séance. Au cours de celle-ci, la vente se poursuit. » »

3° le n° 2, troisième alinéa, de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« En cas de revente par suite de surenchère, la même notification doit être faite au preneur huit jours à l'avance et le preneur doit être mis en mesure d'exercer son droit de préemption conformément à l'alinéa précédent ».

#### Art. 15

1° A l'article 48bis de la même section sont apportées les modifications suivantes :

« Le preneur peut, soit céder pour partie son droit de préemption à plusieurs tiers pris séparément, soit se porter pour partie acquéreur pour lui-même ou pour les personnes visées à l'article 47 et céder pour partie son droit de préemption à un ou plusieurs tiers, pour autant que cet exercice partiel du droit de préemption n'entraîne aucune modification du bien, des conditions de vente et du prix de l'offre, en cas de revente de gré à gré, ou du prix de la dernière offre, en cas de vente publique ».

2° Le quatrième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

« Le preneur peut, soit céder pour partie son droit de préemption à plusieurs tiers pris séparément, soit se porter pour partie acquéreur pour lui-même ou pour les personnes visées à l'article 47 et céder pour partie son droit de préemption à un ou plusieurs tiers, pour autant que cet exercice partiel du droit de préemption n'entraîne aucune modification du bien, des conditions de vente et du prix de l'offre, en cas de revente de gré à gré, ou du prix de la dernière offre, en cas de vente publique. »

nis geven van de prijs en de voorwaarden, waartegen hij bereid is het goed te verkopen en hem, op straffe van nietigheid, de onderhandse verkoopovereenkomst of de aankoopbelofte mededelen.

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. De laatste bidder dient, op vraag van de pachter, mede te delen voor wiens rekening hij wenst te kopen. 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, in beraad houden. Indien hij, binnen een termijn van tien dagen, zijn schriftelijke instemming aan de notaris niet betekend heeft, wordt dit als een weigering aangezien en zal, op zijn kosten, een nieuwe zitting georganiseerd worden. De instrumenterende ambtenaar kan van de pachter eisen dat hij zekerheid stelt voor de kosten van de nieuwe zitting. Op deze zitting zal de verkoop voortgezet worden. »

3° nummer 2, derde lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« In geval van herverkoop ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, moet dezelfde kennisgeving acht dagen te voren aan de pachter worden gedaan en dient de pachter in de mogelijkheid gesteld te worden zijn recht van voorkoop uit te oefenen, zoals bepaald in het vorig lid. »

#### Art. 15

1° In artikel 48bis van dezelfde afdeling worden de volgende wijzigingen aangebracht :

« De pachter kan, hetzij zijn recht van voorkoop gedeeltelijk aan meerdere derden afzonderlijk overdragen, hetzij gedeeltelijk voor zichzelf of voor de in artikel 47 vermelde personen kopen en gedeeltelijk zijn recht van voorkoop aan een of aan meerdere derden overdragen, mits door die splitsing van de uitoefening van het recht van voorkoop geen wijziging gebracht wordt in het voorwerp, in de voorwaarden van de verkoop en in de prijs vermeld in het aanbod bij de verkoop uit de hand of in de laatst geboden prijs bij de openbare verkoping. »

2° Het vierde lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De pachter kan, hetzij zijn recht van voorkoop gedeeltelijk aan meerdere derden afzonderlijk overdragen, hetzij gedeeltelijk voor zichzelf of voor de in artikel 47 vermelde personen kopen en gedeeltelijk zijn recht van voorkoop aan een of aan meerdere derden overdragen, mits door die splitsing van de uitoefening van het recht van voorkoop geen wijziging gebracht wordt in het voorwerp, in de voorwaarden van de verkoop en in de prijs vermeld in het aanbod bij de verkoop uit de hand of in de laatst geboden prijs bij de openbare verkoop. »

## Art. 16

A l'article 51 de la même section sont apportées les modifications suivantes :

1<sup>o</sup> le troisième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

« Le subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui. Il n'est tenu que des obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et des charges consenties par l'acquéreur que pour autant que ces dernières aient fait l'objet d'inscription ou de transcription avant l'inscription de sa demande. Le vendeur est tenu de rembourser les frais de l'acte à l'acheteur évincé »;

2<sup>o</sup> le quatrième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

« L'action en retrait et subrogation et l'action en indemnisation se prescrivent par trois ans à dater de la transcription de l'acte de vente. »

## Art. 17

A l'article 52 sont apportées les modifications suivantes :

1<sup>o</sup> au 1<sup>o</sup>, le premier alinéa est remplacé par ce qui suit :

« 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 des descendants ou enfants adoptifs précités. »

2<sup>o</sup> le 2<sup>o</sup> est remplacé par ce qui suit :

« 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 des descendants ou enfants adoptifs précités, achetant pour leur propre compte et pour autant qu'il n'y ait pas revendu 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 des descendants ou enfants adoptifs précités. »

3<sup>o</sup> le 7<sup>o</sup> est remplacé par ce qui suit :

« Dans les cas prévus aux articles 6, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup>, et 14, deuxième alinéa. »

## Art. 18

L'article 54, premier alinéa, de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« Le preneur qui a fait usage de son droit de préemption ne peut, pendant une période de cinq ans à dater de l'acquisition, céder le bien ni son exploitation à des personnes autres que son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ni aux conjoints des descendants ou enfants adoptifs précités. »

## Art. 16

In artikel 51 van dezelfde afdeling worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1<sup>o</sup> het derde lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald. Hij is slechts gehouden tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis. De verkoper dient aan de uitgewonnen koper de kosten van de akte terug te betalen »;

2<sup>o</sup> het vierde lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De vordering tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren door verloop van drie jaren na de overschrijving van de akte van verkoop. »

## Art. 17

In artikel 52 worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1<sup>o</sup> in het 1<sup>o</sup> wordt het eerste lid vervangen door wat volgt :

« 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. »

2<sup>o</sup> het 2<sup>o</sup> wordt vervangen door wat volgt :

« 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 medeëigenaars, of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, die voor eigen rekening kopen en voor zover het goed niet opnieuw verkocht wordt binnen een termijn van twee jaar. Deze uitzondering is niet van toepassing wanneer de pachter zelf de echtgenoot, een afstammeling of een aangenomen kind van de eigenaar of een der medeëigenaars of van de echtgenoot van de eigenaar of een der medeëigenaars, of de echtgenoot van een van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen is. »

3<sup>o</sup> het 7<sup>o</sup> wordt vervangen door wat volgt :

« In de gevallen bedoeld in de artikelen 6, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> en 4<sup>o</sup>, en 14, tweede lid. »

## Art. 18

Artikel 54, eerste lid, van dezelfde afdeling 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. »



## Art. 19

L'article 57 de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« Les congés ou notifications prévus aux articles 6, 3°, 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. 20

L'article 628, 15°, du Code judiciaire est remplacé par le texte suivant :

« 15° le juge de la situation du bien loué, lorsqu'il s'agit de contestations en matière de bail à ferme. »

11 octobre 1979.

## Art. 19

Artikel 57 van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Opzegging of kennisgeving bepaald in de artikelen 6, 3°, 11, 12, 14, eerste lid, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 48 en 49 moet, op straffe van niet-bestaande, betekend worden bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief. »

## Art. 20

Artikel 628, 15°, van het Gerechtelijk Wetboek wordt vervangen door de volgende tekst :

« 15° de rechter van de plaats waar het verpachte goed gelegen is, wanneer het gaat om betwistingen inzake pacht. »

11 oktober 1979.

R. GHEYSEN  
A. LERNOUX  
G. DEVOS  
Maria TYBERGHIE-VANDENBUSSCHE  
Wivina DEMEESTER-DE MEYER  
G. WILLEMS  
Ch. MOORS  
P. DE KEERSMAEKER  
G. BEERDEN  
H. PIERRET