

Chambre des Représentants

SESSION 1979-1980

16 JANVIER 1980

PROPOSITION DE LOI

insérant dans le Code civil
des règles particulières
aux baux à ferme de carrière

(Déposée par M. Léon Remacle)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'agriculteur qui n'est pas propriétaire, mais preneur à bail, dispose de garanties insuffisantes en matière de sécurité d'entreprise. C'est la raison pour laquelle l'idée d'un contrat de carrière, encore appelé bail de carrière, fut annoncée par certaines organisations agricoles.

Le bail à ferme de carrière est un bail à long terme (au moins 27 ans) contracté volontairement, moyennant une augmentation de fermage.

La présente proposition relative au bail à ferme de carrière a pour but de compléter la législation actuelle sur base des principes suivants :

1. La durée du bail est déterminée par les parties, mais ne peut être inférieure à 27 ans.

2. Après le premier terme de 27 ans, le bail est prolongé par périodes successives et, dans ce cas, la législation actuelle est de nouveau d'application.

3. Afin de garantir plus de sécurité d'entreprise, il semble nécessaire d'admettre que le propriétaire ne peut mettre fin au bail qu'à certaines conditions, notamment :

1° la dépréciation du bien loué par le fait d'une mauvaise culture ou d'une négligence grave dans l'entretien locatif des bâtiments loués;

2° des injures graves ou des actes d'hostilité manifestés de la part du preneur à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit;

3° la condamnation du preneur, du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossible les rapports normaux de bailleur à preneur;

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1979-1980

16 JANUARI 1980

WETSVOORSTEL

tot invoering in het Burgerlijk Wetboek
van regels betreffende de loopbaanpacht
in het bijzonder

(Ingediend door de heer Léon Remacle)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De landbouwer die geen eigenaar, maar pachter is, beschikt niet over voldoende waarborgen inzake de zekerheid van het voortbestaan van zijn bedrijf. Daarom hebben sommige landbouworganisaties het idee vooropgesteld van een loopbaanovereenkomst, ook loopbaanpacht genoemd.

De loopbaanpacht is een pacht van lange duur (ten minste 27 jaar) die vrijwillig afgesloten wordt, met een verhoging van de pachtprijs.

Het onderhavige wetsvoorstel betreffende de loopbaanpacht strekt ertoe de huidige wetgeving aan te vullen op grond van de volgende principes :

1. De duur van de pacht wordt door de partijen vastgesteld, maar mag niet korter zijn dan 27 jaar.

2. Na de eerste periode van 27 jaar wordt de pacht met opeenvolgende periodes verlengd en in dat geval wordt de thans bestaande wetgeving opnieuw van toepassing.

3. Ten einde de zekerheid van het voortbestaan van het bedrijf beter te vrijwaren, lijkt het nodig te bepalen dat de eigenaar aan de pacht slechts een einde kan maken in bepaalde gevallen, namelijk :

1° waardevermindering van het gepachte goed door slechte bebouwing of ernstige nalatigheid in het ten laste van de huurder komende onderhoud van de gepachte gebouwen;

2° zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de pachter tegen de verpachter of tegen onder diens dak wonende familieleden;

3° 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;

4° l'affectation de parcelles par des administrations publiques ou personnes juridiques de droit public à des fins d'intérêt général.

4. Puisque le propriétaire est dans une position plus difficile en cas de bail à ferme de carrière qu'en cas de bail à ferme classique, en ce qui concerne la renonciation, la loi limitant les taux de fermage doit être assouplie.

La proposition prévoit une augmentation de 50 %.

Léon REMACLE

PROPOSITION DE LOI

Article 1

Le Livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil est complété par les dispositions suivantes :

« Section 4. — Des règles particulières aux baux à ferme de carrière.

§ 1. Des baux à ferme de carrière.

Article 1. — Tombent sous l'application de la présente section, les baux de biens immeubles qui, de manière expresse dès l'entrée en jouissance du preneur, sont affectés principalement à une exploitation agricole, à l'exclusion de la sylviculture.

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

3° les conventions conclues entre l'exploitant d'un bien rural et le propriétaire ou l'usufruitier, lorsqu'elles prévoient une participation substantielle de la part des derniers nommés dans les pertes éventuelles et un apport d'au moins la moitié du matériel et du bétail ainsi que de tous les investissements nouveaux qui deviendraient nécessaires.

Article 3. — Le bail à ferme de carrière doit être constaté par écrit.

§ 2. De la durée des baux à ferme de carrière.

Article 4. — La durée d'un bail à ferme de carrière est fixée par les parties; elle ne peut être inférieure à vingt-sept ans. Si une durée inférieure a été stipulée, elle est de plein droit portée à vingt-sept ans.

A défaut de congé valable, le bail à ferme de carrière est prolongé de plein droit à son expiration, par périodes successives de neuf ans.

Article 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

4° de l'application de parcelles pour des fins d'intérêt général par des administrations publiques ou personnes juridiques de droit public.

4. Aangezien de eigenaar, wat de opzegging betreft, zich in geval van een loopbaanpacht in een moeilijker positie bevindt dan in geval van een klassieke pacht, moet de wet die de pachtprijzen beperkt, versoepeld worden.

Het voorstel voorziet in een verhoging met 50 %.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met de volgende bepalingen :

« Afdeling 4. — Regels betreffende de loopbaanpacht in het bijzonder.

§ 1. Loopbaanpacht.

Artikel 1. — De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op de pacht van onroerende goederen die uitdrukkelijk vanaf de ingenottreding van de pachter hoofdzakelijk gebruikt worden voor een landbouwbedrijf, met uitsluiting van de bosbouw.

Artikel 2. — De bepalingen van deze afdeling zijn niet van toepassing :

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

2° op de overeenkomsten betreffende gronden waarvan de eigenaar, de vruchtgebruiker of de pachter het genot aan zijn personeel overlaat, als behorende bij een arbeidsovereenkomst;

3° op de overeenkomsten tussen de uitbater van een landeigendom en de eigenaar of de vruchtgebruiker, wanneer daarin bedongen is dat de laatstgenoemden een aanzienlijk aandeel zullen hebben in de eventuele verliezen en ten minste de helft zullen inbrengen van het materieel en de veestapel, evenals van alle nieuwe investeringen die noodzakelijk zouden worden.

Artikel 3. — De loopbaanpacht moet schriftelijk worden vastgesteld.

§ 2. Loopbaanpachttijd.

Artikel 4. — De loopbaanpachttijd wordt vastgesteld door de partijen; hij mag niet korter zijn dan zevenentwintig jaar. Is een kortere tijd bedongen, dan wordt hij van rechtswege op zevenentwintig 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.

Artikel 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 ingevolgt een vroegere overeenkomst aan de

preneur en vertu d'un bail antérieur; ces parcelles peuvent être louées pour un terme expirant en même temps que la location principale.

§ 3. Du congé donné par le bailleur.

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

Article 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 du motif mentionné à l'article 6 :

1° la dépréciation du bien loué par le fait d'une mauvaise culture ou d'une négligence grave dans l'entretien locatif des bâtiments loués;

2° des injures graves ou des actes d'hostilité manifestés de la part du preneur à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit;

3° la condamnation du preneur du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossible les rapports normaux de bailleur à preneur;

4° l'affectation de parcelles par des administrations publiques ou personnes juridiques de droit public à des fins d'intérêt général.

Article 8. — § 1. Dans les cas prévus aux articles 6 et 7, 4°, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis minimum de trois mois. Ce délai sera prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

§ 2. Dans les cas prévus à l'article 7, 1° à 3°, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de deux ans au moins et de quatre ans au plus.

Article 9. — § 1. Le congé doit, à peine de nullité, indiquer clairement le ou les motifs précis pour lesquels il est donné. Il doit également contenir l'indication qu'à défaut d'acquiescement notifié par écrit au bailleur dans un délai de trente jours à dater de l'envoi, celui-ci en poursuivra la validation devant le juge de paix.

§ 2. Si le 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.

zelfde pachter heeft verpacht; die percelen kunnen worden verpacht voor een termijn die tegelijk met de hoofdpacht eindigt.

§ 3. Opzegging door de verpachter.

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

Artikel 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 reden kunnen als ernstige redenen uitsluitend worden aanvaard :

1° waardevermindering van het gepachte goed door slechte bebouwing of ernstige nalatigheid in het ten laste van de huurder komende onderhoud van de gepachte gebouwen;

2° zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de pachter tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;

3° 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;

4° de aanwending van percelen voor doeleinden van algemeen belang door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon.

Artikel 8. — § 1. In gevallen zoals bedoeld in de artikelen 6 en 7, 4°, 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 zoals bedoeld in artikel 7, 1° tot 3°, kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een opzeggingstermijn van ten minste twee jaar en ten hoogste vier jaar.

Artikel 9. — § 1. Op straffe van nietigheid moeten in de opzegging duidelijk de juiste reden of redenen opgegeven worden waarom zij wordt gedaan. Ook moet daarin worden vermeld dat de verpachter, bij gebreke van een hem binnen dertig dagen na verzending van de opzegging betekende schriftelijke instemming, de geldigverklaring ervan voor de vrederechter zal vorderen.

§ 2. Indien verscheidene pachters het goed gemeenschappelijk pachten, moet van de opzegging kennis gegeven worden aan al degenen die het goed uitbaten. Weet de verpachter niet wie het goed uitbaat, dan mag hij als uitbater beschouwen degenen die de laatste pacht hebben betaald of, bij gebreke van betaling, de pachter of de pachters die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf.

Indien de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke erfgenaam of erfgenamen de uitbating van het verpachte goed voortzetten, mag hij als zodanig beschouwen degene of degenen van de erfgenamen of rechtverkrigenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf van de overleden pachter.

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

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

§ 5. Si, par application de la disposition prévue au § 3, 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.

§ 6. 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.

Article 10. — § 1. Le preneur qui a évacué les lieux à la suite d'un congé donné pour un des motifs prévus aux articles 6 et 7, 4°, a droit à sa réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts, ou s'il préfère, uniquement à des dommages-intérêts, si, sans motif grave, l'intention annoncée par le bailleur et en vue de laquelle il a donné congé n'a pas été réalisée normalement, compte tenu de toutes les circonstances de fait, bien que plus de six mois se soient écoulés depuis l'évacuation des lieux.

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

§ 2. 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.

§ 3. Dispositions générales.

Article 11. — Les dispositions des articles 14 à 58 de la section 3 du présent chapitre relatives aux règles particulières aux baux à ferme sont également applicables aux baux à ferme de carrière dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec les dispositions de la présente section.

Art. 2

L'article 4 de la loi limitant les fermages est complété par l'alinéa suivant :

« Si le contrat de bail, intervenu par acte authentique après l'entrée en vigueur de la loi sur le bail à ferme de carrière, fixe une première période d'occupation d'au moins vingt-sept ans, le fermage, établi conformément aux articles 2 et 3, peut être augmenté de cinq dixièmes. »

3 janvier 1980.

Léon REMACLE
H. PIERRET
A. LERNOUX

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

§ 4. Bij het onderzoek naar de geldigheid van de opzegging gaat de rechter na of de opzeggingsredenen ernstig en gegrond zijn.

§ 5. Is de opzegging met toepassing van het bepaalde in § 3 vervallen of is zij niet geldig verklaard, dan kan om geen enkele reden een nieuwe opzegging worden gedaan vóór ten minste één jaar na de kennisgeving van de opzegging die vervallen is of onregelmatig is verklaard naar de vorm. Die termijn is drie jaar indien de rechter de geldigverklaring van de opzegging heeft geweigerd omdat de opgegeven reden ongegrond was.

§ 6. De opzegging die door de rechter geldig is verklaard of waarin de pachter schriftelijk heeft berust, wordt als niet bestaande beschouwd, indien de pachter in het bezit van het gepachte goed blijft en wordt gelaten.

Artikel 10. — § 1. De pachter die het pachtgoed ontruimd heeft ingevolge een opzegging om een van de redenen bepaald in de artikelen 6 en 7, 4°, heeft recht op zijn terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding, of desgewenst op schadevergoeding alleen, indien het voornemen dat de verpachter als reden van opzegging heeft opgegeven, meer dan zes maanden na de ontruiming van het goed, zonder gewichtige redenen, geen normale uitvoering heeft gekregen rekening houdend met alle feitelijke omstandigheden.

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

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

§ 3. Algemene bepalingen.

Artikel 11. — De bepalingen van artikel 14 tot 58 van afdeling 3 van dit hoofdstuk met betrekking tot de regels betreffende de pacht in het bijzonder zijn ook van toepassing op de loopbaanpachten voor zover zij niet in tegenstrijd zijn met de bepalingen van deze afdeling.

Art. 2

Artikel 4 van de wet tot beperking van de pachtprizen wordt aangevuld met volgend lid :

« Voor zover de pachtovereenkomst, opgesteld bij authentieke akte en gesloten na de inwerkingtreding van de wet betreffende de loopbaanpacht, voorziet in een eerste gebruiksperiode van ten minste zevenentwintig jaar, mag de pachtprijs, vastgesteld overeenkomstig de artikelen 2 en 3, verhoogd worden met vijf tiende. »

3 januari 1980.