Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1974-1975.

26 MAART 1975.

WETSVOORSTEL

tot aanvulling 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.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE LANDBOUW (1), UITGEBRACHT DOOR DE HEER VERBERCKMOES.

DAMES EN HEREN,

Uw commissie besprak dit wetsvoorstel tijdens haar vergaderingen van 6 februari, 6 en 13 maart 1975.

I. — Toelichting vanwege de auteur van het wetsvoorstel.

Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom, wordt bij de wet van 4 november 1969 een recht van voorkoop toegekend aan de pachter of aan zijn afstammelingen, die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen.

Wanneer de pachter over geen voldoende inkomsten beschikt om dit recht uit te oefenen, is hij evenwel machteloos.

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Picron.

A. — Leden : Mme Demeester-De Meyer, Mej. Devos, de heren Gheysen, Lernoux, Renaat Peeters, Pierret, Léon Remacle, Van Dessel. — Breyne, Burgeon, Content, Danschutter, Delhaye, Marcel Remacle, Vanijlen. — Picron, Rolin Jaequemyns, Verberckmoes, Vreven. — Gendebien, Massart. — Sels, Van Grembergen.

B. — Plaatsvervangers : de heren *Brimant, Claeys, De Keersmaeker, Uyttendaele. — Hugo Adriaensens, Grégoire, Laridon, Tibbaut. — Bonnel, Daems. — Duvieusart. — Van Leemputten.*

Zie :

151 (B.Z. 1974) :

— Nr 1 : Wetsvoorstel.

Chambre des Représentants

SESSION 1974-1975.

26 MARS 1975.

PROPOSITION DE LOI

complétant 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.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DE L'AGRICULTURE (1) PAR M. VERBERCKMOES.

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné la présente proposition de loi au cours de ses réunions des 6 février, 6 et 13 mars 1975.

I. — Commentaire de l'auteur de la proposition de loi.

En cas de vente d'un bien rural loué, la loi du 4 novembre 1969 confère un droit de préemption au preneur ou à ses descendants qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien.

Cependant, lorsqu'il ne dispose pas de revenus suffisants pour exercer ce droit, le preneur est désarmé.

(1) Composition de la Commission :

Président : M. Picron.

A. — Membres : Mme Demeester-De Meyer, Mlle Devos, MM. Gheysen, Lernoux, Renaat Peeters, Pierret, Léon Remacle, Van Dessel. — Breyne, Burgeon, Content, Danschutter, Delhaye, Marcel Remacle, Vanijlen. — Picron, Rolin Jaequemyns, Verberckmoes, Vreven. — Gendebien, Massart. — Sels, Van Grembergen.

B. — Suppléants : MM. *Brimant, Claeys, De Keersmaeker, Uyttendaele. — Hugo Adriaensens, Grégoire, Laridon, Tibbaut. — Bonnel, Daems. — Duvieusart. — Van Leemputten.*

Voir :

151 (S.E. 1974) :

— N° 1 : Proposition de loi.

Hem moet derhalve de mogelijkheid worden gegeven om een overeenkomst af te sluiten met een derde, die het recht van voorkoop in zijn plaats zal uitoefenen en aldus een werkelijke belegging zal doen.

Er moet dus een wettelijk mechanisme worden uitgebouwd, waarbij de afstand van het recht van voorkoop aan een derde wordt geregeld, met dien verstande dat hij die dit recht afstaat, verplicht is het goed verder te exploiteren gedurende ten minste vijf jaren.

Vermits bij deze afstand tegelijkertijd een nieuwe pachtovereenkomst wordt afgesloten, wordt iedere poging tot speculatie, zowel in hoofde van de derde-verkrijger als in hoofde van de pachter onmogelijk gemaakt.

II. — Algemene bespreking.

Een lid vraagt of er sprake kan zijn van afstand van een recht van voorkoop, wanneer, volgens de tekst, de pachter kan verklaren dat hij het aanbod aanvaardt voor rekening van een derde ?

De auteur antwoordt dat de redactie van de tekst van zijn voorstel op dit punt moet worden verbeterd. Hij wijst erop dat het recht van voorkoop tot op heden uitsluitend kan worden uitgeoefend door de pachter.

Indien de pachter niet over voldoende middelen beschikt, zou hij, volgens de auteur, de kans moeten krijgen om een overeenkomst af te sluiten met een derde, die aldus in eigen naam het aanbod kan aanvaarden.

Door hetzelfde lid wordt gevraagd of en hoe de derde-verkrijger bij een openbare verkoop tegelijkertijd of bij voorbaat zijn akkoord schriftelijk dient te betekenen.

Volgens de auteur dient ook op dit punt de tekst te worden gepreciseerd, zonder daarom in details te treden.

Zijn inziens is het wenselijk dat de derde aanwezig is op de verkoop, zonder dat zijn aanwezigheid een voorwaarde kan zijn voor de geldigheid van de verkoop.

Hij dient bij de verkoop te verklaren dat hij met het akkoord van de pachter-exploitant het recht van voorkoop uitoefent.

Aldus zal hij de bij voorbaat afgesloten overeenkomst bevestigen. Indien de derde-verkrijger niet kan aanwezig zijn op de openbare verkoop, kan hij zich door een gevolmachtigde laten vertegenwoordigen.

Volgens de auteur zou het volstaan dat de pachter-exploitant, op het ogenblik van de verkoop, in bezit is van het schriftelijk akkoord van de derde-verkrijger.

De commissie stelt voor de tekst te verduidelijken.

Hetzelfde lid vraagt zich vervolgens af wat er zal gebeuren indien de derde-verkrijger het goed verkoopt.

De auteur meent dat in dit geval wel speculatie mogelijk blijkt te zijn.

Hierop inhakend stelt een lid voor dat enerzijds aan de derde-verkrijger verbod wordt opgelegd om het goed te verkopen tijdens een periode van vijf jaar, en dat hem anderzijds een boete van 20 % wordt opgelegd indien hij dit verbod zou overtreden.

De auteur verklaart zich voorlopig akkoord met het tweede gedeelte van het voorstel. Hij wijst er nochtans op dat een nieuwe pachtovereenkomst dient afgesloten te worden, zonder rekening te houden met de duur van de vroegere pacht.

Een lid meent dat grondspeculatie nog steeds mogelijk blijft. Derhalve blijft hij gekant tegen dat wetsvoorstel.

Il faut donc lui donner la possibilité de conclure un accord avec un tiers, qui exercera le droit de préemption à sa place et effectuera de la sorte un investissement réel.

Il convient dès lors d'élaborer un mécanisme légal organisant la cession du droit de préemption à un tiers sous réserve que celui qui cède ce droit soit tenu de poursuivre l'exploitation du bien pendant cinq ans au moins.

Etant donné qu'un nouveau bail à ferme est conclu au moment de cette cession, toute tentative de spéculation aussi bien dans le chef du tiers acquéreur que dans celui du preneur est exclu.

II. — Discussion générale.

Un membre a demandé s'il peut être question de cession d'un droit de préemption lorsque, selon le texte, le preneur peut déclarer qu'il accepte l'offre de prix pour compte d'un tiers ?

L'auteur a répondu que la rédaction du texte de sa proposition devait être améliorée sur ce point. Il a fait observer que jusqu'à présent le droit de préemption peut uniquement être exercé par le preneur.

S'il ne dispose pas de moyens suffisants, le preneur devrait, selon l'auteur, avoir la possibilité de conclure un accord avec un tiers, qui pourrait ainsi accepter l'offre en son propre nom.

Le même membre a demandé si et comment, en cas de vente publique, le tiers acquéreur doit signifier simultanément ou d'avance son accord écrit.

Selon l'auteur, le texte doit être précisé également sur ce point, sans pour autant entrer dans les détails.

A son avis, il est souhaitable que le tiers soit présent à la vente, sans que cette présence puisse constituer une condition de validité de la vente.

Lors de la vente, il incombe au tiers de déclarer qu'il exerce le droit de préemption avec l'accord du preneur exploitant.

Il confirmera ainsi l'accord conclu au préalable. Si le tiers acquéreur ne peut pas être présent à la vente publique, il peut se faire représenter par un mandataire.

Selon l'auteur de la proposition de loi, il suffirait qu'au moment de la vente, le preneur exploitant soit en possession de l'accord écrit du tiers acquéreur.

La commission a proposé de préciser le texte.

Le même membre s'est demandé ensuite ce qu'il adviendra lorsque le tiers acquéreur vend le bien.

L'auteur de la proposition estime qu'en ce cas une spéculation paraît possible.

A ce propos, un membre a proposé, d'une part, d'imposer au tiers acquéreur une interdiction de vendre le bien pendant une période de cinq ans et, d'autre part, de lui infliger une amende de 20 % en cas de transgression de cette interdiction.

L'auteur de la proposition a déclaré se rallier provisoirement à la deuxième partie de cette proposition. Il a cependant signalé qu'un nouveau bail doit être conclu, sans tenir compte de la durée du bail précédent.

Un membre estime que la spéculation foncière restera encore possible. C'est pourquoi il a déclaré persister dans son opposition à la proposition de loi.

De auteur beklemtoont dat speculatie onmogelijk is, vermits een nieuwe pachtovereenkomst van ten minste negen jaar dient afgesloten te worden, waardoor zowel de derde-verkrijger als de pachter-exploitant gebonden zijn.

Een lid is van oordeel dat, door het afsluiten van een nieuwe pachtovereenkomst, al te zeer afbreuk wordt gedaan aan het eigendomsrecht. Wanneer een vader de pacht overdraagt aan zijn zoon, moet het akkoord van de eigenaar worden gevraagd.

Een lid merkt op dat de pachtwet ontworpen is ter bescherming van de pachter en niet van de eigenaar. Dit principe moet ook in dit wetsvoorstel worden gehuldigd.

De auteur merkt op dat de nieuwe pachtovereenkomst niet tegen de wil, maar met het akkoord van de nieuwe eigenaar wordt afgesloten, zodat deze niet in zijn eigendomsrecht wordt geschaad.

Tenslotte wordt nog gevraagd wat er gebeurt indien de derde-verkrijger weigert de waarborg te betalen.

Volgens de auteur is deze waarborg niet verplichtend. Wanneer de waarborg echter wordt opgevorderd en de derde-verkrijger die niet betaalt, kan deze laatste het recht van voorkoop niet uitoefenen. Een lid stelt dan voor dat in de tekst alleszins zou worden gepreciseerd « dat de verkoper in ieder geval kan eisen dat de derde-verkrijger een waarborg zou verlenen ».

De heren Delhaye en Dehousse dienen ter zitting een amendement in waarbij in het vijfde lid, na de woorden « of die van zijn echtgenoot » de woorden « De derde-verkrijger mag het goed niet vervreemden gedurende een periode van tien jaar » worden ingevoegd.

De heer Vreven dient op dit amendement een subamendement in, waarin hij voorstelt de periode van tien jaar te herleiden tot vijf jaar. Aldus wil hij de derde-verkrijger en de pachter op voet van gelijkheid behandelen.

De heer Vreven dient tevens een amendement in, waarbij de vergoeding die door de pachter moet worden betaald, van 5 % op 20 % wordt gebracht.

De Minister meent dat iedere speculatie uitgesloten is, wanneer de in het vierde lid bepaalde termijn tijdens welke de pachter de exploitatie van het goed niet mag overdragen, gebracht wordt op negen jaar. De derde-verkrijger heeft zich ook verbonden deze termijn te eerbiedigen. In dit geval heeft men volstrekte zekerheid dat het goed gedurende tenminste negen jaar wordt aangewend voor landbouwdoeleinden.

De speculatie zal trouwens moeilijker worden, naarmate de landbouwgronden meer en meer worden vastgelegd in de gewestplannen.

Voorts verwijst de Minister naar artikel 54 van de bestaande pachtwet, waarbij reeds een verbod tot pachtoverdracht in hoofde van de pachter is voorzien gedurende een periode van vijf jaar.

In tegenstrijd met de opvatting van een lid, meent hij dat deze termijn niet dient te worden verlengd.

Om legistieke redenen stelt de Minister voor de aanhef van dit wetsvoorstel te wijzigen. De tekst van het voorstel dient immers te worden ingevoegd in afdeling III van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek.

Betreffende de openbare verkoop, meent hij dat de instemming van de derde-verkrijger op verschillende wijzen moet kunnen blijken, en dat dienaangaande geen uitdrukkelijke bepaling in de tekst moet worden opgenomen.

L'auteur de celle-ci a souligné que la spéculation est impossible, puisqu'un nouveau bail d'au moins neuf ans doit être conclu et que celui-ci lie aussi bien le tiers acquéreur que le preneur exploitant.

Un membre estime que la conclusion d'un nouveau bail déroge par trop au droit de propriété. Lorsqu'un père transmet le bail à son fils, il y a lieu de demander l'accord du propriétaire.

Un membre a fait observer que la législation sur le bail à ferme vise à protéger le preneur et non le propriétaire. Il y a lieu de tenir compte de ce point de vue dans la présente proposition de loi.

L'auteur de la proposition a souligné que le nouveau bail est conclu non contre la volonté mais avec l'accord du nouveau propriétaire, de sorte que celui-ci n'est pas lésé dans son droit de propriété.

Enfin, il a été demandé encore ce qu'il advient lorsque le tiers acquéreur refuse de payer la garantie.

Selon l'auteur de la proposition, cette garantie n'est pas obligatoire. Toutefois, lorsqu'elle est réclamée et que le tiers acquéreur ne la paie pas, il ne peut exercer son droit de préemption. En conséquence, un membre a proposé de préciser dans le texte que « le vendeur peut en tout cas exiger que le tiers acquéreur accorde une garantie ».

MM. Delhaye et Dehousse ont présenté en réunion un amendement en vue d'insérer au cinquième alinéa, après les mots « ou ceux de son conjoint », les mots « Le tiers acquéreur ne peut aliéner le bien pendant une période de dix ans ».

A cet amendement, M. Vreven a présenté un sous-amendement proposant de ramener cette période de dix ans à cinq ans. Il entend ainsi mettre sur le même pied le tiers acquéreur et le preneur.

M. Vreven a présenté aussi un amendement qui porte de 5 % à 20 % l'indemnité à payer par le preneur.

Le Ministre a estimé que toute spéculation est exclue si la période prévue au quatrième alinéa et pendant laquelle le preneur ne peut céder l'exploitation du bien est portée à neuf ans. Le tiers acquéreur s'est également engagé à respecter ce délai. Dans ce cas, on a la certitude absolue que le bien sera exploité à des fins agricoles pendant neuf ans au moins.

La spéculation deviendra d'ailleurs de plus en plus difficile au fur et à mesure que davantage des zones de terrains agricoles seront déterminées par des plans de secteur.

Le Ministre s'est, d'autre part, référé à l'article 54 de la loi actuelle sur le bail à ferme, lequel prévoit déjà une interdiction de cession de bail pour une période de cinq ans dans le chef du preneur.

Contrairement à ce qu'a estimé un membre, il est d'avis que ce délai ne doit pas être prolongé.

Pour des raisons de légistique, le Ministre a proposé de modifier le texte liminaire de la présente proposition de loi. En effet, le texte de la proposition doit être inséré dans la section III du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil.

Quant à la vente publique, il estime que le tiers acquéreur doit pouvoir manifester son accord de diverses manières et qu'il n'y a pas lieu de prévoir dans le texte des dispositions expresses à ce sujet.

In dit geval dienen door de instrumenterende ambtenaar drie vragen te worden gesteld nl. :

1. of de pachter gebruik wenst te maken van zijn recht van voorkoop;

2. zo neen, of een derde hiervan gebruik zal maken;

3. zo ja, of deze derde zelf of zijn gevolmachtigde aanwezig is.

De Minister verenigt zich met het amendement van de heer Vreven en stelt op zijn beurt voor de schadevergoeding waarvan sprake in het laatste lid, van 5 % op 20 % te brengen.

De auteur vraagt evenwel dat geen te strenge voorwaarden zouden worden opgelegd; zo niet, zou de pachter geen kandidaat derde-verkrijger meer kunnen vinden.

De heren Delhaye en Dehousse zijn eveneens akkoord met de gestelde waarborgen en trekken hun amendement in.

In verband met het tweede lid stelt een lid de vraag of de nieuwe termijn van negen jaar begint te lopen onmiddellijk na de aankoop, ofwel op het einde van de lopende periode van negen jaar.

Volgens de auteur zal de nieuwe termijn aanvangen onmiddellijk bij de aankoop.

Wanneer een pachtovereenkomst werd gesloten op 1 november 1972 en de koop werd afgesloten op 1 januari 1975, zal de nieuwe pachtovereenkomst beginnen te lopen vanaf 1 november 1975. De nieuwe termijn wordt beschouwd als eerste ingebruikneming.

Een lid merkt op dat, volgens artikel 54 van de bestaande pachtwet, de derde-verkrijger het goed mag verkopen na vijf jaar. Indien de pachter zijn recht van voorkoop opnieuw afstaat aan een derde-koper, dan begint, zijn inziens, een nieuwe termijn van vijf jaar te lopen op de dag van de tweede verkoop hetzij, in het hierboven aangehaalde voorbeeld, in 1980.

Alsdan zal de eerste termijn van pachtvernieuwing slechts vijf jaar bedragen, hetzij van 1975 tot 1980.

Een lid meent dat, na de verkoop, de vroegere pachtovereenkomst zou bliiven bestaan, en dat alleen de duur ervan zou worden gewijzigd.

Een ander lid vraagt of de vorige pachtovereenkomst volledig behouden blijft of integendeel een nieuwe overeenkomst vanaf de dag van de verkoop begint.

Indien een nieuwe pachttermijn begint te lopen vanaf de verkoop, vervalt de oude overeenkomst.

De auteur is het met deze zienswijze eens. Volgens hem is de tekst van het voorstel duidelijk. Vanaf de verkoop begint een volledige nieuwe pachtovereenkomst tussen de derde-verkrijger en de pachter-exploitant.

De commissie is het hiermede eens.

⁂

Op grond van de bespreking in de commissie, stelt de auteur voor het enige artikel van het wetsvoorstel te vervangen door wat volgt :

« In de afdeling III van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 48*bis* ingevoegd, luidend als volgt :

» Art. 48*bis*. — De pachter kan zijn recht van voorkoop in de hiernavolgende voorwaarden overdragen aan een derde.

» Bij toepassing van artikel 48, 1, tweede lid, deelt de pachter aan de eigenaar de schriftelijke instemming mede

Dans ce cas, le fonctionnaire instrumentant doit poser trois questions, à savoir :

1. le preneur désire-t-il user de son droit de préemption ?

2. dans la négative, un tiers usera-t-il de ce droit ?

3. dans l'affirmative, ce tiers est-il présent en personne ou par mandataire ?

Le Ministre s'est rallié à l'amendement de M. Vreven et a proposé à son tour de porter de 5 à 20 % l'indemnité prévue au dernier alinéa.

L'auteur a cependant demandé que ne soient pas imposées des conditions trop strictes, sinon le preneur ne pourrait plus trouver de candidat tiers acquéreur.

MM. Delhaye et Dehousse ont été également d'accord sur les garanties offertes et ont retiré leur amendement.

En ce qui concerne le deuxième alinéa, un membre a demandé si le terme de neuf ans prend cours immédiatement après l'acquisition ou bien à la fin de la période de neuf ans déjà entamée.

Selon l'auteur de la proposition, le nouveau terme prendra cours immédiatement lors de l'acquisition.

Lorsqu'un bail a été conclu le 1er novembre 1972 et que l'acquisition a eu lieu le 1er janvier 1975, le bail nouveau prendra cours à partir du 1er novembre 1975. Le nouveau terme est considéré comme une première occupation.

Un membre a fait observer qu'aux termes de l'article 54 de la législation actuelle sur le bail à ferme, le tiers acquéreur peut vendre le bien après cinq ans. Il estime que si l'agriculteur exploitant cède son droit de préemption à un tiers acquéreur, un nouveau terme de neuf ans prend cours à dater du jour de la deuxième vente, soit dans l'exemple précité en 1980.

En l'occurrence, le premier terme de la reconduction du bail ne sera que de cinq ans, c'est-à-dire de 1975 à 1980.

Un membre considère que l'ancien bail serait maintenu après la vente, et que seule serait modifiée sa durée.

Un autre membre a demandé si l'ancien bail était entièrement maintenu, ou si, en revanche, un nouveau bail prenait cours à dater du jour de la vente.

Si une nouvelle période de bail prend cours à dater du jour de la vente, l'ancien bail devient caduc.

L'auteur de la proposition a marqué son accord sur ce point de vue. Selon lui, le texte de la proposition est clair. Le bail passé entre le tiers acquéreur et le preneur exploitant est un bail entièrement nouveau à dater du jour de la vente.

La commission a abondé dans le même sens.

⁂

Compte tenu de la discussion en commission, l'auteur a proposé de remplacer l'article unique de la proposition de loi par ce qui suit :

« Il est inséré dans la section III du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil un article 48*bis*, libellé comme suit :

» Art. 48*bis*. — Le preneur peut céder son droit de préemption à un tiers, dans les conditions suivantes.

» En application de l'article 48, 1, deuxième alinéa, le preneur notifie au propriétaire l'accord écrit du tiers. En

van de derde. Bij toepassing van artikel 48, 2, tweede lid, verklaart de derde, eventueel bij gevolmachtigde, op de openbare verkoop het voorkooprecht in plaats van de pachter uit te oefenen. De verkoper kan eisen dat de derde-verkrijger waarborg stelt.

» In geval van toepassing van dit artikel ontstaat er van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de pachter ingaande op de verjaardag van de ingenottreding van de pachter die volgt op de datum van aankoop door de derde.

» De pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen onder de in dit artikel gestelde voorwaarden, mag gedurende een periode van negen jaar, te rekenen van de aankoop door de derde, de exploitatie van het goed niet 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. »

⁂

Er volgt een discussie over het derde lid van het voorstel, dat volgens sommigen nog niet voldoende duidelijk zou zijn wat betreft de aanvang van de nieuwe pachtperiode.

De auteur bevestigt dat hier een nieuw principe wordt ingevoerd. Volgens het wetsvoorstel bekomt de pachter een nieuwe periode van negen jaar. Deze termijn neemt geen aanvang op de dag van de verkoop. Hij begint te lopen op de verjaardag van de ingenottreding door de pachter, die volgt op de datum van aankoop door de derde-verkrijger.

Voorbeeld : de pachter heeft het goed in gebruik genomen op 25 december 1962. De verkoop heeft plaats op 1 juli 1965. De nieuwe termijn van negen jaar begint te lopen op 25 december 1965. Het laatste lid van het voorstel stelt uitdrukkelijk dat de pachter, die zijn recht van voorkoop heeft afgestaan, de exploitatie van het goed niet mag overdragen gedurende een termijn van negen jaar, tenzij aan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot.

In het oorspronkelijk voorstel was deze termijn beperkt tot vijf jaar. In dit geval bleef de mogelijkheid bestaan dat de pachter-exploitant met de derde-verkrijger een overeenkomst zou kunnen sluiten om vroegtijdig een einde te maken aan de pachtovereenkomst.

De Minister beklemtoont dat in het nieuwe voorstel iedere kans tot speculatie is uitgesloten, vermits beide genoemde partijen gebonden zijn voor een periode van negen jaar.

De commissie is het hiermede eens.

Een lid vraagt uitleg omtrent de juiste betekenis van het woord « pachter ».

De auteur verklaart uitdrukkelijk dat met het woord « pachter » de landbouwer-exploitant wordt bedoeld en dat het woord « verpachter » betrekking heeft op de derde-verkrijger.

Een lid wijst op de tegenstrijdigheid tussen het derde en het vierde lid van het voorstel, meer bepaald wat de aanvang van de nieuwe paktperiode betreft.

Derhalve stelt de auteur voor, in het voorlaatste lid de woorden « van de aankoop door de derde » te vervangen door de woorden « vanaf het begin van de nieuwe pachtperiode, zoals voorzien in het derde lid ».

De commissie is het hiermede eens.

application de l'article 48, 2, deuxième alinéa, le tiers ou son mandataire éventuel déclare exercer à la vente publique le droit de vente en lieu et place du preneur. Le vendeur peut exiger que le tiers acquéreur fournisse caution.

» En cas d'application de cet article, le bail est reconduit de plein droit au profit du preneur, et ce à dater du jour anniversaire de l'entrée en jouissance du preneur qui suit la date d'acquisition par le tiers.

» Le preneur qui a cédé son droit de préemption dans les conditions prévues par le présent article ne peut, pendant une période de neuf ans à dater de l'acquisition par le tiers, céder l'exploitation du bien à des personnes autres que son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou 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. »

⁂

Il s'en est suivi une discussion en ce qui concerne le troisième alinéa de la présente proposition, lequel, selon d'aucuns, ne serait pas suffisamment explicite quant à la date de prise de cours de la nouvelle période de bail.

L'auteur a confirmé qu'en l'occurrence il est fait application d'un principe nouveau. Aux termes de sa proposition de loi, le preneur obtient une nouvelle période de bail de neuf ans. Ce terme ne prend pas cours au jour de la vente. Il prend cours au jour anniversaire de l'entrée en jouissance du preneur qui suit la date de l'acquisition par le tiers acquéreur.

Exemple : le preneur est entré en jouissance du bien le 25 décembre 1962. La vente a eu lieu le 1er juillet 1965. La nouvelle période de neuf ans a commencé le 25 décembre 1965. Le dernier alinéa de la proposition stipule explicitement que le preneur qui a cédé son droit de préemption ne peut, pendant une période de neuf ans, céder l'exploitation du bien à des personnes autres que son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint.

Dans la proposition initiale, cette période était limitée à cinq ans. Dans ce cas subsistait la possibilité que le preneur exploitant puisse conclure, avec le tiers acquéreur, un accord tendant à mettre prématurément fin au bail.

Le Ministre a souligné que la nouvelle proposition exclut toute spéculation, puisque les deux parties citées sont liées pour une période de neuf ans.

La commission a marqué son accord sur ce point.

Un membre a demandé des éclaircissements au sujet de la signification exacte du mot « preneur ».

L'auteur a expressément déclaré que le mot « preneur » désigne l'agriculteur exploitant et le mot « bailleur » le tiers acquéreur.

Un membre a attiré l'attention sur la contradiction qui existe entre le quatrième et le troisième alinéa, plus spécialement en ce qui concerne le début du nouveau terme de bail.

En conséquence, l'auteur a proposé, en ce qui concerne le quatrième alinéa, de remplacer les mots « l'acquisition par le tiers » par les mots « l'entrée en vigueur du nouveau bail visé au troisième alinéa ».

La commission a marqué son accord sur ce point.

III. — Stemmingen.

Het enig artikel, zoals het werd gewijzigd en hierna voorkomt, wordt eenparig aangenomen.

De Verslaggever, F. VERBERCKMOES.

De Voorzitter, J. PICRON.

III. — Votes.

L'article unique tel qu'il a été modifié et tel qu'il figure ci-après, a été adopté à l'unanimité.

Le Rapporteur, F. VERBERCKMOES.

Le Président, J. PICRON.

TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE.

(Nieuw opschrift)

« Wetsvoorstel tot aanvulling van de bepalingen van Afdeling 3 van Hoofdstuk II van Boek III, Titel VIII van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de landpacht. »

Enig artikel.

In de afdeling 3 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 48*bis* ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 48*bis*. — De pachter kan zijn recht van voorkoop in de hiernavolgende voorwaarden overdragen aan een derde.

» In geval van toepassing van artikel 48, 1, tweede lid, deelt de pachter aan de eigenaar de schriftelijke instemming mede van de derde. Bij toepassing van artikel 48, 2, tweede lid, verklaart de derde, eventueel bij gevolmachtigde, op de openbare verkoop het voorkooprecht in plaats van de pachter uit te oefenen. De verkoper kan eisen dat de derde-verkrijger waarborg stelt.

» In geval van toepassing van dit artikel ontstaat er van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de pachter ingaande op de verjaardag van de ingenottreding van de pachter die volgt op de datum van de aankoop door de derde.

» De pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen onder de in dit artikel gestelde voorwaarden, mag gedurende een periode van 9 jaar te rekenen vanaf het begin van de nieuwe pachtperiode, zoals voorzien in het derde lid, de exploitatie van het goed niet 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. »

TEXTE
ADOPTE PAR LA COMMISSION.

(Nouvel intitulé)

« Proposition de loi complétant les dispositions de la Section 3 du Chapitre II du Livre III, Titre VIII, du Code civil, relative au bail à ferme. »

Article unique

Il est inséré dans la section 3 du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil un article 48*bis*, libellé comme suit :

« Art. 48*bis*. — Le preneur peut céder son droit de préemption à un tiers aux conditions suivantes.

» En cas d'application de l'article 48, 1, deuxième alinéa, le preneur communique au propriétaire l'accord écrit du tiers. En cas d'application de l'article 48, 2, deuxième alinéa, le tiers déclare à la vente publique, éventuellement par son mandataire, exercer le droit de préemption en lieu et place du preneur. Le vendeur peut exiger que le tiers acquéreur fournisse caution.

» En cas d'application du présent article, le bail est renouvelé de plein droit au profit du preneur, prenant cours au jour anniversaire de l'entrée en jouissance du preneur qui suit la date d'acquisition par le tiers.

» Le preneur qui a cédé son droit de préemption dans les conditions prévues par le présent article ne peut, pendant une période de neuf ans à dater de l'entrée en vigueur du nouveau bail visé au troisième alinéa, céder l'exploitation du bien à des personnes autres que son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou 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. »