

Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

22 AVRIL 1982

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

(Déposée par M. Verberckmoes)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

A. Considérations d'ordre général

Depuis l'introduction du Code Napoléon, la législation en matière de baux à ferme a considérablement évolué et a été adaptée à plusieurs reprises compte tenu des circonstances nouvelles, principalement en ce qui concerne le montant du fermage, le congé, la durée, le privilège du bailleur, les indemnités revenant au preneur sortant, la procédure et le droit de préemption.

Les principales modifications ont été apportées par les lois du 7 mars 1929, du 7 juillet 1951 et du 4 novembre 1969.

Par suite de mutations telles que la réduction continue du nombre d'exploitants, la modernisation rapide et l'agrandissement des exploitations, la situation dans le secteur agricole a fortement évolué au cours de la dernière décennie.

Il est vrai que la superficie agricole a fait l'objet d'une protection assez efficace du fait de l'introduction du plan de secteur.

Pourtant, des dizaines d'hectares sont perdues chaque année pour l'agriculture.

Le prix de ces terrains a subi une augmentation bien plus rapide que celui des produits agricoles.

La recherche et la conservation de la limite de viabilité a rendu l'exploitation familiale fortement tributaire de la superficie des terres dont elle peut disposer.

Bien que variable suivant les régions, une proportion de plus en plus grande de terrains est devenue la propriété des agriculteurs.

Il est toutefois impensable que l'exploitant agricole devienne propriétaire de tous les terrains qu'il exploite. L'exploitation agricole conservera dès lors toujours un caractère mixte.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

22 APRIL 1982

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

(Ingediend door de heer Verberckmoes)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

A. Algemene beschouwingen

Sedert de invoering van de « Code Napoléon » heeft de pachtwetgeving een grote evolutie gekend en werd zij herhaaldelijk aangepast aan de nieuwe tijdsomstandigheden, voornamelijk wat betreft de pachtprijs, de opzeg, de duur, het voorrecht van de verpachter, de vergoeding van de uittredende pachter, de procedure en het recht van voorkoop.

De belangrijkste wijzigingen werden doorgevoerd door de wetten van 7 maart 1929, 7 juli 1951 en 4 november 1969.

Mede door de aanhoudende afvloeiing van de landbouwers, de snelle modernisering en de schaalvergroting van de bedrijven, is de toestand in de landbouw tijdens het laatste decennium sterk veranderd.

Weliswaar werd het landbouwreëel behoorlijk beschermd door de invoering van het gewestplan.

Toch gaan jaarlijks duizenden hectaren landbouwgrond verloren.

De prijzen van deze gronden zijn veel sneller gestegen dan de prijzen van de landbouwprodukten.

Het streven naar en het behoud van de leefbaarheidsdrempel hebben het familiebedrijf sterk grondgebonden gemaakt.

Alhoewel verschillend van streek tot streek, werden meer en meer gronden eigendom van de landbouwers.

Nochtans is het ondenkbaar dat de landbouwer volledig eigenaar zou worden van de door hem gebruikte gronden. Bijgevolg zal het landbouwbedrijf steeds een gemengd bedrijf blijven.

Il y a lieu de bannir la nationalisation des terres agricoles, quand bien même elle s'effectuerait par des voies déguisées. En effet, la nationalisation livre les terres non pas à l'agriculteur, mais bien à l'Etat.

Recourir à ce mode d'appropriation équivaudrait à enlever à l'exploitant agricole ce qui lui tient le plus à cœur : son indépendance.

Il résulte de toutes ces considérations que le bail à ferme demeure pour l'exploitation agricole un important instrument qui, compte tenu du niveau peu élevé des fermages, constitue en outre un moyen d'exploitation très avantageux.

Il n'empêche que, sous sa forme actuelle, le bail à ferme représente pour l'exploitant-occupant un facteur considérable d'incertitude quant à la continuité de son exploitation.

Beaucoup de terrains dont le bail est venu à expiration ne sont plus affermés.

Malgré le droit de préemption, bon nombre de terres agricoles sont vendues à des personnes autres que des exploitants agricoles.

La relation équilibrée entre la durée du bail, le faible montant du fermage et le droit de propriété a disparu.

Il convient de noter à cet égard que l'agriculteur entretient et cultive les terres et contribue ainsi dans une large mesure à leur plus-value.

En outre, il assure à la communauté un bon approvisionnement en denrées alimentaires, à des prix trop bas jusqu'ici.

Une adaptation substantielle du prix des produits agricoles permettra à l'exploitant de payer des fermages plus élevés, de sorte que l'affermage de terrains agricoles deviendra plus attractif pour les propriétaires.

Un nouveau resserrement des conditions légales du bail à ferme au détriment des propriétaires pourrait compromettre encore davantage la location des biens ruraux et, partant, la continuité de l'exploitation agricole de type mixte.

C'est pourquoi la présente proposition vise simplement à combler des lacunes et à éliminer des abus dans l'application de la législation actuelle sur le bail à ferme.

B. Commentaire des articles

Article 1

Bien que différente de l'exploitation agricole proprement dite, l'exploitation horticole est, comme cette dernière, liée à la terre.

C'est pourquoi le point 1 des « Règles particulières aux baux à ferme » doit mettre sur le même pied les exploitations agricoles et horticoles.

Art. 2

Le point 6, 1^o et 2^o, des mêmes « Règles particulières aux baux à ferme » prévoit la possibilité pour le bailleur de mettre fin au bail à tout moment lorsque les baux concernent des terrains à bâtir ou à destination industrielle qui ont été déclarés tels dans le bail ou qui, à la date de chaque prolongation de bail, doivent être considérés comme tels, à la condition que notification en ait été faite au preneur.

Depuis l'introduction des plans de secteur, ce texte est dépassé.

Seuls les terrains que le plan de secteur désigne comme zone d'habitat, zone d'extension d'habitat, zone industrielle ou zone artisanale peuvent être affectés à la construction d'habitations ou accueillir des entreprises industrielles ou artisanales.

Nationalisation van de landbouwgronden, ook wanneer zij onder verkapte vorm zou worden uitgevoerd, dient te worden verworpen. Zij geeft immers de gronden niet aan de landbouwer, wel aan de Staat.

Zij zou de landbouwer datgene ontnemen wat hem als zelfstandige zeer duurbaar is, namelijk zijn onafhankelijkheid.

Dit alles brengt mede dat de landpacht een belangrijk instrument blijft voor het landbouwbedrijf. Rekening houdend met de lage pacht prijzen is het bovendien een zeer voordelig exploitatiemiddel.

Dit neemt niet weg dat de landpacht, in haar huidige vorm, voor de landbouwer-gebruiker een aanzienlijke factor van onzekerheid is i.v.m. het voortbestaan van zijn bedrijf.

Veel vrijgekomen gronden worden niet meer verpacht.

Veel landbouwgronden worden, ondanks het voorkeepsrecht, verkocht aan derden-niet-landbouwers.

Blijkbaar is er geen evenwichtige verhouding meer tussen de duur van de landpacht, de lage pacht prijs en het eigendomsrecht.

Hierbij zij aangestipt dat de landbouwer de gronden onderhoudt en cultiveert en aldus een belangrijke bijdrage levert tot hun waardevermeerdering.

Bovendien heeft hij aan de gemeenschap een goede voedselvoorrading bezorgd, die zeer goedkoop is geweest.

Een degelijke prijsaanpassing van zijn produkten zal het voor de landbouwer mogelijk maken betere pacht prijzen te betalen, zodat de verpachting van landbouwgronden aantrekkelijker zal worden voor de eigenaars.

Een verdere verscherping van de pachtwetgeving ten nadele van de laatstgenoemden zou de verpachting van de landbouwgronden, en meteen de bestaanszekerheid van het gemengd landbouwbedrijf, verder in het gedrang kunnen brengen.

Daarom wil dit wetsvoorstel zich beperken tot het aanvullen van leemten en het uitschakelen van misbruiken bij de toepassing van de bestaande pachtwetgeving.

B. Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Het tuinbouwbedrijf verschilt van het eigenlijk landbouwbedrijf. Toch zijn beide uitbatingen grondgebonden.

Daarom dienen in artikel 1 van de « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » het landbouwbedrijf en het tuinbouwbedrijf op dezelfde voet te worden geplaatst.

Art. 2

Artikel 6, 1^o en 2^o, van dezelfde « Regels betreffende de pacht » voorziet in de mogelijkheid tot opzeg, door de verpachter, op ieder ogenblik, voor bouw- en industriële gronden, die als dusdanig zijn voorzien in de pachtovereenkomst, of die bij iedere verlenging van de pacht als dusdanig dienen beschouwd te worden, mits kennisgeving hiervan aan de pachter.

Sedert de invoering van de gewestplannen is de tekst van dit artikel voorbijgestreefd.

Slechts de gronden welke in het gewestplan zijn beschreven als woongebieden, woonuitbreidingsgebieden, industriële en ambachtelijke zones kunnen gebruikt worden voor de bouw van woningen, industriële of ambachtelijke bedrijven.

Les zones que le plan de secteur réserve expressément à l'horticulture doivent être assimilées aux zones visées ci-dessus en ce qui concerne le bail à ferme.

De nombreux terrains qui étaient désignés comme des terrains à bâtir dans des baux anciens n'ont plus été considérés comme tels dans les plans de secteur et ont dès lors perdu cette qualité.

Il serait illogique qu'un congé puisse être donné pour ces terrains mais non pour d'autres terrains qui ont été désignés comme terrains à bâtir dans un plan de secteur alors qu'ils ne l'étaient pas dans un bail.

Le fait que le terrain soit considéré comme terrain à bâtir, terrain à destination industrielle, artisanale ou horticole dans le plan de secteur ne suffit pas pour que le congé puisse être signifié à tout moment.

Le présent article vise à permettre à ceux qui désirent réellement construire ou créer une entreprise nouvelle de le faire sans délai afin d'éviter une hausse sensible des prix.

La même procédure doit pouvoir être appliquée en matière de congé lorsque des permis de bâtir sont accordés, en application de la règle de complémentarité, pour des parcelles qui ne sont pas considérées comme des terrains à bâtir dans le plan de secteur.

Art. 3

L'article 7, 1^o, 1^{re} alinéa, prévoit comme motif sérieux justifiant la résiliation du bail à l'expiration de chaque période : l'intention du bailleur d'exploiter lui-même le bien ou d'en céder l'exploitation à de proches parents.

Si « exploiter lui-même » signifie également affecter à une destination autre qu'agricole, cet alinéa constitue un danger sérieux pour la sécurité d'existence — déjà fort menacée — des exploitations familiales viables.

Ces possibilités de signifier le congé peuvent, en outre, réduire très fortement les effets des procédures complexes visant à assurer une répartition équilibrée en cas de remembrement.

Cette dernière remarque est également valable lorsque le congé est donné dans un but d'affectation à des fins agricoles par une personne pour qui l'agriculture constitue une activité accessoire ou récréative.

L'affectation à des fins familiales est d'ailleurs réglée par l'article 7, 10^o.

Le bailleur ne peut donc signifier le congé à l'expiration de chaque période que s'il peut prouver que son activité agricole ou horticole est sa profession principale.

L'article 7, 11^o, a également perdu sa justification pour les raisons déjà exposées au sujet de l'article 2. Il convient donc de l'abroger.

Art. 4

Par dérogation à l'article 4 des mêmes « Règles », le bailleur peut signifier le congé au cours de chacune des périodes successives du bail, à l'exclusion de la première et de la deuxième, en vue d'exploiter lui-même le bien ou d'en céder l'exploitation à un proche parent (art. 8 des « Règles »).

Ces dispositions sont défavorables à l'exploitant-acquéreur qui, équitablement, devrait pouvoir exploiter lui-même le bien dont il fait l'acquisition, compte tenu des avantages et des inconvénients pour lui-même et pour l'exploitant occupant.

Wanneer in het gewestplan voor tuinbouw voorbehouden zones voorzien zijn, dienen deze zones, wat de landpacht betreft, gelijkgesteld te worden met de hogervermelde zones.

Heel wat gronden die in oude pachtovereenkomsten waren voorzien als bouwgronden, werden als dusdanig niet in het gewestplan opgenomen en hebben bijgevolg deze kwalificatie verloren.

Het ware niet logisch dat voor deze gronden wel en voor andere gronden, die niet in de pachtovereenkomsten doch wel in het gewestplan de hogerbeschreven bestemming hebben gekregen, geen opzeg zou kunnen betekend worden.

Vanzelfsprekend is de kwalificatie als bouw-, industriële-, ambachtelijke- of tuinbouwgrond in het gewestplan niet voldoende opdat op ieder ogenblik de opzeg zou kunnen worden betekend.

De *ratio legis* van dit artikel strekt er ongetwijfeld toe, aan deze die werkelijk willen bouwen of een nieuw bedrijf oprichten, de kans te geven hiertoe onverwijld te kunnen overgaan, om een aanzienlijke verhoging van de kostprijzen te voorkomen.

Wanneer uitzonderlijk, bij toepassing van de opvullingsregel, bouwvergunningen worden toegekend voor gronden die niet in het gewestplan als bouwgronden werden voorzien, moet dezelfde opzegprocedure om dezelfde redenen kunnen worden toegepast.

Art. 3

Artikel 7, 1^o, eerste lid, vermeldt als ernstige reden om bij het verstrijken van elke pachtperiode opzeg te geven : het eigen gebruik door de verpachter of zijn naaste familieleden.

Wanneer onder « eigen gebruik » ook het gebruik voor niet-landbouwdoeleinden kan worden verstaan, betekent dit lid een ernstig gevaar voor de reeds sterk bedreigde toekomstzekerheid van de leefbare familiebedrijven.

Bovendien kunnen door deze opzegmogelijkheden de zeer ingewikkelde procedures tot het bekomen van een evenwichtige verdeling bij ruilverkaveling sterk ontzenuwd worden.

Deze laatste beschouwing blijft ook geldig voor een opzeg gedaan om landbouwdoeleinden, maar door een persoon die de landbouw als nevenactiviteit uitoefent en waarvoor deze activiteit eerder recreatief is.

De aanwending voor gezinsdoeleinden wordt trouwens geregeld bij artikel 7, 10^o.

Om dit alles kan aan de verpachter dan alleen de mogelijkheid tot het geven van opzeg gegeven worden bij het verstrijken van elke pachtperiode, wanneer hij kan bewijzen dat hij de land- of tuinbouwbedrijvigheid uitoefent als hoofdberoep.

Om dezelfde redenen als deze vermeld i.v.m. artikel 2, is artikel 7, 11^o, eveneens voorbehijgstreefd en dient het te worden opgeheven.

Art. 4

De verpachter kan, in afwijking van artikel 4, van dezelfde « Regels », opzeg geven wegens eigen gebruik of gebruik door bepaalde bloedverwanten, gedurende elk van de opeenvolgende pachtperioden, uitgenomen de eerste en de tweede (art. 8 van de « Regels »).

Deze regeling is nadelig voor de landbouwer-koper die, rekening gehouden met de voor- en nadelen zowel voor hemzelf als voor de landbouwergebruiker van het aangekochte perceel, billijkheidshalve dient te worden toegelaten tot de eigen exploitatie van het door hem aangekochte goed.

Il est d'ailleurs peu logique que l'article 7 des « Règles » autorise cet exploitant à signifier le congé à l'expiration de la première période du bail mais non pendant la suivante.

Art. 5, 7, 12 et 15

En vue d'assurer la concordance des textes et compte tenu des modifications prévues aux articles 2 et 3, il convient de modifier également d'autres articles des « Règles ».

Art. 6

Lorsque le congé est devenu caduc, ou s'il n'a pas été validé, un nouveau congé peut être donné après une période d'un an à dater de la notification de la caducité ou de la déclaration d'irrégularité dans la forme.

Ce délai est porté à trois ans si la validation du congé est refusée pour manque de fondement du motif invoqué (art. 12, 6, des « Règles »).

A défaut de congé valable, le bail est, par ailleurs, prolongé de plein droit à son expiration par périodes successives de neuf ans (art. 4, 2^e alinéa des « Règles »).

Si le congé donné à l'issue d'une période n'est pas validé et qu'il est impossible — compte tenu des délais prévus à l'article 12, 6 — de donner un nouveau congé dans les délais requis avant l'expiration de la période, il faudra donc attendre la fin de la période suivante de neuf ans pour donner un nouveau congé.

Cette situation est très défavorable à l'exploitant-acquéreur.

Ces articles sont en tout cas très confus. Ils peuvent donner lieu à des interprétations contradictoires par la jurisprudence et entraîner des procédures interminables.

L'article 4 des « Règles » peut être maintenu, étant donné qu'il vise apparemment les cas où le congé n'a pas été donné à l'expiration de la période en cours.

Il convient de prévoir à l'article 12, 6, que, par dérogation à l'article 4, un nouveau congé peut être donné immédiatement après l'expiration des délais suspensifs (un an ou trois ans) prévus à l'article 12.

Art. 8

La reprise d'une exploitation agricole ou horticole pose au cessionnaire des problèmes non seulement sur le plan financier et familial, mais aussi et surtout sur celui de la sécurité d'existence.

Les investissements effectués par le cessionnaire sont proportionnels à la surface d'exploitation, aux matériaux et aux bestiaux qu'il a repris. Mais combien de temps le cessionnaire pourra-t-il conserver la surface d'exploitation qu'il a obtenue ?

Le cessionnaire est subrogé aux droits et obligations du cédant. La durée de certains baux peut être fort entamée déjà, de sorte qu'il est possible que le bail prenne fin à bref délai.

La cession de l'exploitation elle-même soulève bon nombre de problèmes.

Cette cession doit se faire suivant les conditions requises par le Fonds d'assainissement.

Le preneur peut céder les biens loués à ses seuls enfants ou à ceux de son conjoint et ce, sans l'accord préalable du bailleur et sous certaines conditions bien déterminées.

Het is trouwens niet zeer logisch dat deze uitbater, krachtens artikel 7 van de « Regels » wel opzeg mag geven bij het verstrijken van de eerste pachtperiode doch niet gedurende de daaropvolgende periode.

Artt. 5, 7, 12 en 15

Ingevolge de wijzigingen waarvan sprake in de artikelen 2 en 3, dienen sommige andere artikelen van de « Regels » te worden aangepast met het oog op de overeenstemming van de teksten.

Art. 6

Wanneer de opzeg vervallen is of ongeldig werd verklaard, kan een nieuwe opzeg worden gegeven, na een periode van één jaar na de kennisgeving van het verval of de onregelmatigverklaring naar de vorm.

Deze termijn bedraagt drie jaar indien de opzeg ongeldig werd verklaard wegens ongegronde redenen (art. 12, 6, van de « Regels »).

Anderzijds wordt de pacht van rechtswege verlengd met nieuwe opeenvolgende periodes van negen jaar, wanneer, bij het eindigen van de lopende gebruiksperiode, geen geldige opzeg werd gegeven (art. 4, tweede lid, van de « Regels »).

Wanneer een opzeg gegeven tegen het einde van een gebruiksperiode ongeldig wordt verklaard, en het niet meer mogelijk is tegen het einde van deze periode tijdig een nieuwe opzeg te betekenen — rekening houdend met de termijnen voorzien bij artikel 12, 6 —, dan dient derhalve het einde van de volgende periode van negen jaar te worden afgewacht om een nieuwe opzeg te betekenen.

Dit is zeer nadelig voor de landbouwer-koper.

De betrokken artikelen zijn alleszins zeer duister en kunnen aanleiding geven tot allerlei tegenstrijdige interpretaties bij de rechtspraak en eindeloze procedures uitlokken.

Artikel 4 van de « Regels » kan behouden blijven, omdat het blijkbaar de gevallen voorziet waar geen opzeg werd betekend tegen het einde van de lopende gebruiksperiode.

In artikel 12, 6, dient te worden bepaald dat, bij afwijking van artikel 4, een nieuwe opzeg kan gegeven worden onmiddellijk na het verstrijken van de schorsingstermijnen (een jaar of drie jaar) bepaald bij artikel 12.

Art. 8

De overname van een land- of tuinbouwbedrijf brengt ernstige problemen mee voor de overnemer niet alleen op financieel en familiaal gebied, maar ook en vooral op het vlak van de bestaanszekerheid.

De door de overnemer gedane investeringen zijn evenredig met de overgenomen bedrijfsoppervlakte, materialen en dieren. Maar hoelang zal de overnemer de verkregen bedrijfsoppervlakte kunnen behouden ?

De overnemer treedt in de rechten en verplichtingen van de overdrager. Sommige pachttermijnen kunnen ver gevorderd zijn, zodat de mogelijkheid bestaat dat aan de verpachting spoedig een einde komt.

De bedrijfsoverdracht zelf gaat gepaard met heel wat problemen.

Zij dient te geschieden volgens de voorwaarden gesteld door het saneringsfonds.

Alleen aan zijn kinderen of deze van zijn echtgenote kan de pachter de pachtgoederen overdragen, zonder toestemming van de verpachter, en dit onder welbepaalde voorwaarden.

Ces dispositions sont tout à fait contraires à la législation sur le bail à loyer en vertu de laquelle le preneur peut également sous-louer le bien loué à des personnes qui ne sont pas membres de sa famille et ce, sans le consentement du bailleur.

Aux termes des articles 35 et 43 des « Règles », le cessionnaire se voit octroyer un renouvellement de bail à condition toutefois qu'il soit le descendant ou l'enfant adoptif du preneur ou du conjoint de celui-ci.

Les problèmes sont cependant identiques pour chaque cessionnaire, que celui-ci soit ou non membre de la famille de l'ancien preneur.

Il est vrai que les baux consentis par le bailleur le sont, dans la plupart des cas, *intuitu personae*.

Compte tenu des départs incessants constatés dans l'agriculture et de la diminution constante du nombre de candidats, de même que de la nécessité d'aboutir à une exploitation plus rationnelle et plus rentable au sein d'exploitations bien groupées ainsi que des obligations relatives au Fonds d'assainissement et au remembrement à l'amiable, la cession de bail doit toujours rester possible, même à des non-parents et ce, sans l'accord du bailleur.

En tout état de cause, les droits du bailleur sont sauvegardés, étant donné que le preneur est tenu d'avertir sans délai le bailleur.

Ce dernier peut faire opposition à la cession et ce, conformément à la procédure prévue à l'article 36 des « Règles ».

La cession de bail ne doit pas nécessairement avoir trait à la totalité des biens.

Vu la modicité relative des pensions des indépendants et étant donné que l'agriculteur retraité est autorisé à exercer une activité restreinte, ce dernier doit avoir la possibilité de garder une partie des biens loués.

Art. 9

Toute reprise d'une exploitation par un parent donne lieu à renouvellement du bail (art. 35 des « Règles »).

Lorsqu'une exploitation est reprise par une tierce personne, les mêmes problèmes surgissent et les difficultés sont même plus considérables que lorsqu'il s'agit d'une reprise par un parent.

En effet, le cessionnaire ne pourra faire valoir aucun droit du chef d'un salaire différé ou d'une succession, permettant de payer partiellement le prix de la cession.

Il est très fréquent qu'aucun parent ne soit candidat à la cession. L'exploitation doit dès lors pouvoir être reprise par des tiers.

Par conséquent, le renouvellement de bail doit toujours pouvoir être accordé, que le cessionnaire soit ou non un parent du cédant.

Lorsque le preneur omet d'informer en temps utile le bailleur de la cession, l'article 35 des Règles prévoit comme seule sanction qu'il n'y a pas de renouvellement de plein droit du bail, ce qui peut donner lieu à une controverse sur la question de savoir s'il ne serait pas possible d'obtenir, malgré tout, un renouvellement du bail, même si ce n'est pas de plein droit.

En tout état de cause, la cession du bail demeure valable. Il s'agit là d'une atteinte exagérée aux droits du bailleur.

La notification de la cession doit être considérée comme une condition élémentaire et essentielle à l'existence de la cession du bail.

Au cas où cette cession n'est pas notifiée en temps utile au bailleur, elle est réputée nulle et non avenue.

Deze regeling is volledig in tegenstrijd met de huishuurwetgeving, volgens welke de huurder wel het gehuurde goed kan onderverhuren, ook aan niet-familieleden, zonder toestemming van de eigenaar.

Aan de overnemer wordt, luidens de artikelen 35 en 43 van de « Regels », een pachtvernieuwing toegestaan, doch enkel wanneer hij afstammeling of aangenomen kind is van de pachter of diens echtgenote.

Nochtans zijn de problemen voor iedere overnemer dezelfde, ongeacht of hij al dan niet familielid is van de vroegere pachter.

Weliswaar worden de pachten door de eigenaar grotelijks toegestaan *intuitu personae*.

Maar, rekening houdend met de voortdurende afvloeiing in de landbouw en het steeds kleiner wordend aantal kandidaten, alsmede met de noodzaak tot meer rationele en rendabele uitbating in goed gegroepeerde bedrijven, en met de verplichtingen i.v.m. het saneringsfonds en de ruilverkaveling, moet de pachtoverdracht steeds mogelijk zijn, ook aan niet-bloedverwanten, zonder toestemming van de eigenaar.

De rechten van de eigenaar worden alleszins gevrijwaard, vermits de pachter onverwijld de eigenaar moet verwittigen.

Laatstgenoemde kan tegen de overdracht verzet aantekenen volgens de procedure voorzien bij artikel 36 van de « Regels ».

De pachtoverdracht dient niet noodzakelijk op het geheel betrekking te hebben.

Aangezien de pensioenen voor de zelfstandigen niet zo groot zijn, en de gepensioneerde landbouwer nog een kleine activiteit mag uitoefenen, moet het mogelijk zijn dat hij een gedeelte van de gepachte goederen voor zich behoudt.

Art. 9

Bij overname van bedrijf door een familielid is er pachtvernieuwing (art. 35 van de « Regels »).

Wanneer een bedrijf wordt overgenomen door een vreemd persoon rijzen dezelfde problemen, en zijn er zelfs grotere moeilijkheden, dan bij de overname door een familielid.

De vreemde overnemer zal immers geen rechten kunnen doen gelden wegens uitgesteld loon of successie, waarmede een gedeelte van de overnameprijs kan betaald worden.

Zeër dikwijls is er geen enkel familielid kandidaat-overnemer. Het bedrijf moet dan door derden kunnen overgenomen worden.

Bijgevolg dient steeds een pachtvernieuwing te worden toegestaan, of de overnemer familielid is of niet.

Wanneer de pachter nalaat tijdig de overdracht ter kennis te brengen van de verpachter, voorziet artikel 35 van de « Regels », als enige sanctie dat er geen pachtvernieuwing van rechtswege is. Hier kan betwisting ontstaan over de vraag of toch nog een pachtvernieuwing kan bekomen worden, zij het niet van rechtswege.

In ieder geval blijft de pachtoverdracht geldig. Dit alles schendt al te sterk de rechten van de eigenaar.

De kennisgeving van de overdracht dient als een elementaire en essentiële voorwaarde te worden beschouwd voor het bestaan van de pachtoverdracht.

Wanneer deze overdracht niet tijdig ter kennis is gebracht aan de eigenaar, dan is zij onbestaande.

Art. 10

La notification prévue à l'article 42 des « Règles » doit se faire selon les mêmes modalités que celles qui sont prévues à l'article 35 modifié (cfr. *supra*).

L'absence de notification rend nulle la cession du bail.

Art. 11

L'article 43 des « Règles » octroie un renouvellement de plein droit du bail aux descendants ou enfants adoptifs du bailleur ou de son conjoint s'ils continuent l'exploitation en cas de décès.

Pour les mêmes motifs que ceux qui sont cités ci-dessus et dans les mêmes conditions, le cessionnaire qui n'est pas membre de la famille, devrait pouvoir bénéficier du même avantage.

Art. 13

Le droit de préemption donne lieu à des abus de toute nature. Il en est également ainsi de la cession du droit de préemption à un tiers, telle qu'elle est prévue à l'article 48bis.

Si le preneur cède son droit de préemption à un tiers afin de permettre à ce dernier d'acheter le bien à sa place, il ne peut céder l'exploitation du bien en question qu'à son conjoint, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint.

Il n'est pas rare que le preneur cède l'exploitation du bien vendu au tiers acheteur.

Dans ce cas, le vendeur peut exiger une indemnité correspondant à 20 % du prix de vente.

Ainsi le candidat-acheteur qui n'a pu obtenir le bien parce que celui-ci a été acquis par le cessionnaire du droit de préemption, ne peut exercer aucun recours, bien qu'il ait été très gravement lésé dans ses droits.

Cette législation vise à assurer la survie même de l'exploitation du preneur.

La *ratio legis* n'existe plus lorsqu'il apparaît que la jouissance du bien ne constitue pas une nécessité absolue pour le preneur.

L'achat doit ainsi être annulé par le cessionnaire du droit de préemption et le bien adjugé au candidat-acheteur initial au prix proposé en son temps par ce dernier.

Art. 14

Il n'est pas rare que l'acte de vente passé entre le vendeur et l'acheteur dissimule le prix de vente réel.

La procédure en matière de droit de préemption est rigoureusement observée. Le prix stipulé dans l'acte ne correspond cependant pas au prix réellement acquitté et son niveau est élevé au point que ni le preneur, ni le cessionnaire éventuel du droit de préemption n'entendent acquitter le montant proposé.

Les « Règles » de l'article 51 ne prévoient aucune sanction contre pareils abus.

Lorsque la dissimulation du prix réel a été constatée de plein droit, l'acte de vente est réputé nul.

Le bien loué doit être vendu au preneur, au candidat-acheteur ou au cessionnaire du droit de préemption à un prix à fixer par le juge de paix.

Art. 10

De kennisgeving voorzien in artikel 42 van de « Regels » dient te geschieden volgens dezelfde modaliteiten als deze bepaald bij het gewijzigde artikel 35 (cfr. *supra*).

Het gebrek aan kennisgeving maakt de pachtovername onbestaande.

Art. 11

Artikel 43 van de « Regels » kent van rechtswege een pachtvernieuwing toe aan de afstammelingen of aangenomen kinderen van de pachter of diens echtgenote die in geval van overlijden het bedrijf verder zetten.

Om dezelfde redenen als hierboven aangehaald, en onder dezelfde voorwaarden, dient aan de overnemer niet-familielid hetzelfde voordeel te worden toegekend.

Art. 13

Het recht van voorkoop geeft aanleiding tot allerlei misbruiken. Dit is ook het geval i.v.m. de overdracht van het recht van voorkoop aan een derde zoals voorzien bij artikel 48bis.

Wanneer de pachter zijn recht van voorkoop overdraagt aan een derde om in zijn plaats te kopen, dan mag hij de exploitatie van het betrokken goed slechts overdragen aan zijn echtgenote, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenote.

Het gebeurt wel meer dat hij de exploitatie van het verkochte goed overdraagt aan de derde-koper.

In dit geval kan de verkoper een schadevergoeding eisen van 20 %. Andere sancties zijn niet voorzien.

Zo heeft de kandidaat-koper, die het goed niet kon verkrijgen omdat de overnemer van het voorkooprecht het heeft aangekocht, geen enkel verhaal, alhoewel hij ten eerste in zijn rechten werd geschaad.

De bedoeling van deze wetgeving is de bedrijfszekerheid van de pachter te beveiligen.

Indien blijkt dat de pachter het goed niet nodig heeft, vervalt de *ratio legis*.

Zodoende moet de aankoop door de overnemer van het voorkooprecht worden nietig verklaard, en het goed worden toegewezen aan de oorspronkelijke kandidaat-koper, aan de prijs destijds door hem voorgesteld.

Art. 14

Het gebeurt niet zelden dat in de verkoopakte tussen verkoper en koper aan prijsbewimpeling wordt gedaan.

De procedure betreffende het recht van voorkoop wordt volledig gevolgd. Maar de prijs voorzien in de akte is niet de werkelijk betaalde prijs, en is zodanig hoog gesteld dat noch de pachter, noch een eventuele overnemer van het voorkooprecht, het vooropgestelde bedrag willen betalen.

Tegen dergelijke wanpraktijken is geen sanctie voorzien in artikel 51 van de « Regels ».

Wanneer een dergelijke prijsbewimpeling in rechte is vastgesteld, dient de betrokken verkoopakte als onbestaande te worden beschouwd.

Het gepachte goed dient aan de pachter, kandidaat-koper, of aan de overnemer van het voorkooprecht te worden verkocht aan een prijs vast te stellen door de vrederechter.

PROPOSITION DE LOI

Article 1

L'article 1 de la Section III « Des règles particulières aux baux à ferme » du Chapitre II du Livre III, Titre VIII, du Code civil, est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1. — Tombent sous l'application de la présente section, 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 ou horticole, à l'exclusion de la sylviculture. »

Art. 2

L'article 6, 1^o et 2^o, de la même section est remplacé par ce qui suit :

« Art. 6. — 1^o 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 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. »

Art. 3

A l'article 7 de la même section sont apportées les modifications suivantes :

1) Le 1^o, premier alinéa, est complété comme suit :

« L'exploitation personnelle ne peut dans ce cas être admise comme motif de congé que lorsque le bailleur ou son conjoint cessionnaire ou leurs parents précités démontrent que l'exploitation agricole ou horticole constitue leur activité professionnelle principale. »

2) Le 11^o est abrogé.

Art. 4

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'exception de la première, le bailleur peut, par dérogation à l'article 4, mettre fin au bail en vue d'exploiter personnellement le bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint. »

Art. 5

A l'article 11 de la même section, la référence au 11^o est supprimée.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Artikel 1 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. 1. — De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op 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 pachtijd hoofdzakelijk gebruikt worden voor een landbouw- of tuinbouwbedrijf met uitsluiting van de bosbouw. »

Art. 2

Artikel 6, 1^o en 2^o, van dezelfde afdeling wordt vervangen door wat volgt :

« Art. 6. — 1^o 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 bouwvergunning werd verleend bij toepassing van de opvullingsregel. »

Art. 3

In artikel 7 van dezelfde afdeling worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1) Het 1^o, eerste lid, wordt aangevuld als volgt :

« De zelfexploitatie wordt dan alleen als reden tot opzeg aanvaard, wanneer de verpachter of zijn overnemende echtgenote of hun hogerbeschreven familieleden bewijzen dat zij het land- of tuinbouwbedrijf als hoofdberoep uitoefenen. »

2) Het 11^o wordt opgeheven.

Art. 4

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

« Art. 8. — Gedurende elk van de opeenvolgende pachtperiodes, met uitsluiting van de eerste, kan de verpachter in afwijking van artikel 4, een einde maken aan de pacht om zelf het verpachte goed te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenote, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenote. »

Art. 5

In artikel 11 van dezelfde afdeling vervalt de verwijzing naar het 11^o.

Art. 6

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

1) au point 2, premier alinéa, les mots « aux articles 6, 1^o et 2^o, et 7, 11^o », sont remplacés par les mots « à l'article 6, 1^o »;

2) le point 6 est complété par la disposition suivante :

« Par dérogation à l'article 4 un nouveau congé peut être notifié immédiatement à l'expiration du délai de suspension susdit de un ou de trois ans ».

Art. 7

A l'article 13, 2^o, de la même section, la référence au « 11^o » est supprimée.

Art. 8

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

« Art. 34. — Le preneur peut, sans le consentement du bailleur, céder une partie ou la totalité de son bail.

Le cessionnaire est subrogé à tous les droits et obligations dérivant du bail, le cédant restant toutefois tenu de ces obligations solidairement avec lui. »

Art. 9

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

« Art. 35. — Dans les trois mois de la cession du bail, le preneur ou ses ayants droit sont tenus de la notifier au propriétaire au moyen d'une lettre recommandée à la poste.

Cette notification doit comprendre :

- les noms, prénoms, profession et adresse du(des) cessionnaire(s);
- la date de la cession ainsi que celle prévue pour l'entrée en jouissance par le cessionnaire.

A défaut de cette notification la cession du bail est non avenue.

Moyennant le respect des conditions susdites un renouvellement du bail est accordé de plein droit au(x) cessionnaire(s).

Le renouvellement du bail a pour effet qu'une nouvelle et première période de neuf ans prend cours à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant, qui suit la notification.

Le cédant est déchargé de toutes obligations résultant du bail nées postérieurement à la notification valable. »

Art. 10

L'article 42 de la même section est complété par les dispositions suivantes :

« Cette notification doit être faite dans les délais et conformément aux modalités définis à l'article 35.

A défaut de notification la cession du bail est nulle et non avenue. »

Art. 6

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

1) in punt 2, eerste lid, worden de woorden « de artikelen 6, 1^o en 2^o en 7, 11^o » vervangen door de woorden « het artikel 6, 1^o »;

2) punt 6 wordt aangevuld met de volgende bepaling :

« Bij afwijking van artikel 4 kan een nieuwe opzeg betekend worden onmiddellijk na het verstrijken van de hogerbeschreven schorsingstermijn van één of drie jaar. »

Art. 7

In artikel 13, 2^o, van dezelfde afdeling vervalt de verwijzing naar het « 11^o ».

Art. 8

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

« Art. 34. — De pachter kan, zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht geheel of gedeeltelijk overdragen.

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

Art. 9

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

« Art. 35. — De pachter of zijn rechtverkrijgenden zijn gehouden binnen drie maanden na de pachtoverdracht, aan de eigenaar hiervan kennis te geven bij ter post aangezekende brief.

Deze kennisgeving dient te omvatten :

- de namen, voornamen, beroep en adres van de overnemer(s);
- de datum van de overdracht en van de voorziene ingetreding van de overnemer.

Bij gebreke aan deze kennisgeving is de pachtoverdracht onbestaande.

Aan de overnemer(s) wordt van rechtswege een pachtvernieuwing toegestaan, mits naleving van de hogerbeschreven voorwaarden.

De pachtvernieuwing betekent de toekenning van een nieuwe eerste pachtperiode van negen jaar, welke ingaat op de verjaardag van de ingetreding van de overnemer volgend op de kennisgeving.

De overdrager is ontslagen van alle uit de pacht voortvloeiende verplichtingen, die na de geldige kennisgeving zijn ontstaan. »

Art. 10

Artikel 42 van dezelfde afdeling wordt aangevuld met de volgende bepalingen :

« Deze kennisgeving dient te geschieden binnen de termijn en volgens de modaliteiten beschreven in artikel 35.

Het gebrek aan kennisgeving maakt de pachtovername onbestaande. »

Art. 11

L'article 43 de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 43. — A l'égard de celui ou de ceux qui continuent l'exploitation, la notification valable emporte de plein droit le renouvellement du bail conformément au prescrit de l'article 35.

Le bailleur peut faire opposition contre ce renouvellement du bail conformément aux modalités et conditions fixées aux articles 36 et 37. »

Art. 12

A l'article 46, 1^{er} alinéa, de la même section, les mots « les articles 6, 2^o et 4^o, et 7, 9^o, 10^o et 11^o » sont remplacés par les mots « des articles 6, 1^o, 2^o et 3^o, et 7, 9^o et 10^o ».

Art. 13

L'article 48bis, dernier alinéa, de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« 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.

En outre, la vente conclue avec le cessionnaire du droit de préemption est nulle de plein droit.

Les parcelles visées sont adjugées en propriété au candidat-acheteur initial au prix que ce dernier avait proposé. »

Art. 14

L'article 51 de la même section est complété par la disposition suivante :

« Si la procédure de l'octroi du droit de préemption a été suivie mais qu'il a été constaté en justice qu'une dissimulation du prix a été faite dans l'acte de vente en vue de rendre inopérant le droit de préemption, cette vente est nulle de plein droit.

Dans ce cas le bien visé est vendu au preneur ou au cessionnaire du droit de préemption pour autant qu'ils soient encore candidats-acheteurs, à un prix qui sera fixé par le juge de paix.

L'action en nullité de cette vente et de cette adjudication au preneur ou au cessionnaire du droit de préemption se prescrit par cinq ans à dater de la constatation de la fraude.

Elle doit être inscrite en marge de la transcription de l'acte contesté. »

Art. 15

A l'article 57 de la même section la référence « 6, 2^o » est remplacée par « 6, 1^o ».

30 mars 1982.

Art. 11

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

« Art. 43. — Ten voordele van de persoon of personen die de exploitatie voortzetten, brengt de geldige kennisgeving van rechtswege pachtvernieuwing mee, zoals beschreven in artikel 35.

De verpachter kan tegen deze pachtvernieuwing verzet aantekenen volgens de modaliteiten en voorwaarden bepaald in de artikelen 36 en 37. »

Art. 12

In artikel 46, eerste lid, van dezelfde afdeling worden de woorden « de artikelen 6, 2^o en 4^o en 7, 9^o, 10^o en 11^o » vervangen door de woorden « de artikelen 6, 1^o, 2^o en 3^o en 7, 9^o en 10^o ».

Art. 13

Artikel 48bis, laatste lid, van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Bij overtreding van deze bepaling zal hij aan de verkoper een schadevergoeding gelijk aan 20 % van de verkoopprijs van de betrokken percelen verschuldigd zijn.

Bovendien is de verkoop afgesloten met de overnemer van het voorkeepsrecht van rechtswege nietig.

De betrokken percelen worden in eigendom toegestaan aan de oorspronkelijke kandidaat-koper, aan de prijs die hij had voorgesteld. »

Art. 14

Artikel 51 van dezelfde afdeling wordt aangevuld met de volgende bepaling :

« Indien de procedure tot toekenning van het recht van voorkoop werd gevolgd, doch in rechte werd vastgesteld dat aan prijsbewimpeling werd gedaan in de verkoopakte om de uitoefening van het recht van voorkoop onmogelijk te maken, dan is die verkoop van rechtswege nietig.

In dat geval wordt het betrokken goed verkocht aan de pachter, of de overnemer van het voorkeepsrecht, voor zover zij nog kandidaat-kopers zijn, aan een prijs vast te stellen door de vrederechter.

De vordering tot nietigverklaring van deze verkoop en toewijzing aan de pachter of de overnemer van het voorkeepsrecht verjaart na vijf jaar sedert de vaststelling van het bedrog.

Zij moet worden ingeschreven in de rand van de overschrijving van de betwiste akte. »

Art. 15

In artikel 57 van dezelfde afdeling wordt de verwijzing « 6, 2^o » vervangen door « 6, 1^o ».

30 maart 1982.

Fr. VERBERCKMOES
A. DENYS