

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1966-1967

8 JUIN 1967

PROJET DE LOI

modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux.

PROJET AMENDE
PAR LA CHAMBRE DES REPRESENTANTS.

Article premier.

Les articles 1763 à 1778octies du Code civil formant la section 3 et la section 4 du livre III, titre VIII, chapitre II de ce Code, intitulées « Des règles particulières en faveur des preneurs de biens ruraux » et « Droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux », sont remplacés par les dispositions suivantes :

« SECTION 3.

Des règles particulières aux baux à ferme.

§ 1. — Des baux à ferme.

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

R. A. 6257.

Voir :

Documents du Sénat :

- 139 (1961-1962) : Proposition de loi.
- 295 (1964-1965) : Rapport (+ annexe).
- 337 (1964-1965) : Amendements.

Annales du Sénat :

7 et 8 avril 1965.

Documents de la Chambre des Représentants :

1043 (1964-1965) :

- N° 1 : Projet transmis par le Sénat.

95 (1965-1966) :

- N° 2 à 5 : Amendements.
- N° 6 : Rapport.
- N° 7 à 9 : Amendements.
- N° 10 : Rapport complémentaire.
- N° 11 et 12 : Amendements.

Annales de la Chambre des Représentants :

20 et 25 avril 1967, 7 et 8 juin 1967.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1966-1967

8 JUNI 1967

ONTWERP VAN WET

tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen.

ONTWERP GEAMENDEERD DOOR DE KAMER
VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.

Artikel 1.

De artikelen 1763 tot 1778octies van het Burgerlijk Wetboek, die de afdelingen 3 en 4 van het boek III, titel VIII, hoofdstuk II van dat Wetboek vormen met als opschrift : « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » en « Recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen », worden vervangen door wat volgt :

« AFDELING 3.

Regels betreffende de pacht in het bijzonder.

§ 1. — Pacht.

Art. 1.

De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op de pacht van onroerende goederen die hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingetotreding van de pachter,

R. A. 6257.

Zie :

Stukken van de Senaat :

- 139 (1961-1962) : Wetsvoorstel.
- 295 (1964-1965) : Verslag (+ bijlage).
- 337 (1964-1965) : Amendementen.

Handelingen van de Senaat :

7 en 8 april 1965.

Stukken van de Kamer van Volksvertegenwoordigers :

1043 (1964-1965) :

- N° 1 : Ontwerp door de Senaat overgezonden.

95 (1965-1966) :

- N° 2 tot 5 : Amendementen.
- N° 6 : Verslag.
- N° 7 tot 9 : Amendementen.
- N° 10 : Aanvullend verslag.
- N° 11 en 12 : Amendementen.

Handelingen van de Kamer van Volksvertegenwoordigers :

20 en 25 april 1967, 7 en 8 juni 1967.

exprès des parties en cours de bail, sont affectés principalement à une exploitation agricole, à l'exclusion de la sylviculture.

Art. 2.

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

1° les baux ayant pour objet des biens immeubles affectés à l'engraissement industriel et à l'élevage industriel, indépendamment de toute exploitation agricole;

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

3° les conventions qui concernent des terrains dont la jouissance est laissée par le propriétaire, l'usufruitier ou le fermier à leur personnel comme accessoire d'un contrat de travail;

4° les conventions conclues entre l'exploitant d'un bien rural et le propriétaire ou l'usufruitier lorsqu'elles prévoient une participation substantielle de ceux-ci dans les pertes éventuelles et un apport d'au moins la moitié du matériel et du bétail ainsi que de tous les investissements nouveaux qui deviendraient nécessaires.

Art. 3.

Le bail doit être constaté par écrit, faute de quoi celui qui se trouve en possession d'un bien rural peut faire la preuve de l'existence d'un bail et de ses conditions, en ce compris le début d'occupation et le montant du fermage, par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. Si le montant du fermage convenu n'est pas établi, il est déterminé par le juge de paix, lequel s'inspirera des usages de la région, après expertise éventuelle. Les frais de cette procédure sont à charge du bailleur.

§ 2. — De la durée des baux à ferme.

Art. 4.

La durée d'un bail à ferme est fixée par les parties; elle ne peut être inférieure à neuf ans. Si une durée inférieure a été stipulée, elle est de plein droit portée à neuf ans.

A défaut de congé valable, le bail est prolongé de plein droit à son expiration, par périodes successives de neuf ans, même si la durée de la première occupation a excédé neuf ans.

Art. 5.

Les dispositions de l'article 4 ne sont pas applicables aux baux portant sur des parcelles qui sont jointes par le bailleur à l'exploitation de parcelles plus importantes ou de bâtiments agricoles loués par lui au même fermier en vertu d'un bail antérieur; ces parcelles peuvent être louées pour un terme expirant en même temps que la location principale.

hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de pachttijd, hoofdzakelijk gebruikt worden voor een landbouwbedrijf, met uitsluiting van de bosbouw.

Art. 2.

De bepalingen van deze afdeling zijn niet van toepassing :

1° op de pacht van onroerende goederen die gebruikt worden voor industriële vetweiderij en industriële fokkerij, onafhankelijk van een landbouwbedrijf;

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

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

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

Art. 3.

De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld; anders kan degene die in het bezit is van een landeigendom het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden, waaronder begrepen het tijdstip van ingebruikneming en de pachtsom, door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens, Indien de overeengekomen pachtsom niet is vastgesteld, wordt zij bepaald door de vrederechter, die zich laat leiden door de gebruiken van de streek, eventueel na deskundig onderzoek. De kosten van deze procedure zijn ten laste van de verpachter.

§ 2. — Pachttijd.

Art. 4.

De pachtijd wordt vastgesteld door partijen; hij mag niet korter zijn dan negen jaar. Is een kortere tijd bedongen, dan wordt hij van rechtswege op negen jaar gebracht.

Bij gebreke van geldige opzegging wordt de pacht van rechtswege verlengd voor opeenvolgende periodes van negen jaar bij het eindigen van de gebruiksperiode, zelfs indien de duur van de eerste gebruiksperiode langer is geweest dan negen jaar.

Art. 5.

De bepalingen van artikel 4 zijn niet toepasselijk op overeenkomsten betreffende percelen, door de verpachter gevoegd bij grotere percelen of bij hoevegebouwen die hij ingevolge een vroegere overeenkomst aan dezelfde pachter heeft verpacht; die percelen kunnen worden verpacht voor een termijn die tegelijk met de hoofdpacht eindigt.

§ 3. — *Du congé donné par le bailleur.*

Art. 6.

Par dérogation à l'article 4, le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment, en vue de donner aux biens loués une affectation conforme à leur destination finale, lorsque :

1° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail;

2° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation à la date de chaque prolongation de bail, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition que trois mois au moins avant l'expiration de la période de bail en cours, le bailleur en ait fait la notification au preneur;

3° 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;

4° les baux concernent des terrains qui, après la conclusion du bail, ont été acquis par une administration publique ou personne juridique de droit public sous le couvert d'un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 7.

Le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque période s'il justifie de l'existence d'un motif sérieux.

Peuvent seuls être admis comme tels, indépendamment de ceux visés à l'article 6 :

1° L'intention manifestée par le bailleur d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint.

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 enfants, enfants adoptifs ou ceux de son conjoint que si ce copropriétaire possède au moins la moitié indivise du bien loué ou a reçu celui-ci en héritage ou par legs.

2° L'intention du bailleur de joindre la ou les parcelles louées, pour lesquelles congé est donné, à d'autres parcelles données à bail par lui à un autre preneur, à condition que cette opération soit commandée par un intérêt économique ou familial incontestable et qu'il ne soit pas porté atteinte à la viabilité de l'exploitation du preneur occupant.

3° L'échange de parcelles louées à divers preneurs par un même bailleur, dans le but de constituer des exploitations remembrées.

4° La division de l'exploitation en deux ou plusieurs exploitations nouvelles, opérée soit pour des raisons écono-

§ 3. — *Opzegging door de verpachter.*

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 moesten worden beschouwd als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden mits zij als zodanig zijn opgegeven in de pachtovereenkomst;

2° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging op het ogenblik van iedere verlenging van de pacht, moeten worden beschouwd als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden, op voorwaarde dat de verpachter ten minste drie maanden vóór het einde van de lopende pachtperiode, hiervan kennis heeft gegeven aan de pachter;

3° 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 dit bestuur of die persoon werden onteigend of verkregen op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening te openbaren nutte beveelt of toestaat;

4° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die na het sluiten van de overeenkomst verkregen werden door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening te openbare nutte beveelt of toestaat.

Art. 7.

De verpachter kan bij het verstrijken van elke pachtperiode een einde maken aan de pacht indien hij van een ernstige reden doet blijken.

Ongeacht de in artikel 6 bedoelde redenen, kunnen als ernstige redenen uitsluitend worden aanvaard.

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

Ingeval het pachtgoed medeëigendom is of wordt van verscheidene personen kan aan de pachtovereenkomst slechts een einde worden gemaakt voor persoonlijke exploitatie ten behoeve van een medeëigenaar, zijn echtgenoot, zijn kinderen, aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot, voor zover die medeëigenaar ten minste de onverdeelde helft van het pachtgoed bezit of het pachtgoed heeft verkregen door erfopvolging of legaat.

2° Het voornemen van de verpachter om een of meer verpachte percelen waarvoor opzegging is gedaan, te voegen bij percelen door hem aan een andere pachter verpacht, op voorwaarde dat deze verrichting geboden is ter wille van een onbetwistbaar economisch of familiaal belang en dat de leefbaarheid van het bedrijf van de zittende pachter niet in het gedrang wordt gebracht.

3° De ruil van percelen door dezelfde verpachter aan verscheidene pachters verpacht, met het doel herverkavelde bedrijven te vormen.

4° De verdeling van het bedrijf in twee of meer nieuwe bedrijven, hetzij om ernstige economische redenen, hetzij

miques sérieuses, soit pour des motifs d'ordre social ou familial, tels que l'installation de jeunes ménages, la création de petites propriétés terriennes, etc., à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à la viabilité de l'exploitation du preneur occupant.

5° Des modifications profondes intervenues dans la composition de la famille du preneur, en telle sorte que les possibilités d'exploitation du bien loué soient gravement compromises.

6° La dépréciation du bien loué par le fait d'une mauvaise culture ou d'une négligence grave dans l'entretien locatif des bâtiments loués.

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

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

9° L'affectation de parcelles par des administrations publiques ou personnes juridiques de droit public à des fins d'intérêt général.

10° L'affectation à des fins familiales ou de délassement d'une parcelle d'un tenant ne dépassant toutefois pas vingt ares ou le vingtième de la superficie du bien loué si cette fraction est supérieure à vingt ares.

En cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle à prélever, le juge statue.

11° L'affectation de parcelles comme terrains à bâtir ou à destination industrielle à la condition que, vu leur situation au moment du congé, elles doivent être considérées comme tels.

Art. 8.

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 le bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint.

Les dispositions de l'article 7, 1°, deuxième alinéa, sont d'application à cette cessation du bail.

Art. 9.

L'exploitation du bien repris au preneur sur la base du motif déterminé aux articles 7, 1°, et 8, doit consister en une exploitation personnelle, effective et continue pendant neuf années au moins par la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation et, s'il s'agit de personnes morales, par leurs organes ou dirigeants responsables et pas seulement par leurs préposés.

Art. 10.

Ne constitue pas une exploitation personnelle la plantation sur le bien loué, par les bénéficiaires de la reprise au cours des neuf ans qui suivent le départ du preneur, de conifères, d'essences feuillues ou de taillis, à moins qu'il ne

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

5° Grondige wijzigingen in de samenstelling van het gezin van de pachter, zodanig dat de bedrijfsmogelijkheden van het gepachte goed ernstig bedreigd zijn.

6° Waardevermindering van het gepachte goed door slechte bebouwing of ernstige nalatigheid in het ten laste van de huurder komende onderhoud van de gepachte gebouwen.

7° Zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de pachter tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen.

8° Veroordeling van de pachter uit hoofde van daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen van verpachter tot pachter onmogelijk kunnen maken.

9° De aanwending van percelen voor doeleinden van algemeen belang door een openbaar bestuur of een publiek-rechtelijke rechtspersoon.

10° De aanwending voor gezinsdoeleinden en ontspanning van een aaneengesloten perceel, dat echter niet groter mag zijn dan twintig are of groter dan één twintigste van de oppervlakte van het verpachte goed indien dit gedeelte twintig are overtreft.

In geval van geschil over de plaats van het bedoelde perceel, beslist de rechter.

11° De aanwending van percelen als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd, mits zij wegens hun ligging op het ogenblik van de opzegging als zodanig moeten worden beschouwd.

Art. 8.

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 te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot.

De bepalingen van artikel 7, 1°, tweede lid zijn van toepassing op deze beëindiging van de pacht.

Art. 9.

De exploitatie van het goed dat van de pachter is teruggenomen op grond van de bij artikel 7, 1°, en 8 bepaalde redenen, moet een persoonlijke werkelijke en ten minste negen jaar voortgezette exploitatie zijn door degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen en, indien zij rechtspersonen zijn, door hun verantwoordelijke organen of bestuurders en niet alleen door hun aangestelden.

Art. 10.

Geen persoonlijke exploitatie is de beplanting van het pachtgoed door de genothebbers van de terugnemende gedurende negen jaren na het vertrek van de pachter, met naaldbomen, loofbomen of heesters, tenzij het gaat om tuinbouw

s'agisse d'horticulture ou de plantations nécessaires à la conservation du bien. Le juge de paix peut accorder dispense de cette interdiction après avis de l'ingénieur agronome de l'Etat de la région.

Art. 11.

1. Dans les cas visés aux articles 6 et 7, 10° et 11°, le congé ne peut être donné qu'avec un préavis minimum de trois mois. Ce délai sera prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

2. Dans les cas visés aux articles 7, 1° à 9°, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de deux ans au moins et de quatre ans au plus.

3. Dans les cas visés à l'article 8, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de trois ans au moins et de quatre ans au plus.

Art. 12.

1. Le congé doit, à peine de nullité, indiquer clairement le ou les motifs précis pour lesquels il est donné. Il doit également contenir l'indication qu'à défaut d'acquiescement notifié par écrit au bailleur dans un délai de 30 jours à dater de l'envoi, celui-ci en poursuivra la validation devant le juge de paix.

2. Si le motif de congé est celui prévu aux articles 6, 1° et 2°, et 7, 11°, le congé ne pourra être valide que sur production d'une copie certifiée conforme du permis de bâtir accordé par l'administration compétente.

Si, dans le cas d'un lotissement, le permis de bâtir ne peut être produit en raison du fait que des travaux de voirie doivent, au préalable, être exécutés, le juge pourra valider le congé sur production d'une copie certifiée conforme du permis de lotir, pour autant qu'à cette copie soit jointe une déclaration de l'administration communale d'où il résulte que le permis de bâtir pourra être délivré dès que ces travaux seront exécutés.

3. Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification du congé doit être adressée à tous ceux qui exploitent le bien. Si le bailleur ignore l'identité des exploitants, il pourra considérer comme tels ceux qui ont payé le dernier fermage ou, à défaut de pareil paiement, celui ou ceux des preneurs qui sont domiciliés au siège de l'exploitation.

Si, au décès du preneur, le bailleur ignore l'identité de celui ou de ceux des héritiers qui continuent l'exploitation du bien loué, il pourra considérer comme tels celui ou ceux des héritiers ou ayants droit qui ont payé le dernier fermage ou, à défaut de pareil paiement, les héritiers ou ayants droit domiciliés au siège de l'exploitation du défunt.

4. Est caduc le congé auquel le preneur n'a pas acquiescé par écrit, si dans les trois mois à dater du congé, celui-ci n'a pas fait l'objet de la part du bailleur d'une demande en validation.

5. Lors de la demande en validation du congé, le juge apprécie si les motifs du congé sont sérieux et fondés et

of om een aanplanting die noodzakelijk is voor de bewaring van het goed. De vrederechter kan vrijstelling van dit verbod verlenen na het advies te hebben ingewonnen van de rijkslandbouwkundige van de streek.

Art. 11.

1. In gevallen als bedoeld in de artikelen 6 en 7, 10° en 11°, kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd om de pachter de tijd te geven de wassende vruchten te oogsten.

2. In gevallen als bedoeld in de artikelen 7, 1° tot 9°, kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een opzeggingstermijn van ten minste twee jaar en ten hoogste vier jaar.

3. In gevallen als bedoeld in artikel 8 kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een opzeggingstermijn van ten minste drie jaar en ten hoogste vier jaar.

Art. 12.

1. Op straffe van nietigheid moeten in de opzegging duidelijk de juiste redenen op redenen opgegeven worden waarom zij wordt gedaan. Ook moet daarin worden vermeld dat de verpachter, bij gebreke van een hem binnen 30 dagen na verzending van de opzegging betekende schriftelijke instemming, de geldigverklaring ervan vóór de vrederechter zal vorderen.

2. Indien de opzegging berust op de reden bepaald in de artikelen 6, 1° en 2°, en 7, 11°, kan de opzegging slechts geldig worden verklaard op voorlegging van een gelijkvormig verklaard afschrift van de door het bevoegde bestuur verleende bouwvergunning.

Indien de bouwvergunning in geval van een verkaveling niet kan worden overgelegd, omdat vooraf wegwerken moeten worden uitgevoerd, kan de rechter de opzegging geldig verklaren op voorlegging van een gelijkvormig verklaard afschrift van de verkavelingsvergunning, mits bij dat afschrift een verklaring van het gemeentebestuur is gevoegd waaruit blijkt dat de bouwvergunning zal kunnen afgegeven worden zodra de bedoelde werken zijn uitgevoerd.

3. Indien verscheidene pachters het goed gemeenschappelijk pachten, moet van de opzegging kennis gegeven worden aan al degenen die het goed exploiteren. Weet de verpachter niet wie het goed exploiteert, dan mag hij als exploitant beschouwen degenen die de laatste pacht hebben betaald of, bij gebreke van betaling, de pachter of de pachters die hun woonplaats hebben ten zetel van het bedrijf.

Indien de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke erfgenaam of erfgenamen de exploitatie van het verpachte goed voortzetten, mag hij als zodanig beschouwen degene of degenen van de erfgenamen of rechtverkrijgenden die de laatste pacht hebben betaald of, bij gebreke van betaling, de erfgenamen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf van de overleden pachter.

4. De opzegging waarin de pachter niet schriftelijk heeft berust, vervalt indien de verpachter niet, binnen drie maanden na de opzegging, om de geldigverklaring ervan heeft verzocht.

5. Bij het onderzoek naar de geldigheid van de opzegging, gaat de rechter na of de aangeduide opzeggingsrede-

notamment s'il appert des circonstances de la cause, que le bailleur mettra à exécution les intentions énoncées comme motifs du congé.

En cas de contestation sur le caractère sincère de l'exploitation personnelle, il appartiendra au bailleur de préciser comment la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation entendent l'effectuer de façon personnelle, effective et continue et de prouver qu'ils sont en mesure de le faire.

6. Si, par application de la disposition prévue au 4, un congé est devenu caduc ou s'il n'a pas été validé, un nouveau congé ne peut être donné pour quelque motif que ce soit avant un an au moins à dater de la notification du congé caduc ou du congé déclaré irrégulier en la forme. Ce délai est porté à trois ans si la validation du congé est refusée par le juge pour manque de fondement du motif invoqué.

7. Le congé auquel le preneur a acquiescé par écrit ou qui a été validé par le juge, est considéré comme non existant lorsque le preneur reste et est laissé en possession du bien loué.

Art. 13.

1. Le preneur qui a évacué les lieux loués comme suite à un congé donné pour exploitation personnelle a droit à sa réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts, ou s'il préfère, uniquement 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 la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation.

En cas de contestation, la preuve incombe à celui ou à ceux au profit de qui congé a été donné.

2. La réintégration dans des lieux loués avec dommages-intérêts ou uniquement des dommages-intérêts peuvent être aussi réclamés par le preneur qui a évacué les lieux loués à la suite d'un congé donné pour un des motifs prévus aux articles 6 et 7, 2°, 3°, 4°, 9°, 10° et 11°, si, sans motifs graves, l'intention annoncée par le bailleur et en vue de laquelle il a donné congé n'a pas été réalisée normalement, compte tenu de toutes les circonstances de fait, bien que plus de six mois se soient écoulés depuis l'évacuation des lieux.

En cas de contestation, la preuve de la réalisation de ladite intention incombe au bailleur.

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

Celle qui est basée sur la cessation d'occupation doit l'être dans l'année qui suit cette cessation.

§ 4. — *Du congé donné par le preneur et de la résiliation de commun accord.*

Art. 14.

Quelle que soit la durée du bail et nonobstant toute convention contraire, le preneur aura toujours la faculté de mettre fin au bail moyennant un congé donné avec préavis d'un an au moins.

nen ernstig en gegrond zijn en met name of het uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat de verpachter de als opzeggingsredenen bekendgemaakte voornemens zal ten uitvoer brengen.

In geval van betwisting over het ernstig karakter van het voorgenomen eigen gebruik, dient de verpachter te preciseren hoe degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen, de persoonlijke, werkelijke en voortgezette exploitatie zullen uitvoeren en dient hij te bewijzen dat zij daartoe in staat zijn.

6. Is de opzegging met toepassing van de in 4 voorziene bepaling vervallen of is zij niet geldig verklaard, dan kan om geen enkele reden een nieuwe opzegging worden gedaan vóór ten minste een jaar na de kennisgeving van de opzegging die vervallen is of onregelmatig is verklaard naar de vorm. Die termijn is drie jaar indien de rechter de geldigverklaring van de opzegging heeft geweigerd omdat de opgegeven reden ongegrond was.

7. De opzegging die door de rechter geldig werd verklaard of waarin de pachter schriftelijk heeft berust, wordt als onbestaande beschouwd, indien de pachter in het bezit van het gepachte goed blijft en wordt gelaten.

Art. 13.

1. De pachter die het pachtgoed ontruimd heeft ingevolge een opzegging voor persoonlijke exploitatie, heeft aanspraak op zijn terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding, of desgewenst op schadevergoeding alleen, indien het pachtgoed meer dan zes maanden en minder dan negen jaar na de ontruiming ervan, zonder gewichtige redenen niet geëxploiteerd werd door degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant aangewezen zijn.

In geval van betwisting, moet het bewijs geleverd worden door degene of degenen in wier voordeel de opzegging werd gedaan.

2. De terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding of de schadevergoeding alleen kan ook worden gevorderd door de pachter die het goed heeft ontruimd ingevolge de opzegging om een van de redenen bepaald in de artikelen 6 en 7, 2°, 3°, 4°, 9°, 10° en 11°, indien het voornemen dat de verpachter als reden van de opzegging heeft opgegeven, meer dan zes maanden na de ontruiming van het goed, zonder gewichtige reden, geen normale uitvoering heeft gekregen rekening houdend met alle feitelijke omstandigheden.

In geval van betwisting moet de verpachter bewijzen dat hij gezegd voornemen ten uitvoer heeft gebracht.

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

De eis die gegrond is op het beëindigen van het gebruik, moet worden ingesteld binnen één jaar na die beëindiging.

§ 4. — *Opzegging door de pachter en beëindiging in onderlinge overeenstemming.*

Art. 14.

Ongeacht de duur van de pacht en ondanks elke andersluidende overeenkomst, kan de pachter te allen tijde een einde aan de pacht maken ingevolge een opzegging met een opzeggingstermijn van ten minste een jaar.

Les parties peuvent mettre fin au bail en cours à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix.

§ 5. — *Des erreurs de superficies et des cas d'usurpations.*

Art. 15.

Si dans un bail à ferme on donne au bien loué une contenance moindre ou plus grande que celle qu'il a réellement, le fermage sera augmenté ou diminué proportionnellement dès la première échéance qui suivra la demande, sauf le droit pour le preneur de demander la résiliation du bail. La demande en diminution ou augmentation de fermage et la demande de résiliation du bail ne seront reçues que si la différence entre la contenance réelle et celle exprimée au contrat est d'un vingtième au moins.

La demande est recevable pendant toute la durée du bail.

Art. 16.

Le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds.

Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation suivant la distance des lieux.

§ 6. — *Du fermage et des autres charges financières.*

Art. 17.

1. A l'expiration de chaque triennat, le bailleur et le preneur peuvent tous deux demander au juge de paix la revision, sur base de la rentabilité du bien loué au cours du triennat écoulé, du fermage convenu par écrit ou fixé par le juge de paix.

2. La rentabilité s'entend du rendement qu'une exploitation normale pouvait procurer au preneur, compte tenu notamment de la qualité des terres, du cours des produits, des charges afférentes à l'exploitation.

3. Le juge de paix statue après avoir pris l'avis motivé d'une commission technique composée de trois membres nommés par le Roi sur proposition du Ministre de l'Agriculture. La demande de revision n'est accueillie que si le fermage en vigueur est de 10 % supérieur ou inférieur au fermage normal apprécié sur base de la rentabilité.

4. L'action ne peut être intentée que pendant les six mois qui suivent l'expiration de chaque triennat. La décision revisant le fermage vaut pour le triennat en cours, l'ancien fermage demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

Partijen kunnen een einde aan de lopende pacht maken op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij authentieke akte of bij een verklaring op ondervraging afgelegd voor de vrederechter.

§ 5. — *Vergissingen inzake oppervlakte en gevallen van bezitsaanmatiging.*

Art. 15.

Indien in een pachtcontract aan het gepachte goed een kleinere of een grotere omvang wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft, wordt de pachtprijs evenredig vermeerderd of verminderd, te rekenen van de eerste vervalldag die volgt op de vordering, behoudens het recht voor de pachter om ontbinding van de pacht te vorderen. De vordering tot vermindering of tot vermeerdering van de pachtprijs en de vordering tot ontbinding van de pacht zijn alleen dan ontvankelijk, indien het verschil tussen de werkelijke en de in het contract vermelde omvang ten minste een twintigste bedraagt.

De vordering is ontvankelijk gedurende de gehele pacht-tijd.

Art. 16.

De pachter van een landeigendom is, op straffe van betaling van alle kosten en schadevergoeding, gehouden de eigenaar te verwittigen van de daden van bezitsaanmatiging, die op het erf mochten worden gepleegd.

Deze verwittiging moet plaatshebben binnen dezelfde termijn als die welke in geval van dagvaarding geregeld is naar de afstand van de plaatsen.

§ 6. — *Pachtprijs en andere geldelijke lasten.*

Art. 17.

1. Bij het verstrijken van elke driejarige periode kunnen pachter en verpachter beiden bij de vrederechter herziening vorderen van de schriftelijk bedongen of door de vrederechter vastgestelde pachtprijs, op grond van de rentabiliteit van het pachtgoed tijdens de afgelopen driejarige periode.

2. Onder rentabiliteit wordt verstaan het rendement dat een normale exploitatie van het goed had kunnen opleveren aan de pachter, met inachtneming van de hoedanigheid van de grond, de marktprijzen van de produkten en van de aan de exploitatie verbonden lasten.

3. De vrederechter doet uitspraak na het met redenen omklede advies te hebben ingewonnen van een technische commissie bestaande uit drie leden die door de Koning worden benoemd op de voordracht van de Minister van Landbouw. De eis tot herziening komt alleen in aanmerking, indien de bedongen pachtprijs ten minste 10 % hoger of lager ligt dan de normale pachtprijs, geraamd op grond van de rentabiliteit.

4. De vordering kan slechts worden ingesteld gedurende zes maanden na verloop van elke driejarige periode. De beslissing waarbij de pachtprijs wordt herzien zal gelden voor de lopende driejarige periode, maar de vroegere pachtprijs kan voorlopig worden gevorderd tot de eindbeslissing.

Art. 18.

1. L'Etat, les provinces, les communes et les établissements publics procèdent à la location de leurs biens ruraux par voie de soumission déposée à la poste sous pli cacheté et recommandé. L'ouverture et la lecture des soumissions ont lieu en séance publique.

Les clauses et conditions de location sont soumises aux avis, autorisations et approbations prévus par les lois administratives.

Si une location, faite par voie de soumission, n'est pas approuvée parce qu'elle n'a pas donné un résultat suffisant, il est procédé à une nouvelle soumission, ou même à une location de gré à gré.

2. Dans les adjudications publiques ayant pour objet la location de biens ruraux, aucune soumission ne peut être acceptée dans laquelle le fermage offert dépasse de plus de 10 % le fermage normal du bien loué tel qu'il a été fixé par le juge de paix par application de l'article 17. Cette fixation est toujours sollicitée par requête de l'administration propriétaire du bien loué.

3. L'administration ou l'établissement intéressé fixe, à peine de nullité, dans le cahier des charges établi en vue de la location, les normes qui détermineront le choix du locataire au cas où plusieurs soumissions seraient faites à la limite du prix autorisé.

4. Dans le cas où des biens acquis ou expropriés pour cause d'utilité publique sont remis en location, l'ancien preneur jouit d'un droit de préférence au taux du fermage normal.

Art. 19.

Quelles que soient les stipulations du bail, le fermier peut toujours s'acquitter du fermage en espèces. Lorsque celui-ci a été stipulé en tout ou en partie en produits agricoles, il est converti en espèces.

Si le fermage est stipulé en tout ou en partie en produits agricoles, seuls les produits agricoles du bien loué ou de la région peuvent être stipulés et aucun d'entre eux ne peut intervenir pour une valeur supérieure à 40 % du fermage global converti en espèces à la date du bail. Il en est de même s'il s'agit d'un fermage stipulé en tout ou en partie par référence à des produits agricoles.

Sauf accord écrit sur le mode d'évaluation des produits intervenant dans la fixation du fermage, leur valeur est déterminée d'après la moyenne des prix officiels en vigueur dans les douze mois précédant l'échéance ou, à leur défaut, d'après la moyenne des prix départ ferme pratiqués dans la région du bien loué au cours de cette période, suivant les mercuriales publiées par le Ministère de l'Agriculture.

En aucun cas, les primes ou subventions allouées par l'Etat au producteur ne peuvent être comprises dans la valeur attribuée aux produits agricoles.

Si ces prescriptions n'ont pas été observées dans le bail, le juge, saisi par l'une des parties, le rectifie en respectant, autant que possible, les intentions des parties. La décision du juge n'a d'effet que pour les fermages venant à échéance après l'introduction de la demande.

Art. 18.

1. De Staat, de provincies, de gemeenten en de openbare instellingen verpachten hun landeigendommen bij wijze van inschrijving onder verzegelde en ter post aangetekende omslag. De inschrijvingen worden in openbare zitting geopend en voorgelezen.

De bedingen en voorwaarden van verpachting zijn onderworpen aan de bij de bestuurswetten bepaalde adviezen, machtigingen en goedkeuringen.

Indien een verpachting bij wijze van inschrijving niet goedgekeurd wordt omdat zij geen voldoende uitslag heeft opgeleverd, wordt overgegaan tot een nieuwe inschrijving of zelfs tot een minnelijke verpachting.

2. Bij openbare aanbesteding van de pacht van landeigendommen mag geen enkele inschrijving worden aanvaard waarbij de geboden pachtprijs meer dan 10 % hoger ligt dan de normale pachtprijs van het goed zoals die door de vrederechter is vastgesteld met toepassing van artikel 17. Deze vaststelling wordt steeds bij verzoekschrift gevraagd door het bestuur dat eigenaar is van het pachtgoed.

3. Het betrokken bestuur of de betrokken instelling bepaalt op straffe van nietigheid, in de met het oog op de verpachting vastgestelde aanbestedingsvoorwaarden, de voor de keuze van de pachter in acht te nemen normen, ingeval verscheidene inschrijvingen de maximum toelaatbare prijs bereiken.

4. Indien goederen worden verpacht die werden onteigend of verkregen te algemenen nutte, geniet de vroegere pachter een voorkeurrecht tegen de normale pachtprijs.

Art. 19.

Ongeacht de bedingen van de pachtovereenkomst, kan de pachter de pachtprijs altijd in geld voldoen. Is de pachtprijs geheel of gedeeltelijk bedongen in landbouwprodukten, dan wordt hij in geld omgezet.

Indien de pachtprijs geheel of gedeeltelijk in landbouwprodukten bedongen wordt, mag zulks alleen geschieden in landbouwprodukten van het gepachte goed of van de streek en mag geen enkel daarvan in aanmerking komen voor een hoger bedrag dan 40 % van de globale pachtprijs, omgezet in geld op de datum dat de pacht aangegaan wordt. Hetzelfde geldt voor pachtprizen die geheel of gedeeltelijk met verwijzing naar landbouwprodukten worden vastgesteld.

Behoudens geschreven akkoord over de wijze van waardering der produkten die in aanmerking komen om de pachtprijs te bepalen, wordt hun waarde vastgesteld naar het gemiddelde der officiële prijzen welke golden tijdens twaalf maanden vóór de vervaldag of, bij gebreke daarvan, naar het gemiddelde der prijzen bij vertrek uit de hoeve welke in de streek van het gepachte goed gedurende dat tijdperk werden betaald volgens de marktberichten die door het Ministerie van Landbouw worden bekendgemaakt.

In geen geval mogen de door de Staat aan de producent verleende premies of toelagen begrepen zijn in de waarde die aan de landbouwprodukten wordt toegekend.

Indien deze voorschriften in het pachtcontract niet in acht zijn genomen, past de rechter, wanneer een van de partijen de zaak bij hem aanhangig maakt, het contract aan die voorschriften aan, waarbij hij de bedoelingen van de partijen zoveel mogelijk eerbiedigt. De beslissing van de rechter geldt slechts voor de pachtssommen die na het instellen van de vordering vervallen.

Art. 20.

Sont réputées inexistantes, toutes clauses imposant au preneur des contributions, taxes ou autres charges quelconques dues par le bailleur en vertu de la loi ou en vertu de conventions souscrites par lui vis-à-vis des tiers, exception faite pour le curage des fossés, des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué et pour les majorations d'impôt résultant de constructions, ouvrages ou plantations faits par le preneur sur le bien loué.

Art. 21

Si pendant la durée du bail, la totalité ou la moitié d'une récolte au moins est enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé.

Art. 22.

Le fermier ne peut obtenir de remise, lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils sont séparés de la terre, à moins que le bail ne donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature; auquel cas le propriétaire doit supporter sa part de la perte, pourvu que le preneur ne fût pas en demeure de lui délivrer sa portion de récolte ou sa contre-valeur.

Le fermier ne peut également demander une remise, lorsque la cause du dommage était existante et connue à l'époque où le bail a été passé.

Art. 23.

Le preneur peut être chargé par une clause expresse des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel ou gelée.

Il ne peut être chargé des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels la région n'est pas ordinairement sujette.

§ 7. — *De l'exploitation du bien loué.*

Art. 24.

Sont réputées inexistantes, toutes clauses restreignant la liberté du fermier quant au mode de culture des terres louées et quant à la disposition des produits de la ferme.

Sont toutefois valables, les clauses du bail relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance, celles qui limitent le droit de disposer du fumier de ferme au cours du bail et celles qui limitent à la moitié au maximum le droit de disposer de la paille des deux dernières années.

Sont également réputées inexistantes les clauses interdisant au preneur de prendre en location d'autres biens que ceux qui font l'objet du bail.

Art. 20.

Voor niet bestaande worden gehouden alle bedingen waarbij de pachter verplicht wordt tot het dragen van belastingen, taksen of onverschillig welke andere lasten die door de verpachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens overeenkomsten door hem met derden aangegaan, met uitzondering van het ruimen van de grachten en van de niet bevaarbare waterlopen die zich op of langs het verpachte goed bevinden, en van belastingverhoging wegens gebouwen, werken of beplantingen die de pachter zelf op het gepachte goed heeft aangebracht.

Art. 21

Indien gedurende de pachttijd een oogst geheel of ten minste voor de helft door toeval verloren gaat, kan de pachter vermindering van de pacht prijs vorderen, tenzij hij schadeloos gesteld is.

Art. 22.

De pachter kan geen vermindering bekomen wanneer het verlies van de vruchten plaats heeft nadat zij van de grond zijn afgescheiden, tenzij de pacht: aan de eigenaar een aandeel in de oogst in natura toekent; in zulk geval moet de eigenaar zijn aandeel in het verlies dragen, mits de pachter niet in gebreke is gebleven aan de eigenaar zijn aandeel in de oogst of de tegenwaarde ervan te leveren.

De pachter kan evenmin vermindering vorderen indien de oorzaak van de schade reeds bestond en bekend was toen de pacht werd aangegaan.

Art. 23.

De gevolgen van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem of vorst, kunnen door een uitdrukkelijk beding ten laste van de pachter gebracht worden.

De gevolgen van het buitengewone toeval, zoals de verwoestingen van de oorlog of een overstroming waaraan de streek niet gewoonlijk onderworpen is, kunnen niet te zijnen laste gebracht worden.

§ 7. — *Exploitatie van het gepachte goea.*

Art. 24.

Alle bedingen die de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing van de gepachte grond of omtrent de beschikking over de produkten van de hoeve beperken, worden voor niet bestaande gehouden.

Van waarde zijn echter wel de bedingen van de pacht-overeenkomst betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond, alsook de bedingen die het recht van beschikking over de stalmest gedurende de pacht beperken, en de bedingen die het recht van beschikking over het stro van de laatste twee jaren beperken tot ten hoogste de helft.

Worden eveneens voor niet bestaande gehouden de bedingen die de pachter verbieden andere goederen in pacht te nemen dan de goederen waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft.

Art. 25.

Le preneur a le droit, sauf en cas de congé valable, de faire les constructions, travaux et tous ouvrages nécessaires à l'habitabilité du bien loué ou utiles à l'exploitation du bien et conformes à sa destination.

A la fin de l'occupation, le preneur ne peut enlever ces constructions et ouvrages sans l'autorisation du bailleur ni le bailleur en exiger l'enlèvement.

Art. 26.

1. A la fin de l'occupation, le fermier qui a supporté les frais de ces constructions, travaux et ouvrages a droit à une indemnité égale à la plus-value que le bien a acquise de ce fait.

Lorsque ces constructions, travaux et ouvrages ont été faits soit avec le consentement écrit du propriétaire ou, en cas d'usufruit, avec le consentement écrit du nu-propriétaire et de l'usufruitier, soit avec l'autorisation du juge de paix, le montant de cette indemnité ne pourra être inférieur aux frais que le fermier a supportés, dans la mesure où ils n'ont pas été amortis, cet amortissement étant forfaitairement fixé à quatre pour cent l'an.

Si le bail prend fin à l'initiative du preneur, l'indemnité prévue à l'alinéa précédent ne peut dépasser le montant des fermages payés par lui au cours des cinq dernières années pour la totalité des biens qu'il louait au même propriétaire.

L'autorisation du juge est délivrée sur requête du preneur et sur avis du fonctionnaire compétent du Ministère de l'Agriculture quant aux conditions requises à l'article 25, alinéa 1^{er}. Une description des constructions, travaux et ouvrages projetés et une évaluation des frais y afférents doivent être jointes à la requête.

A défaut de ce consentement ou de cette autorisation, le montant de l'indemnité ne pourra dépasser la somme des fermages payés par le preneur au cours des trois dernières années, pour la totalité des biens loués par lui au même bailleur.

2. Pour sûreté de sa créance, le preneur qui a obtenu le consentement ou l'autorisation prévus au paragraphe précédent, est habilité à prendre une inscription hypothécaire sur les parcelles cadastrales sur lesquelles lesdites constructions, travaux et ouvrages seront exécutés. Les frais de cette inscription sont à charge du preneur.

Sans préjudice des dispositions ci-après, la loi du 16 décembre 1851 est applicable à l'inscription hypothécaire visée à l'alinéa précédent.

L'inscription est prise jusqu'à concurrence du montant des frais évalués dans l'acte de consentement ou dans l'ordonnance du juge et sur présentation au conservateur des hypothèques de l'expédition ou de l'original de cet acte, selon qu'il est authentique ou sous seing privé, ou de l'ordonnance du juge. Si ledit acte de consentement n'est pas établi sous la forme authentique, les signatures doivent être légalisées par le bourgmestre ou par son délégué.

L'indication prescrite par l'article 83, 3^o, de la loi du 16 décembre 1851 est complétée par la déclaration que la créance trouve son origine dans le présent article et par la description des constructions, travaux et ouvrages jointe à l'acte ou à l'ordonnance.

Sans préjudice du privilège prévu à l'article 27, 5^o, de la loi du 16 décembre 1851, l'hypothèque du preneur prend

Art. 25.

Behalve in geval van geldige opzegging heeft de pachter het recht de gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren die noodzakelijk zijn voor de bewoonbaarheid van het gepachte goed of dienstig zijn voor de exploitatie van dat goed, en die stroken met de bestemming ervan.

Bij het eindigen van het gebruik kan de pachter die gebouwen en werken niet wegruimen zonder toestemming van de verpachter, noch kan de verpachter de wegruiming ervan vorderen.

Art. 26.

1. Bij het verstrijken van de pacht heeft de pachter die de kosten van die gebouwen en werken heeft gedragen, recht op een vergoeding die gelijk is aan de waardevermeerdering, welke het goed daardoor heeft verkregen.

Indien de gebouwen en werken zijn uitgevoerd ofwel met schriftelijke toestemming van de verpachter of, in geval van vruchtgebruik, met schriftelijke toestemming van de blote eigenaar en de vruchtgebruiker, ofwel met machtiging van de vrederechter, mag de vergoeding niet lager zijn dan de door de pachter gedragen kosten, in zoverre deze niet zijn afgeschreven; deze afschrijving wordt forfaitair bepaald op vier ten honderd per jaar.

Neemt de pacht een einde op initiatief van de pachter, dan mag de in het vorige lid bepaalde vergoeding niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de laatste vijf jaren in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde eigenaar in pacht had.

De machtiging van de vrederechter wordt afgeleverd op verzoek van de pachter en na advies van de bevoegde ambtenaar van het Ministerie van Landbouw in verband met de in artikel 25, eerste lid, gestelde voorwaarden. Een beschrijving van de uit te voeren werken en een raming van de kosten dienen bij het verzoek te worden gevoegd.

Bij gebreke van de vereiste toestemming of machtiging, mag de vergoeding niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de laatste drie jaren in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde verpachter in pacht had.

2. Als zekerheid van zijn schuldvordering, kan de pachter die de in vorige paragraaf bedoelde toestemming of machtiging heeft bekomen, een inschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder nemen op de kadastrale percelen waarop de gebouwen en werken zullen worden uitgevoerd. De kosten van deze inschrijving zijn ten laste van de pachter.

Onverminderd de hiernavolgende bepalingen, is de wet van 16 december 1851 van toepassing op de inschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder bedoeld in het vorige lid.

De inschrijving wordt genomen tot beloop van de in de akte van toestemming of in de machtiging van de vrederechter geraamde kosten en op voorlegging aan de hypotheekbewaarder van de uitgifte of van het origineel van bedoelde akte, naargelang deze authentiek of onderhands is, of van de machtiging van de vrederechter. Indien de akte van toestemming niet in de authentieke vorm is opgesteld, moeten de handtekeningen door de burgemeester of zijn afgevaardigde gelegaliseerd worden.

De aanduiding die voorgeschreven is door artikel 83, 3^o, van de wet van 16 december 1851 wordt aangevuld met de verklaring dat de schuldvordering haar ontstaan vindt in dit artikel en met de beschrijving van de gebouwen en werken gevoegd bij de akte of bij de machtiging.

Onverminderd het voorrecht bedoeld in artikel 27, 5^o, van de wet van 16 december 1851, neemt de hypotheek van

rang avant les hypothèques et les privilèges existants sur lesdites parcelles, à concurrence de la plus-value que celles-ci possèdent à la suite des constructions, travaux et ouvrages, à la date de la réalisation du gage.

La radiation ou la réduction de l'inscription peuvent être opérées par le conservateur des hypothèques en vertu d'un acte sous seing privé établi en deux originaux et sur production du bordereau portant mention de l'inscription. »

Art. 27.

Si le bailleur supporte les frais des constructions, travaux et ouvrages effectués avec l'accord du preneur, le fermage peut être majoré dans la mesure convenue entre parties ou fixée par le juge.

Art. 28.

Aucune plantation d'arbres ne peut être faite par le bailleur, exception faite du remplacement d'arbres fruitiers à haute ou à basse tige, du remplacement d'arbres forestiers sur les prairies et des plantations nécessaires à la conservation du bien.

Le preneur ne peut faire de nouvelles plantations qu'avec le consentement écrit du bailleur. Sont néanmoins permises sans le consentement du bailleur, les plantations qui sont nécessaires à la conservation du bien et, sauf en cas de congé valable, les plantations de remplacement d'arbres morts ou abattus, et celles d'arbres fruitiers à basse tige.

En ce qui concerne ces derniers, leur plantation n'est toutefois autorisée que si elle a une étendue d'au moins 50 ares, si elle est attenante à une plantation existante ou à un chemin d'accès permanent et pour autant qu'elle soit courante dans la région et conforme aux données d'une exploitation rationnelle. Sur ce dernier point, le preneur doit obtenir préalablement l'avis favorable du conseiller d'horticulture de la région.

Si une plantation autorisée par écrit par le bailleur ou effectuée régulièrement conformément aux dispositions qui précèdent, a causé une plus-value au bien loué, et si le bail prend fin à l'initiative du bailleur avant que la plantation ait 18 ans, le preneur a droit à une indemnité qui sera égale à cette plus-value; si le bail prend fin à l'initiative du preneur, cette indemnité ne peut pas dépasser le montant des fermages payés au cours des cinq dernières années par le preneur pour la totalité des biens loués par lui au même propriétaire.

Si une telle plantation a causé une moins-value au bien loué, le bailleur a droit, de la part du preneur, à une indemnité qui sera égale à cette moins-value.

Art. 29.

Si le preneur d'un bien rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

de pachter rang in vóór de bestaande voorrechten en hypotheeken op de betrokken percelen, tot beloop van hun waardevermeerdering ingevolge de uitgevoerde werken en gebouwen op het ogenblik van de realisatie van de waarborg.

De doorhaling of de vermindering van de inschrijving mag door de hypotheekbewaarder gedaan worden krachtens een onderhandse akte opgesteld in twee originelen, en op voorlegging van het borderel dat de vermelding van de inschrijving bevat.

Art. 27.

Indien de verpachter de kosten draagt van de gebouwen en werken die met toestemming van de pachter zijn uitgevoerd, kan de pacht prijs zodanig worden verhoogd als door partijen wordt overeengekomen of door de rechter wordt bepaald.

Art. 28.

De verpachter mag geen nieuwe bomen planten, tenzij voor het vervangen van hoog- of laagstammige bomen en van bosbomen in de weiden en voor de beplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed.

De pachter mag geen nieuwe beplantingen verrichten tenzij met schriftelijke toestemming van de verpachter. Niettemin zijn zonder toestemming van de verpachter geoorloofd, beplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed en, behalve in geval van geldige opzegging, beplantingen ter vervanging van dode of gevelde bomen en die van laagstammige fruitbomen.

De aanplanting van deze laatste is evenwel slechts toegestaan indien zij een oppervlakte beslaat van ten minste 50 are en aan een bestaande aanplanting of een vaste toegangsweg paalt en voor zover zij in de streek gebruikelijk is en beantwoordt aan de eisen van een rationele exploitatie. Voor dit laatste punt moet de pachter vooraf een gunstig advies van de tuinbouwkundige van de streek hebben verkregen.

Heeft een beplanting waarvoor de verpachter schriftelijke toestemming heeft gegeven of die regelmatig is verricht overeenkomstig de vorenstaande bepalingen, geleid tot een waardevermeerdering van het gepachte goed en neemt de pacht op initiatief van de verpachter een einde vooraleer de beplanting 18 jaar oud is, dan heeft de pachter recht op een vergoeding gelijk aan die waardevermeerdering; neemt de pacht een einde op initiatief van de pachter, dan mag die vergoeding niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de laatste vijf jaren in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde eigenaar in pacht had.

Heeft zulk een beplanting geleid tot een waardevermindering van het gepachte goed, dan heeft de verpachter recht op een vergoeding van de pachter, gelijk aan die waardevermindering.

Art. 29.

Indien de pachter van een landeigendom dit niet voorziet van de dieren en het gereedschap nodig voor het bedrijf, indien hij met de bebouwing ophoudt, indien hij bij de bebouwing niet als een goed huisvader handelt, indien hij het gepachte voor een ander doel bezigt dan waartoe het bestemd was, of, in het algemeen, indien hij de bepalingen van de pacht niet nakomt, en daardoor schade ontstaat voor de verpachter, kan deze, naar gelang van de omstandigheden, de pacht doen ontbinden.

En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts.

Les clauses pénales et la condition résolutoire expresse sont de nul effet.

§ 8. — *De la sous-location et de la cession du bail.*

Art. 30.

Par dérogation à l'article 1717 du Code civil et sous réserve de ce qui est prévu ci-après, le preneur de biens ruraux ne peut sous-louer en tout ou partie le bien loué ou céder son bail en tout ou partie sans l'autorisation écrite du bailleur.

Ne sont pas considérés comme des sous-locations les échanges portant sur la culture des biens loués, réalisés par les preneurs. Ces échanges n'affectent pas les droits et obligations ni des preneurs ni des bailleurs.

Art. 31.

Le preneur peut, sans autorisation du bailleur, sous-louer la totalité du bien loué à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint.

Art. 32.

Les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, pour leurs rapports entre eux, déterminés par les dispositions de la présente loi, à l'exception toutefois de celles relatives à la durée minimum du bail, la sous-location ne pouvant se prolonger plus longtemps que le bail principal, quelles que soient les conditions dans lesquelles celui-ci a pris fin.

Art. 33.

Le preneur qui reçoit congé pour un bien sous-loué, doit, dans le mois, notifier au sous-locataire copie de la lettre de congé et, à peine de dommages-intérêts, le tenir au courant de la suite qui y est donnée.

Art. 34.

Le preneur peut, sans autorisation du bailleur, céder la totalité de son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint. 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. 35.

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 à ceux de son conjoint, 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.

In geval van ontbinding door de schuld van de pachter, is deze gehouden tot schadevergoeding.

Het strafbeding en de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde zijn zonder waarde.

§ 8. — *Onderpacht en pachtoverdracht.*

Art. 30.

In afwijking van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek en onder voorbehoud van het hierna bepaalde, mag de pachter van landeigendommen noch het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven noch zijn pacht geheel of ten dele aan anderen overdragen zonder schriftelijke toestemming van de verpachter.

Ruil met het oog op het betelen van pachtgoederen wordt niet als onderpacht beschouwd. Een dergelijke ruil heeft geen invloed op de rechten en verplichtingen noch van de pachters noch van de verpachters.

Art. 31.

De pachter kan, zonder toestemming van de verpachter, het gehele pachtgoed in onderpacht geven aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot.

Art. 32.

De rechten en verplichtingen die pachter en onderpachter tegenover elkaar hebben, worden geregeld volgens de bepalingen van deze wet, evenwel met uitzondering van de bepalingen betreffende de minimumpachttijd, in deze zin dat de onderpacht niet langer mag duren dan de hoofdpacht, ongeacht onder welke omstandigheden deze laatste een einde heeft genomen.

Art. 33.

De pachter die een opzeggingsbrief ontvangt voor een onderverpacht goed, moet binnen een maand aan de onderpachter een afschrift van de opzeggingsbrief betekenen en hem op straffe van schadevergoeding op de hoogte stellen van het gevolg dat eraan gegeven is.

Art. 34.

De pachter kan, zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht geheel overdragen aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot. 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. 35.

Op voorwaarde dat de pachter of zijn rechtverkrijgenden binnen drie maanden na de ingetreding van de overnemer, aan de verpachter kennis geven van pachtoverdracht die de pachter heeft gedaan aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot, 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.

Ce renouvellement a pour effet que toutes autres conditions étant maintenues, une nouvelle et première période de neuf ans prends cours au bénéfice du ou des cessionnaires, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification; en outre, le cédant est déchargé de toutes obligations résultant du bail nées postérieurement à la notification.

Art. 36.

Le bailleur, auquel une cession a été notifiée dans le délai prévu à l'article 35, peut faire opposition au renouvellement du bail en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge de paix dans les trois mois de la notification de la cession, à peine de déchéance, en vue d'entendre valider son opposition.

Le juge apprécie si les motifs de l'opposition sont sérieux et fondés et notamment s'il appert des circonstances de la cause, que le bailleur mettra à exécution les intentions énoncées comme motifs de l'opposition.

Si l'opposition est admise, le bail n'est pas renouvelé et seule la cession de l'ancien bail produit ses effets.

Art. 37.

§ 1. — Peuvent seuls être admis comme motifs sérieux d'opposition :

1° le fait qu'avant toute notification de la cession le bailleur a donné un congé valable;

2° l'intention du bailleur d'exploiter lui-même, dans un délai inférieur à 5 ans, le bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint;

3° des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du cessionnaire à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit;

4° la condamnation du cessionnaire du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossible les rapports normaux entre le bailleur et son nouveau preneur;

5° le fait que le cessionnaire n'a pas la capacité professionnelle requise ou qu'il ne dispose pas des moyens matériels nécessaires pour une bonne exploitation du bien loué.

6° l'intention des administrations publiques ou personnes juridiques de droit public qui ont loué le bien, d'affecter ce bien, dans un délai inférieur à cinq ans, à des fins d'intérêt général.

§ 2. — Si l'opposition a été admise sur base des motifs prévus aux 2° et 6° du § 1, le cessionnaire du bail peut réclamer le renouvellement du bail, sans qu'une nouvelle opposition fondée sur le même motif soit possible, si l'exploitation personnelle par celui qui a été indiqué dans l'opposition du bailleur ou l'affectation à des fins d'intérêt général, ne se sont pas réalisées dans le délai indiqué dans cette opposition.

A cet effet, le cessionnaire du bail ou ses ayants droit doivent faire une nouvelle notification de la cession dans les trois mois suivant l'expiration de ce délai, à peine de déchéance. S'il y a renouvellement du bail, la nouvelle période de bail prend cours à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cessionnaire, qui suit ladite notification.

Die pachtvernieuwing heeft ten gevolge dat, met handhaving van alle andere voorwaarden ten voordele van de overnemer of overnemers, een nieuwe en eerste pachtperiode van negen jaar ingaat op de verjaardag van de ingenottreding van de overdrager volgend op de kennisgeving; bovendien is de overdrager ontslagen van alle uit de pacht voortvloeiende verplichtingen die na de kennisgeving zijn ontstaan.

Art. 36.

De verpachter aan wie binnen de in artikel 35 bepaalde termijn kennis is gegeven van een overdracht, kan tegen de pachtvernieuwing opkomen door de vroegere en de nieuwe pachter, op straffe van verval, binnen drie maanden na de kennisgeving van de overdracht, voor de vrederechter te dagvaarden, ten einde zijn verzet geldig te horen verklaren.

De vrederechter oordeelt of de redenen van verzet ernstig en gegrond zijn, en met name of uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat de verpachter de als redenen van zijn verzet bekendgemaakte voornemens ten uitvoer zal brengen.

Wordt het verzet toegelaten, dan wordt de pacht niet vernieuwd en heeft alleen de overdracht van de vroegere pacht gevolg.

Art. 37.

§ 1. — Als ernstige redenen van verzet kunnen uitsluitend worden aanvaard :

1° het feit dat de verpachter vóór de kennisgeving van de overdracht, geldige opzegging heeft gedaan;

2° het voornemen van de verpachter om het verpachte goed, binnen een termijn van minder dan 5 jaar, zelf te exploiteren of de exploitatie over te dragen aan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot;

3° zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de overnemer tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;

4° veroordeling van de overnemer uit hoofde van daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen tussen de verpachter en zijn nieuwe pachter onmogelijk kunnen maken;

5° het feit dat de overnemer niet de vereiste beroepsbekwaamheid bezit of niet over de nodige materiële middelen beschikt om het verpachte goed behoorlijk te exploiteren.

6° het voornemen van het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon die het betrokken goed hebben verpacht om dit goed binnen een termijn van minder dan vijf jaar voor doeleinden van algemeen belang aan te wenden.

§ 2. — Indien het verzet werd toegelaten op grond van de redenen bepaald in 2° en 6° van § 1 kan de pachtovernemer de pachtvernieuwing vragen zonder dat een nieuw verzet, gegrond op dezelfde reden, mogelijk is, indien de persoonlijke exploitatie door degene die in het verzet van de verpachter is aangewezen of de aanwending voor doeleinden van algemeen belang niet is verwezenlijkt binnen de termijn die in het verzet werd bepaald.

Hiertoe moeten de pachtovernemer of zijn rechtverkrijgenden een nieuwe kennisgeving doen van de pachtoverdracht binnen drie maanden na afloop van die termijn, op straffe van verval. Indien de pachtvernieuwing tot stand komt, gaat de nieuwe pachtperiode in op de verjaardag van de ingenottreding van de overnemer, volgend op bedoelde kennisgeving.

§ 9. — *Du décès du preneur.*

Art. 38.

En cas de décès du preneur d'un bien rural, le bail continue au profit de ses héritiers ou ayants droit, à moins que congé ait été donné par le bailleur ou par les héritiers ou ayants droit dans les conditions déterminées ci-après.

Art. 39.

Le bailleur ne peut donner congé aux héritiers ou ayants droit du preneur décédé, que s'il s'est réservé cette faculté dans le bail et si le preneur décédé ne laisse ni conjoint survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs du conjoint.

Lorsque le congé est ainsi autorisé, il doit, à peine de déchéance, être signifié aux héritiers ou ayants droit du preneur dans l'année qui suit le décès et il ne produit ses effets qu'à l'expiration des deux ans qui suivent la notification.

Art. 40.

Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent, moyennant préavis de trois mois donné dans l'année du décès, mettre fin au bail.

Art. 41.

Ils peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer.

A défaut d'accord entre eux, chacun des héritiers ou ayants droit peut demander au juge de paix de le désigner pour continuer l'exploitation du bien loué, à charge de payer aux autres héritiers ou ayants droit l'indemnité qui sera fixée dans le jugement.

Lorsque plusieurs intéressés veulent user de ce droit de reprise, la préférence revient par priorité et dans l'ordre :

- a) au conjoint survivant;
- b) à celui que le défunt a désigné;
- c) à celui qui au moment du décès, sans pour autant habiter la ferme, collaborait d'une façon régulière à l'exploitation;
- d) à celui qui est désigné par la majorité des intérêts et à défaut de cette majorité, à celui qui est désigné par le sort.

Si plusieurs héritiers ou ayants droit revendiquent le bénéfice de l'un des alinéas b) ou c), ils pourront faire la reprise conjointement.

Le reprenant ou au moins l'un d'eux en cas de pluralité de reprenants est tenu, sauf motif grave à apprécier par le juge, d'exploiter personnellement le bien faisant l'objet de la reprise pendant neuf ans au moins à dater du jour où le jugement fixant l'indemnité est devenu définitif, sous peine de devoir verser aux autres héritiers et ayants droit, une somme égale à 20 % de cette indemnité.

§ 9. — *Overlijden van de pachter.*

Art. 38.

In geval van overlijden van de pachter van een land-eigendom, loopt de pacht door ten voordele van zijn erfgenamen of rechtverkrijgenden, tenzij de verpachter, zijn erfgenamen of rechtverkrijgenden opzegging hebben gedaan overeenkomstig de hierna volgende bepalingen.

Art. 39.

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 nalaat.

Is aldus opzegging geoorloofd, dan moet op straffe van verval aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de pachter kennis ervan worden gegeven binnen één jaar na het overlijden en de opzegging heeft eerst uitwerking twee jaar na de kennisgeving.

Art. 40.

De erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter kunnen de pacht beëindigen mits zij, binnen één jaar na het overlijden, opzegging doen met een termijn van drie maanden.

Art. 41.

Zij kunnen overeenkomen de exploitatie gemeenschappelijk voort te zetten of een of meer hunner daartoe aanstellen.

Bij gebreke van akkoord kan elk van de erfgenamen of rechtverkrijgenden de vrederechter verzoeken hem aan te stellen om de exploitatie van het pachtgoed voort te zetten, onder gehoudenheid om de door het vonnis vastgestelde vergoeding uit te betalen aan de overige erfgenamen of rechtverkrijgenden.

Wanneer verscheidene belanghebbenden van dit recht van overneming gebruik wensen te maken, wordt de voorkeur gegeven in de hierna bepaalde orde :

- a) aan de overlevende echtgenoot;
- b) aan hem die de overleden pachter heeft aangewezen;
- c) aan hem die, ten tijde van het overlijden, regelmatig aan de exploitatie deelnam zonder noodzakelijkerwijze in de pachthoeve te verblijven;
- d) aan hem die door de meerderheid van de belangen of, bij gebreke van die meerderheid, door het lot is aangewezen.

Indien verscheidene erfgenamen of rechtverkrijgenden aanspraak maken op het voordeel van een der leden b) of c), kunnen zij de pacht gezamenlijk overnemen.

Behoudens gewichtige redenen ter beoordeling van de rechter, moet de overnemer, of indien er verscheidene overnemers zijn, ten minste één van hen, persoonlijk de exploitatie van het overgenomen pachtgoed voortzetten gedurende ten minste negen jaar, te rekenen van de dag waarop het vonnis, dat de vergoeding vaststelt, definitief is geworden, op straffe van schadevergoeding aan de overige erfgenamen of rechtverkrijgenden ten bedrage van 20 % van de hierboven bedoelde vergoeding.

Art. 42.

Les héritiers et ayants droit sont tenus de notifier au bailleur dans l'année du décès l'accord intervenu entre eux.

Celui qui a été désigné par le juge pour continuer l'exploitation, est tenu de le notifier au bailleur dans les six mois de la date où le jugement le désignant est devenu définitif.

Art. 43.

Si celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont des descendants ou enfants adoptifs du défunt ou de son conjoint, la notification entraîne, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvellement de plein droit du bail.

Les effets de ce renouvellement sont ceux prévus au deuxième alinéa de l'article 35; le bailleur peut y faire opposition dans les conditions fixées aux articles 36 et 37, en citant devant le juge de paix les auteurs de la notification.

Art. 44.

Aussi longtemps qu'aucune notification n'a été donnée, les héritiers et ayants droit sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur.

La notification faite, seuls celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont tenus vis-à-vis du bailleur et solidairement des obligations résultant du bail nées postérieurement à celle-ci.

§ 10. — *Des indemnités revenant au preneur sortant.*

Art. 45.

1. Indépendamment des indemnités pouvant lui revenir en vertu des articles précédents du chef de constructions, plantations, travaux et ouvrages nouveaux, le fermier sortant doit recevoir du bailleur une indemnité de sortie du chef des pailles, engrais, arrière-engrais qu'il abandonne à sa sortie, du chef de ses avances aux cultures ainsi que du chef des améliorations aux terres quant à leur état de propriété, aux clôtures, aux rigoles d'écoulement des eaux, aux chemins servant à l'exploitation de la ferme et aux bâtiments et ouvrages d'art afférents à cette exploitation.

2. L'indemnité du chef des pailles, engrais, arrière-engrais et avances aux cultures et améliorations est égale à leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination des biens loués, mais elle ne peut dépasser le montant des impenses faites par le fermier.

L'indemnité peut être fixée à forfait pour la mise en valeur de terrains incultes, en friche ou en mauvais état de culture, à condition que ces terrains aient été déclarés tels dans le bail.

Si le bailleur prouve que le preneur a reçu gratuitement, à son entrée, des pailles, engrais, arrière-engrais, prestations ou avantages, il sera établi un compte à la fin du bail et le bailleur ou le preneur devra la valeur de la différence des quantités, calculée au moment de la sortie de ferme.

Art. 42.

De erfgenamen en rechtverkrijgenden moeten binnen één jaar na het overlijden aan de verpachter kennis geven van het akkoord dat zij hebben gesloten.

Degene onder hen die door de rechter is aangewezen om de exploitatie voort te zetten, moet hiervan aan de verpachter kennis geven binnen zes maanden na de datum waarop het vonnis van aanwijzing definitief is geworden.

Art. 43.

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

Die pachtvernieuwing heeft dezelfde uitwerking als in het tweede lid van artikel 35 is bepaald; de verpachter kan hiertegen opkomen onder de voorwaarden gesteld in de artikelen 36 en 37, door de kennisgevers te dagvaarden voor de vrederechter.

Art. 44.

Zolang de kennisgeving niet is geschied, blijven de erfgenamen en rechtverkrijgenden hoofdelijk verbonden jegens de verpachter.

Te rekenen van de kennisgeving zijn alleen diegenen onder hen die de exploitatie voortzetten, hoofdelijk gehouden jegens de verpachter tot de uit de pacht voortvloeiende verplichtingen die na de kennisgeving zijn ontstaan.

§ 10. — *Vergoedingen toekomende aan de afgaande pachter.*

Art. 45.

1. Afgezien van de vergoedingen die aan de pachter krachtens de vorenstaande artikelen kunnen toekomen uit hoofde van nieuwe gebouwen, beplantingen en werken, moet de afgaande pachter van de verpachter bij het verlaten van het gepachte goed een vergoeding ontvangen voor het stro, de mest en de navette die hij bij zijn vertrek achterlaat, voor de bebouwing die hij bij voorraad heeft gedaan, alsmede voor de verbeteringen aangebracht aan de gronden, wat hun staat van zuiverheid betreft, aan de afsluitingen, aan de wateraflopgreppels, aan de wegen dienende voor de exploitatie van de hoeve en aan de gebouwen en werken die bij de exploitatie behoren.

2. De vergoeding voor het stro, de mest, de navette, de bij voorraad gedane bebouwing en de verbeteringen is gelijk aan hun waarde bij het einde van de pacht, gelet op de bestemming van het verpachte goed, zonder dat zij het bedrag van de door de pachter gemaakte kosten mag overschrijden.

De vergoeding kan vooruit worden bepaald wat betreft het produktief maken van onbebouwde of braakliggende gronden of van gronden die in slechte staat van bebouwing zijn, mits zij als zodanig in de pacht zijn aangegeven.

Indien de verpachter bewijst dat de pachter bij de ingebruikneming stro, mest, navette of andere verstrekkingen of voordelen kosteloos ontvangen heeft, zal, bij het eindigen van de pacht, een rekening worden opgemaakt en de verpachter of de pachter zal de waarde van het verschil tussen de hoeveelheden verschuldigd zijn, berekend op het oogenblik dat de pachter het goed verlaat.

3. L'indemnité revenant au fermier sortant sera, le cas échéant, compensée jusqu'à concurrence du montant de sa dette envers le bailleur, du chef des pertes causées par le défaut de propreté ou d'entretien du bien loué ou tous autres manquements à ses obligations.

4. Dans l'appréciation des indemnités revenant au fermier sortant, il est tenu compte des avantages qui lui ont été consentis par le bailleur en considération de l'exécution des travaux, constructions et ouvrages effectués par le preneur.

5. La renonciation à l'indemnité de sortie ne peut avoir lieu que postérieurement au congé et doit résulter d'un acte authentique ou d'une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix.

6. Pendant les trois premiers mois de tout bail à ferme, l'une des parties peut contraindre l'autre à faire dresser un état des lieux détaillé. En cas de refus, le juge de paix, par jugement non susceptible d'appel, peut désigner un expert pour y procéder. À défaut d'état des lieux, le preneur est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin de l'occupation.

Art. 46.

En plus de l'indemnité de sortie fixée à l'article précédent, une indemnité complémentaire à concurrence du dommage subi est due au preneur des biens ruraux dont le bail a pris fin à la suite d'un congé donné en application des articles 6, 2° et 4°, et 7, 10° et 11°.

Cette indemnité est calculée en tenant compte notamment de la perte professionnelle en cheptel et en matériel, eu égard à la superficie des terrains soustraits à leur destination agricole, de la perte de jouissance pendant le nombre d'années restant à courir avant l'expiration de la période de bail en cours, sans qu'il puisse être tenu compte de moins de deux et de plus de quatre années, et de la perte pour dépréciation des constructions et terrains restants.

À défaut d'accord sur le montant de cette indemnité et en attendant sa fixation par justice, le preneur doit recevoir du bailleur, avant de quitter les lieux, une indemnité provisionnelle égale au montant des années de fermage restant à courir avant l'expiration du bail, sans qu'il y ait lieu de tenir compte d'un nombre d'années de fermage inférieur à quatre et supérieur à huit.

§ 11. — *De l'aliénation du bien loué et du droit de préemption du preneur.*

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 qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien, suivant les règles ci-après déterminées.

3. De aan de afgaande pachter toekomende vergoeding zal in voorkomend geval bij vergelijking vereffend worden, ten belope van het bedrag van zijn schuld jegens de verpachter, uit hoofde van elk verlies veroorzaakt door gebrek aan zuiverheid of aan onderhoud van het verpachte goed of door elke andere tekortkoming aan zijn verplichtingen.

4. Bij de bepaling van de vergoeding waarop de afgaande pachter recht heeft, wordt rekening gehouden met de voordelen die de verpachter hem heeft toegestaan met het oog op de gebouwen die hij heeft opgetrokken en de werken die hij heeft uitgevoerd.

5. Afstand van de vergoeding bij het verlaten van het gepachte goed kan slechts gebeuren na de opzegging en moet blijken uit een authentieke akte of uit een verklaring op ondervraging afgelegd voor de vrederechter.

6. Gedurende de eerste drie maanden van elke pacht kan de ene partij de andere verplichten een omstandige plaatsbeschrijving te laten opmaken. In geval van weigering kan de vrederechter, bij een vonnis dat niet vatbaar is voor hoger beroep, een deskundige aanstellen om die op te maken. Bij gebreke van een plaatsbeschrijving wordt de pachter, behoudens tegenbewijs, geacht het goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik dat hij het verlaat.

Art. 46.

Naast de in het vorige artikel bepaalde vergoeding bij het verlaten van het gepachte goed is een bijkomende vergoeding tot beloop van de geleden schade verschuldigd aan de pachter van landeigendommen wiens pacht een einde heeft genomen ten gevolge van een opzegging bij toepassing van het bepaalde in de artikelen 6, 2° en 4°, en 7, 10° en 11°.

Die vergoeding wordt berekend met inachtneming onder meer van het bedrijfsverlies aan dieren en materieel, gelet op de oppervlakte van de gronden die aan de landbouw worden onttrokken, van de genotsderving gedurende de jaren vóór het verstrijken van de lopende pachtperiode, met dien verstande dat geen rekening mag worden gehouden met minder dan twee of meer dan vier jaren, en van het verlies wegens waardevermindering van de overblijvende gebouwen en gronden.

Bij gebreke van overeenstemming over het bedrag van die vergoeding moet de pachter, in afwachting van de gerechtelijke vaststelling ervan, vóór de ontruiming van de plaatsen, van de verpachter een provisionele vergoeding ontvangen, gelijk aan het bedrag van het aantal jaren pacht vóór het verstrijken van de pachtovereenkomst met dien verstande evenwel dat niet minder dan vier en niet meer dan acht jaren pacht in aanmerking kunnen komen.

§ 11. — *Vervreemding van het gepachte goed en recht van voorkoop van de pachter.*

Art. 47.

Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom geniet de pachter het recht van voorkoop voor zichzelf of voor zijn afstammelingen die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen, overeenkomstig de hierna bepaalde regelen.

Art. 48.

1. Le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'après avoir mis celui-ci en mesure d'exercer son droit de préemption. A cet effet, il doit lui notifier le prix et les conditions auxquels il est disposé à vendre le bien. Cette notification vaut offre de vente.

Si le preneur accepte l'offre, il doit notifier son acceptation au propriétaire dans les deux mois de la notification visée au premier alinéa, auquel cas, conformément à l'article 1583, la vente est parfaite entre parties dès que l'acceptation du preneur est arrivée à la connaissance du propriétaire.

Si l'offre n'est pas acceptée dans le susdit délai, aucune vente de gré à gré ne peut être consentie par le propriétaire à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, sans l'accord du preneur.

Après un délai d'un an à dater de l'offre, le bien ne peut être vendu de gré à gré, même dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, sans qu'une nouvelle offre soit faite au preneur.

L'officier instrumentant qui passe un acte de vente de gré à gré à une personne autre que le preneur est tenu de notifier à celui-ci le prix et les conditions de la vente, dans le mois de l'enregistrement.

2. En cas de vente publique, l'officier instrumentant est tenu de notifier au preneur le lieu, la date et l'heure de la vente, au moins quinze jours à l'avance.

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, et la vente devient définitive par cet acquiescement. En cas de refus, d'absence ou de silence du preneur, la vente se poursuit.

En cas de revente par suite de surenchère, la même notification doit être faite au preneur huit jours à l'avance et la même question doit être posée publiquement au preneur à la séance de surenchère.

Art. 49.

1. Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification visée aux 1 et 2 de l'article 48 doit être adressée à tous ceux qui exploitent le bien. Le droit de préemption peut, de l'accord écrit de tous les copreneurs-exploitants, être exercé par un ou plusieurs d'entre eux; leur désaccord, absence ou silence vaut refus de l'offre.

Si, au décès du preneur, le bailleur ignore l'identité de celui ou ceux des héritiers qui continuent l'exploitation du bien loué, il pourra considérer comme tels celui ou ceux des héritiers ou ayants droit qui ont payé le dernier fermage ou à défaut de pareil paiement, les héritiers ou ayants droit domiciliés au siège de l'exploitation du fermier défunt.

2. Si le bien loué appartient en copropriété à plusieurs personnes, la notification prévue au 1 de l'article 48 n'est valablement faite que moyennant le concours de tous les copropriétaires.

Art. 48.

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 kennis geven van de prijs en de voorwaarden waartegen hij bereid is het goed te verkopen. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

Aanvaardt de pachter het aanbod, dan moet hij daarvan aan de eigenaar kennis geven binnen twee maanden na de kennisgeving bepaald in het eerste lid, in welk geval de verkoop overeenkomstig artikel 1583 tussen partijen voltrokken is, zodra de aanvaarding van de pachter ter kennis is gekomen van de eigenaar.

Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard, dan mag de eigenaar het goed niet uit de hand tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden aan een derde verkopen zonder instemming van de pachter.

Na verloop van een termijn van één jaar na het aanbod mag het goed niet uit de hand worden verkocht, zelfs niet onder de voorwaarden bepaald in het vorige lid, zonder dat aan de pachter een nieuw aanbod wordt gedaan.

De instrumenterende ambtenaar die een akte van verkoop uit de hand aan iemand anders dan aan de pachter heeft verleden moet van de prijs en de voorwaarden daarvan aan de pachter kennis geven binnen één maand na de registratie.

2. Bij openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar gehouden ten minste vijftien dagen van te voren aan de pachter kennis te geven van plaats, dag en uur van de verkoop.

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 en bij deze instemming is de verkoop definitief. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen van de pachter, wordt de verkoop voortgezet.

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 dezelfde vraag in het openbaar aan de pachter worden gesteld bij de zitting van herverkoop.

Art. 49.

1. Indien het goed door verscheidene pachters gemeenschappelijk gepacht wordt, moet de in artikel 48, 1 en 2, bedoelde kennisgeving aan alle exploitanten van het goed gedaan worden. Het recht van voorkoop kan met schriftelijke instemming van alle medepachters-exploitanten worden uitgeoefend door één of meer van hen; hun onenigheid, afwezigheid of stilzwijgen geldt als weigering van het aanbod.

Indien de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke erfgenaam of erfgenamen de exploitatie van het verpachte goed voortzetten, mag hij als zodanig beschouwen degene of degenen van de erfgenamen of rechtverkrijgenden die de laatste pacht hebben betaald of, bij gebreke van betaling, de erfgenamen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf van de overleden pachter.

2. Indien het gepachte goed aan verscheidene personen in medeëigendom toebehoort, is de in artikel 48, 1, bedoelde kennisgeving alleen geldig indien alle medeëigenaars daartoe hun medewerking hebben verleend.

Art. 50.

Lorsque la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, le droit de préemption s'applique à cette partie.

Lorsque le bien loué ne constitue qu'une partie de la propriété mise en vente, le droit de préemption s'applique au bien loué, et le propriétaire est tenu de faire une offre distincte pour ce bien.

En cas de vente publique, cette partie de la propriété devra être mise aux enchères séparément et éventuellement adjugée de même.

Ces dispositions ne portent pas préjudice à la faculté prévue en faveur du propriétaire par l'article 52, 8°.

Art. 51

En cas de vente faite en méconnaissance des droits de préemption du preneur, celui-ci peut exiger soit d'être subrogé à l'acquéreur, soit de recevoir du vendeur versement d'une indemnité correspondant à 20 % du prix de vente.

Dans le premier cas, l'action doit être intentée à la fois au vendeur et au premier acquéreur, et la demande n'est reçue qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription de l'acte incriminé et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit.

Le subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui ainsi que les frais de l'acte. 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.

L'action en retrait et subrogation et l'action en indemnisation se prescrivent en cas de vente publique par trois mois à dater de l'adjudication et, en cas de vente de gré à gré, par trois mois à dater de la notification de cette vente au preneur, si une telle notification a eu lieu, et sans cela par deux ans à dater de la transcription de l'acte de vente.

En accueillant la demande de subrogation, le juge renvoie les parties pour la passation de l'acte devant le notaire choisi par elles ou devant un notaire nommé d'office, si les parties ne s'accordent pas sur le choix. Les frais de l'acte sont à charge du subrogé.

Toute décision rendue sur une action en subrogation sera inscrite à la suite de l'inscription prévue au deuxième alinéa.

Art. 52.

Le preneur ne jouit pas du droit de préemption :

1° si le bien n'est pas exploité par lui personnellement, son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint.

Toutefois, les échanges portant sur la culture du bien loué n'affectent pas le droit de préemption du preneur;

2° 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, achetant pour leur propre compte et pour autant qu'il n'y ait pas revente avant deux ans.

Art. 50.

Wanneer het te koop gestelde eigendom slechts een deel is van het gepachte goed, is het recht van voorkoop van toepassing op dit deel.

Wanneer het gepachte goed slechts een deel is van het te koop gestelde eigendom, is het recht van voorkoop van toepassing op het gepachte goed en is de eigenaar gehouden voor dit goed een afzonderlijk aanbod te doen.

Bij openbare verkoop moet dit deel van het eigendom afzonderlijk geveild en eventueel afzonderlijk toegewezen worden.

Deze bepalingen doen geen afbreuk aan het bij artikel 52, 8°, ten gunste van de eigenaar ingestelde recht.

Art. 51.

In geval van verkoop met miskenning van de rechten van voorkoop van de pachter heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 % van de verkoopprijs.

In het eerste geval moet de vordering gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper worden ingesteld en is de eis slechts ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en in voorkomend geval op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald, alsmede de kosten van de akte. 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 vordering tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren, bij openbare verkoop door verloop van drie maanden te rekenen van de datum van de toewijzing, en bij verkoop uit de hand, door verloop van drie maanden te rekenen van de kennisgeving van deze verkoop aan de pachter, indien een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad, en anders door verloop van twee jaren na de overschrijving van de akte van verkoop.

Ingeval hij de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, verwijst de rechter de partijen voor het verlijden van de akte naar de door hen gekozen notaris of naar een ambts-halve aangewezen notaris, indien partijen het niet eens zijn over de keuze. De kosten van de akte komen ten laste van de indeplaatsgestelde.

Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving voorzien in het tweede lid.

Art. 52.

De pachter heeft geen recht van voorkoop :

1° indien het goed niet geëxploiteerd wordt door hem persoonlijk of door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen, of die van zijn echtgenoot.

Ruil met het oog op het betelen van pachtgoederen heeft evenwel geen invloed op het recht van voorkoop van de pachter;

2° in geval van verkoop van het goed aan de echtgenoot, de afstammelingen of aangenomen kinderen of die van de echtgenoot van de eigenaar of een der medeëigenaars, die voor eigen rekening kopen en voor zover het goed niet opnieuw verkocht wordt binnen een termijn van twee jaar.

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;

3° en cas de vente du bien à une administration publique ou à une personne juridique de droit public lorsque le bien est acquis en vue d'être utilisé à des fins d'intérêt général;

4° en cas de vente à un copropriétaire d'une quote-part dans la propriété du bien loué;

5° lorsque le bien loué fait l'objet d'une promesse de vente ayant date certaine antérieure à la conclusion du bail, pour autant que cette promesse soit acceptée par son bénéficiaire;

6° s'il a donné congé;

7° dans les cas prévus aux articles 6, 1°, 2° et 3°, et 14, alinéa 2;

8° lorsque le propriétaire obtient du juge de paix l'autorisation de vendre le bien sans que le droit de préemption puisse être exercé. Le juge n'accorde cette autorisation que si le propriétaire a des motifs sérieux pour écarter le preneur. Il statue, les parties entendues ou dûment appelées. Pour apprécier le caractère sérieux des motifs invoqués, le juge s'inspire notamment des dispositions de l'article 7 relatives aux motifs des congés.

Art. 53.

Est réputée inexistante, toute convention par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou en partie, au droit de préemption. Toutefois, lorsque le bail est en cours, le preneur peut renoncer à ce droit de la manière prévue à l'article 14, alinéa 2.

Art. 54.

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

En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 20 % du prix de vente des parcelles en question, sauf s'il a obtenu, au préalable et pour des motifs sérieux, l'autorisation du juge de paix.

Art. 55.

En cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur.

§ 12. — Dispositions générales.

Art. 56.

Sont réputées inexistantes toutes conventions par lesquelles le preneur, d'une manière expresse ou tacite, renonce, en tout ou en partie, aux droits que lui confèrent les articles 1720, alinéa 2, 1721, 1722 et 1755, ainsi que tous usages contraires à ces dispositions.

C'est aussi le cas pour les droits lui conférés par les articles 3 à 15, 17, 19 à 21, 23 à 28, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 43, 45 à 51, 55.

Deze uitzondering is niet van toepassing wanneer de pachter zelf de echtgenoot, een afstammeling of aangenomen kind van de eigenaar of een der medeëigenaars of van de echtgenoot van de eigenaar of een der medeëigenaars is;

3° in geval van verkoop van het goed aan een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke persoon wanneer het goed wordt gekocht om voor doeleinden van algemeen belang te worden aangewend;

4° in geval van verkoop aan een medeëigenaar van een aandeel in de eigendom van het gepachte goed;

5° wanneer het gepachte goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening had gekregen vóór het sluiten van de pacht, voor zover die belofte is aanvaard voor degene aan wie zij gedaan is;

6° indien hij opzegging heeft gedaan;

7° in de gevallen bedoeld in artikel 6, 1°, 2° en 3°, en 14, tweede lid;

8° wanneer de eigenaar van de vrederechter machtiging verkrijgt het goed te verkopen, zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend. De rechter verleent deze machtiging slechts indien de eigenaar ernstige redenen heeft om de pachter te weren. Hij doet uitspraak na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben. Om de ernst van de aangevoerde redenen te beoordelen, laat de rechter zich onder meer leiden door de bepalingen van artikel 7 betreffende de redenen van opzegging.

Art. 53.

Als niet bestaande wordt beschouwd elke overeenkomst waarbij de pachter vooraf, geheel of ten dele afstand doet van het recht van voorkoop. Gedurende de pacht kan de pachter evenwel van dit recht afstand doen op de wijze bepaald in artikel 14, tweede lid.

Art. 54.

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 niet vervreemden noch de exploitatie ervan overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot.

Bij overtreding van deze bepaling zal hij aan de verkoper een schadevergoeding gelijk aan 20 % van de verkoopprijs van de betrokken percelen verschuldigd zijn, tenzij hij vooraf, op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen.

Art. 55.

In geval van vervreemding van het pachtgoed, treedt de verkrijger volledig in de rechten en verplichtingen van de verpachter.

§ 12. — Algemene bepalingen.

Art. 56.

Voor niet bestaande worden gehouden alle overeenkomsten waarbij de pachter uitdrukkelijk of stilzwijgend geheel of gedeeltelijk afstand doet van de rechten die de artikelen 1720, lid 2, 1721, 1722 en 1755 hem verlenen, en alle gebruike in strijd met die bepalingen.

Dit is ook het geval wat betreft de rechten die de artikelen 3 tot 15, 17, 19 tot 21, 23 tot 28, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 43, 45 tot 51, 55 hem verlenen.

En ce qui concerne l'article 1722 et l'article 21 de cette section, ne sont réputées inexistantes que les conventions, dispositions et clauses, pour autant qu'il s'agisse de cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 23 de cette section.

Art. 57.

Les congés, oppositions ou notifications prévus aux articles 6, 2°, 11, 12, 14, al. 1^{er}, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 48 et 49 doivent, à peine d'inexistence, être signifiés par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

Art. 58.

La date pour laquelle congé a été donné par application des articles 11, 2 et 3, 14, al. 1^{er}, 38, 39 ou 40 est, le cas échéant, retardée de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail ou, à défaut, par l'usage des lieux ».

Art. 2.

A. — Les modifications suivantes sont apportées aux dispositions de la section première du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil traitant « des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux », telle que cette section a été modifiée par les lois du 7 mars 1929 et du 7 juillet 1951 :

1° au début des articles 1714, 1715, 1716, 1717, 1742, 1743 et 1748 sont ajoutés les mots :

« Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme. »

2° Sont supprimés : l'article 1716bis, les deux derniers alinéas de l'article 1717, les six derniers alinéas de l'article 1742 et les cinq derniers alinéas de l'article 1748.

B. — Est abrogée la loi du 7 mai 1929 régissant la location des biens ruraux appartenant à l'Etat, aux provinces, aux communes et aux établissements publics.

Art. 3.

La loi du 26 juillet 1952 limitant les fermages et abrogeant les arrêtés ministériels des 30 mai 1945 et 30 novembre 1946, modifiée par la loi du 20 janvier 1961, est remplacée par le texte suivant :

« Loi limitant les fermages :

Art. 1^{er}. — Le fermage des terres louées ne peut être porté à plus de trois fois le fermage de 1939.

Lorsque le bien loué comprend des bâtiments d'exploitation ou d'habitation, le montant du fermage peut être porté à trois fois le montant de 1939 pour les terres louées et peut être augmenté du revenu cadastral desdits bâtiments.

Art. 2. — Ces dispositions s'appliquent également au fermage stipulé en denrées ou par rapport à la production réelle du bien loué ou calculé d'après le cours de certaines denrées. Dans ce cas, il est obligatoirement converti en espèces sans que le bailleur puisse exiger la fourniture des denrées en nature.

Wat betreft artikel 1722 en artikel 21 van deze afdeling, worden slechts geacht niet te bestaan de overeenkomsten, bepalingen en bedingen voor zover het gaat om een buitengewoon toeval in de zin van artikel 23 van deze afdeling.

Art. 57.

Opzegging, verzet of kennisgeving bepaald in de artikelen 6, 2°, 11, 12, 14, eerste lid, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 48 en 49, moet op straffe van onbestaanbaarheid betekend worden bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

Art. 58.

De datum waartegen opzegging is gedaan met toepassing van de artikelen 11, 2 en 3, 14, eerste lid, 38, 39 of 40, wordt in voorkomend geval derwijze verschoven dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij gebreke daarvan, door het plaatselijk gebruik ».

Art. 2.

A. — De volgende wijzigingen worden aangebracht in de bepalingen van de eerste afdeling van hoofdstuk II, titel VIII, boek III van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de « Regels die aan de huur van huizen en aan die van landeigendommen gemeen zijn », zoals die afdeling gewijzigd is bij de wetten van 7 maart 1929 en 7 juli 1951 :

1° vóór de tekst van de artikelen 1714, 1715, 1716, 1717, 1742, 1743 en 1748 wordt ingevoegd wat volgt :

« Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht. »

2° Opgeheven worden artikel 1716bis, de laatste twee leden van artikel 1717, de laatste zes leden van artikel 1742 en de laatste vijf leden van artikel 1748.

B. — Opgeheven wordt de wet van 7 mei 1929 op de verhuring van de landeigendommen van de Staat, de provincies, de gemeenten en de openbare instellingen.

Art. 3.

De wet van 26 juli 1952 tot beperking van de pacht-prijzen en tot intrekking van de ministeriële besluiten van 30 mei 1945 en 30 november 1946, gewijzigd bij de wet van 20 januari 1961, wordt vervangen door de volgende tekst :

« Wet tot beperking van de pacht-prijzen.

Art. 1. — De pacht-prijs van verpachte gronden mag niet meer bedragen dan driemaal de pacht-prijs van 1939.

Indien het verpachte goed bedrijfs- of woongebouwen omvat, mag de pacht-prijs gebracht worden op driemaal de pacht-prijs van 1939 voor de verpachte gronden en mag deze verhoogd worden met het kadastraal inkomen van de bedrijfs- en woongebouwen.

Art. 2. — Die bepalingen zijn eveneens toepasselijk op de pacht-prijs die bestaat uit een vaste hoeveelheid waren of uit een breukgedeelte van de werkelijke opbrengst van het verpachte goed of die wordt berekend volgens de koers van zekere waren. In deze gevallen wordt hij verplicht omgezet in geld, zonder dat de verpachter de levering van waren in natura mag eisen.

Le fermage nouveau ne pourra en aucun cas dépasser un taux correspondant au fermage en nature, valeur 1939, converti en espèces et affecté du coefficient prévu à l'article 1^{er}, éventuellement augmenté du revenu cadastral des bâtiments d'exploitation ou d'habitation.

Art. 3. — Chacune des parties peut demander le revision du fermage sur la base fixée à l'article 1^{er}.

La demande du bailleur en revision du fermage sur la base fixée à l'article 1^{er} n'a d'effet que pour les fermages venant à échéance après la date de la requête en conciliation.

Dans la mesure où ils dépassent le taux prévu à l'article 1^{er}, les fermages doivent être restitués au preneur, à sa demande. Cette restitution ne s'applique, toutefois, qu'aux fermages échus et payés des deux années qui précèdent la demande. L'action du preneur en répétition de ces sommes se prescrit après un an à compter du jour où il aura quitté le bien loué.

Art. 4. — Il sera procédé à une location de gré à gré au taux légal lorsque, à l'occasion de la mise en location d'un bien rural appartenant à l'Etat, à une province, à une commune ou à un établissement public, l'offre la plus élevée dépasse le fermage maximum prévu à l'article 1^{er}.

Si le fermage autorisé n'a pas encore été établi, la détermination de celui-ci est demandée par requête au juge de paix par l'administration ou l'établissement propriétaire du bien loué.

En prévision de l'éventualité prévue à l'alinéa 1^{er}, l'administration ou l'établissement intéressé fixe, à peine de nullité, dans le cahier des charges établi en vue de la location, les normes qui détermineront le choix du locataire.

Art. 5. — Si le bien n'était pas loué en 1939, ou s'il l'était à des conditions exceptionnelles ou avec des modalités différentes de celles du bail en cause, c'est la valeur locative normale qui servira de base.

Art. 6. — Lorsque le preneur demande la revision du fermage d'un bail en cours dont le taux dépasse le fermage maximum fixé à l'article 1^{er}, le bail n'est pas nul mais le fermage est ramené au montant fixé à l'article premier.

Art. 7. — Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux redevances dues du chef de concessions consenties par les pouvoirs publics et ayant pour objet la jouissance ou l'exploitation d'un bien rural.

Art. 8. — La présente loi est d'application nonobstant toutes dispositions contraires des articles 3, 17, 18 et 19 de la section 3 du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil. »

Art. 4.

Dispositions transitoires.

Les règles nouvelles particulières aux baux à ferme contenues dans la présente loi sont applicables à tous les baux en cours ou en période de prolongation au moment de son entrée en vigueur, sous réserve de ce qui suit :

De pachtprijs mag in geen geval hoger zijn dan een bedrag overeenstemmend met de pachtprijs in natura, waarde 1939, omgezet in geld, met toepassing van de in het eerste artikel bepaalde coëfficiënt, in voorkomende gevallen verhoogd met het kadastraal inkomen van de bedrijfs- en woongebouwen.

Art. 3. — Partijen mogen herziening van de pachtprijs aanvragen op de in het eerste artikel vastgestelde grondslag.

De vraag van de verpachter tot herziening van de pachtprijs op de in het eerste artikel vastgestelde grondslag heeft slechts uitwerking op de pacht prijzen die vervallen na de datum van het rekwest tot verzoening.

Voor zover zij de bij het eerste artikel bepaalde pacht prijzen overschrijden, moeten de pacht prijzen aan de pachter op zijn verzoek worden terugbetaald. Deze teruggave is evenwel slechts van toepassing op de vervallen en betaalde pachten der twee jaren die aan het verzoek voorafgaan. De eis van de pachter tot teruggave van deze geldsommen verjaart na één jaar te rekenen van de dag waarop hij het gehuurde goed heeft verlaten.

Art. 4. — Door de Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen wordt tot verhuring uit de hand overgegaan wanneer, bij gelegenheid van de verhuring van een landeigendom, het hoogste bod meer bedraagt dan de op grond van het eerste artikel toegelaten pachtprijs.

Voor zover dit niet reeds vroeger gebeurd is, wordt de vaststelling van de toegelaten pachtprijs bij verzoekschrift aan de vrederechter gevraagd door het bestuur of de instelling die eigenaar is van het pachtgoed.

Met het oog op de in het eerste lid bedoelde mogelijkheid bepaalt het betrokken bestuur of de betrokken instelling, op straffe van nietigheid, in de met het oog op de verpachting vastgestelde aanbestedingsvoorwaarden, de normen die de keuze van de pachter zullen bepalen.

Art. 5. — Indien het goed in 1939 niet verpacht werd, of indien het verpacht werd onder uitzonderlijke voorwaarden of overeenkomstig andere bedingen dan die vervat in de desbetreffende pachtovereenkomst, dient de normale pachtwaarde als grondslag.

Art. 6. — Wanneer de pachter de herziening vraagt van de pachtprijs van de lopende pacht, dan is de pacht niet nietig, maar wordt de pachtprijs teruggebracht tot het in het eerste artikel vastgestelde bedrag.

Art. 7. — De bepalingen van deze wet gelden voor de retributies verschuldigd uit hoofde van door de openbare besturen verleende concessies welke het genot of de exploitatie van een landeigendom ten doel hebben.

Art. 8. — Deze wet is van toepassing niettegenstaande alle andersluidende bepalingen van de artikelen 3, 17, 18 en 19 van afdeling 3 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek. »

Art. 4.

Overgangsbepalingen.

De in deze wet vervatte regelen betreffende de pacht in het bijzonder, zijn van toepassing op alle pachten die bij haar inwerkingtreding lopen of verlengd zijn, onder voorbehoud van hetgeen volgt :

1° la validité et les effets des congés donnés antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi seront appréciés conformément aux dispositions légales en vigueur au moment de leur notification;

2° l'entrée en vigueur de la présente loi ne fait pas obstacle à ce que celui qui a acquis un bien loué depuis moins de trois mois et se trouve dans les autres conditions requises par l'article 1748, alinéa 2, du Code civil pour qu'il puisse donner congé au preneur, use de cette faculté; de même, le bailleur qui s'est réservé dans le bail, comme prévu à l'article 1774, § 2, II, du Code civil, la faculté de mettre fin au bail à d'autres époques que celles admises par les dispositions nouvelles de la présente loi, peut user de cette faculté pendant les trois mois qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi; toutefois, les dispositions nouvelles relatives à la durée et aux modalités de congé sont dans les deux cas applicables;

3° le preneur qui a cédé son bail moins de trois ans avant l'entrée en vigueur de la présente loi à ses descendants, enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint peut, dans les trois mois qui suivent cette entrée en vigueur, effectuer la notification prévue à l'article 35. En cas de décès du preneur, la notification peut être faite par les ayants droit;

4° les baux en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi et dont la date du début d'occupation à titre de preneur ne pourra être établie seront considérés comme des baux commençant une troisième période de bail à la date fixée par l'usage des lieux pour la sortie du preneur, qui suit l'entrée en vigueur de la loi.

La date du début d'occupation à titre de preneur pourra être établie par les parties par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris;

5° le propriétaire pourra demander l'application de l'article 6 à condition d'en faire part au preneur par lettre recommandée dans l'année de l'entrée en vigueur de la loi.

Bruxelles, le 8 juin 1967.

Le Président de la Chambre des Représentants,

1° de geldigheid en de gevolgen van de vóór de inwerkingtreding van deze wet gedane opzeggingen worden beoordeeld overeenkomstig de wettelijke bepalingen die van kracht zijn op het ogenblik van de kennisgeving ervan;

2° van het recht van opzegging mag, niettegenstaande de inwerkingtreding van deze wet, gebruik maken hij die een verpacht goed sedert minder dan drie maanden heeft verkregen en voldoet aan de overige voorwaarden, waaronder hij overeenkomstig artikel 1748, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, opzegging mag doen aan de pachter; evenzo mag de verpachter die zich, zoals bepaald in artikel 1774, § 2, II, van het Burgerlijk Wetboek, in de pacht-overeenkomst het recht heeft voorbehouden om de pacht te beëindigen op een ander tijdstip dan door de nieuwe bepalingen van deze wet is gesteld, van die bevoegdheid gebruik maken binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet; in beide gevallen zijn de nieuwe bepalingen betreffende de termijnen en de modaliteiten van opzegging evenwel van toepassing;

3° de pachter die minder dan drie jaar vóór de inwerkingtreding van deze wet zijn pacht heeft overgedragen aan zijn afstammelingen, aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot, mag de bij artikel 35 bedoelde kennisgeving doen binnen drie maanden na die inwerkingtreding. In geval van overlijden van de pachter mag de kennisgeving worden gedaan door zijn rechtverkrijgenden;

4° de op de dag van de inwerkingtreding van de wet lopende pachtovereenkomsten waarvan het tijdstip van ingebruikneming als pachter niet kan vastgesteld worden, worden beschouwd als pachtovereenkomsten die een derde pachtperiode ingaan op de door het plaatselijk gebruik vastgestelde datum vóór het vertrek van de pachter, volgend op de inwerkingtreding van de wet.

Het bewijs van het tijdstip van ingebruikneming als pachter kan door partijen geleverd worden door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens;

5° mits dit binnen het jaar der inwerkingtreding van de wet bij aangetekend schrijven te melden aan de pachter zal de eigenaar de toepassing kunnen vorderen van artikel 6.

Brussel, 8 juni 1967.

De Voorzitter van de Kamer van Volksvertegenwoordigers,

A. VAN ACKER.

Les Secrétaires,

De Secretarissen,

J. VERCAUTEREN,
M. JAMINET.