

SENAT DE BELGIQUE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1977

2 SEPTEMBRE 1977

Proposition de loi modifiant l'article 52 et insérant un article 54bis dans la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux

(Déposée par M. Coen et consorts)

DEVELOPPEMENTS

Les dispositions des lois des 4 novembre 1969 et 12 juin 1975 concernant le droit de préemption et la cession de ce droit sont considérées comme une étape essentielle en vue d'assurer la sécurité des exploitants agricoles, mais sont parfois tournées par des subterfuges.

Ainsi par le biais d'un échange en propriété, un preneur se voit octroyer un autre bailleur et ce sans être averti ni avoir la possibilité d'acquérir le bien.

Ce nouveau bailleur aura évidemment les qualités pour donner congé, qualités qui faisaient défaut à l'autre bailleur.

De même, par l'acquisition par voie d'échange ou donation par exemple d'une part indivise, même infime, un tiers devenu copropriétaire pourra, sans devoir respecter le droit de préemption du fermier, acheter tout ou partie du bien rural; jusqu'à ce moment, il réalisera des actes équivalents à partage, non soumis au droit de préemption.

Sans doute le locataire jouit-il toujours des droits lui reconnus par la législation sur le bail à ferme proprement dit en matière de durée du bail et préavis de congé.

BELGISCHE SENAAAT

BUITENGEWONE ZITTING 1977

2 SEPTEMBER 1977

Voorstel van wet houdende wijziging van artikel 52 en invoeging van een artikel 54bis in de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen

(Ingediend door de heer Coen c.s.)

TOELICHTING

De wetten van 4 november 1969 en 12 juni 1975 betreffende het recht van voorkoop en de overdracht van dat recht, zijn een wezenlijk bestanddeel van de rechtszekerheid van de landbouwexploitanten, die echter soms met listige midelen wordt omzeild.

Zo komt een pachter soms, langs de omweg van een eigendomsruil, tegenover een andere verpachter te staan, zonder dat hij werd gewaarschuwd en/of de mogelijkheid kreeg het goed te verwerven.

Die nieuwe verpachter kan natuurlijk de pacht opzeggen, wat de vorige verpachter niet kon.

Een derde kan eveneens, na verkrijging bij wege van ruil of schenking, zelfs van een zeer klein onverdeeld aandeel, waardoor hij medeëigenaar geworden is, het landeigendom geheel of gedeeltelijk kopen, zonder het recht van voorkoop van de pachter te moeten in acht nemen; voor het zover is, zal hij handelingen verrichten die gelijkstaan met een verdeling en die niet onder het recht van voorkoop vallen.

Weliswaar blijft de pachter steeds de rechten genieten die de eigenlijke pachtwet hem verleent inzake duur en opzegging van de pacht.

Cette substitution de bailleur à l'occasion d'une mutation échappant au droit de préemption menace gravement la stabilité du bail.

Il apparaît dès lors indispensable que les dispositions sur le droit de préemption soient amendées sur ce point afin d'assurer la stabilité du fermier.

Plus spécialement en ce qui concerne les échanges, ceux-ci sont souvent purement factices et notamment lorsque, dans un bref délai après l'échange, le cultivateur exploitant co-échangiste rachète la terre qu'il avait échangée avec le non-exploitant, revend cette terre qu'il avait échangée avec le non-exploitant ou revend même celle-ci à l'expiration du préavis qu'il a donné au fermier occupant, tout en se réservant le droit à un bail d'une durée correspondant à son obligation d'exploitation personnelle, soit neuf ans minimum.

C'est la raison pour laquelle le locataire doit avoir la faculté de « suivre » son ancien bailleur et de voir reporter son bail sur le bien échangé.

Il faut donc interdire l'aliénation de la contrepartie pendant un certain temps, comme aussi retarder la possibilité de mettre fin au bail en cours.

J. COEN.

*
**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1^{er}

L'article 52, 4^e, de la loi du 4 novembre 1969, modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux est complété comme suit :

« Toutefois, cette exception ne peut être invoquée par la personne devenue copropriétaire autrement que par héritage ou par legs. »

ART. 2

Dans la même loi, il est inséré un article 54bis (nouveau) libellé comme suit :

« Article 54bis. — En cas d'échange de biens ruraux, un des coéchangistes ne pourra, sous peine de nullité, aliéner à l'autre le bien échangé avant un délai de cinq ans.

» Le notaire instrumentant a l'obligation de communiquer au preneur du bien échangé la copie de l'acte d'échange dans le mois de sa passation.

» Dans les trois mois de cette notification, le locataire aura la faculté de demander report de son bail sur la parcelle

Maar de verandering van verpachter naar aanleiding van een ruiling die niet onder het recht van voorkoop valt, is een ernstige bedreiging voor de vastheid van de pachtovereenkomst.

Het lijkt derhalve noodzakelijk de bepalingen betreffende het recht van voorkoop in dit opzicht te wijzigen, ten einde de rechtszekerheid van de pachter te waarborgen.

In het bijzonder moet worden opgetreden tegen de ruilingen die dikwijls zuivere schijn zijn, met name wanneer de landbouwer-exploitant, die mederuiler is, kort na de ruil de grond die hij geruild had met de niet-exploitant inkoopt, de grond die hij geruild had met de niet-exploitant verkoopt of die grond verkoopt bij het verstrijken van de opzeggingstermijn die hij aan de pachter-gebruiker gesteld heeft, en zich het recht voorbehoudt op een pachtijd van dezelfde duur als zijn verplichting tot persoonlijke exploitatie, namelijk ten minste negen jaar.

Daarom moet de pachter het recht hebben zijn vroegere verpachter te « volgen » en moet zijn pacht op het geruilde goed overgedragen kunnen worden.

De vervreemding van de tegenwaarde behoort dus gedurende enkele tijd te worden verboden evenals de mogelijkheid om aan de lopende pacht een einde te maken.

*
**

VOORSTEL VAN WET

ARTIKEL 1

Artikel 52, 4^e, van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen, wordt aangevuld als volgt :

« Deze exceptie kan evenwel niet worden ingeroepen door degene die medeëigenaar is geworden, tenzij dit door erfenis of legaat is geschied. »

ART. 2

In dezelfde wet wordt een artikel 54bis (nieuw) ingevoegd, luidende :

« Artikel 54bis. — Bij ruil van landeigendommen kan een der mederuilers, op straffe van nietigheid, het geruilde goed niet aan de andere vervreemden, voordat een termijn van vijf jaar verstreken is.

» De instrumenterende notaris moet het afschrift van de ruilakte, binnen een maand na het verlijden ervan, aan de pachter van het geruilde goed mededelen.

» Binnen drie maand na deze mededeling kan de pachter de overdracht van zijn pacht op de geruilde kavel vragen

échangée et ce par lettre recommandée adressée à son ancien bailleur ou à ses ayants droit, à charge pour ceux-ci d'avertir le coéchangiste.

» Le propriétaire devenu bailleur par suite d'échange ne pourra mettre fin au bail qu'à l'expiration d'une période de neuf ans prenant cours à l'échéance qui suit la passation de l'acte authentique. »

J. COEN.
J. SONDAG.
N. STASSART.
J.-P. GILLET.
J. DAEMS.

bij een ter post aangetekend schrijven, gericht tot zijn vroegere pachter of diens rechtverkrijgenden, die de mederuiler dienen te verwittigen.

» De eigenaar die verpachter is geworden als gevolg van een ruiling, mag aan de pacht eerst een einde maken na het verstrijken van een tijdvak van negen jaar ingaande op de vervaldag die volgt op het verlijden van de authentieke akte. »