

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1977-1978.

11 OKTOBER 1977

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de artikelen 52 en 54 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.

(Ingediend door de heer François.)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De bepalingen van de wetten van 4 november 1969 en 12 juni 1975 betreffende het recht van voorkoop en de overdracht van dat recht worden beschouwd als een belangrijke stap in de richting van de veiligheid van de landbouw-exploitanten, maar ze worden vaak omzeild onder allerlei voorwendsels.

Zo gebeurt het dat de pachter, na een ruiling van eigendom, een andere verpachter krijgt en zulks zonder verwittiging en zonder dat hij de mogelijkheid heeft het goed te kopen.

De nieuwe verpachter zal natuurlijk het recht hebben de overeenkomst op te zeggen, hetgeen de vroegere verpachter niet had.

Zo ook zal een derde die b.v. ingevolge een ruiling of een schenking een onverdeeld deel, zelfs al is dat heel klein, heeft verkregen, medeëigenaar worden en zal hij zonder het recht van voorkoop van de pachter te moeten eerbiedigen, het goed of een deel ervan kunnen aankopen, aangezien hij dan een daad stelt welke gelijkstaat met een verdeling die niet aan het recht van voorkoop is onderworpen.

Weliswaar zal de pachter nog altijd aanspraak kunnen maken op de rechten die hem door de eigenlijke wetgeving op de landpacht zijn toegekend met betrekking tot de duur van de pacht en de opzeggingstermijn.

Het feit dat een andere verpachter in de plaats treedt na een eigendomsoverdracht waarop het recht van voorkoop niet van toepassing is, vormt een ernstige bedreiging voor de vastheid van de pacht.

Het blijkt dan ook noodzakelijk de bepalingen betreffende het recht van voorkoop op dat stuk te wijzigen ten einde de bedrijfsvastheid van de pachter te waarborgen.

Chambre des Représentants

SESSION 1977-1978.

11 OCTOBRE 1977

PROPOSITION DE LOI

modifiant les articles 52 et 54 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.

(Déposée par M. François.)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

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'ancien bailleur.

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

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

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.

Vooraf de ruil is vaak voorgewend, inzonderheid wanneer kort daarna de exploitant-mederuiler de grond die hij met de niet-exploitant geruild heeft terugkoopt of diezelfde grond weer verkoopt na het verstrijken van de opzegging die hij de gevestigde pachter heeft gegeven, waarbij hij zich het recht voorbehoudt aanspraak te maken op een pacht waarvan de duur overeenstemt met zijn eigen exploitatieverplichting, d.i. minimum negen jaar.

Derhalve moet het voor de pachter mogelijk zijn zijn vroegere verpachter te « volgen », in die zin dat zijn pacht op het geruilde goed zou worden overgedragen.

De vervreemding van het in ruil verkregen goed dient dan ook gedurende een zekere tijd te worden verboden, zoals ook de opzeggingsmogelijkheid van de lopende pacht dient te worden uitgesteld.

WETSVOORSTEL

Artikel 1.

Artikel 52, 1°, van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van de huurders van landeigendommen wordt aangevuld met een nieuw lid, luidend als volgt :

« Die uitzondering kan echter niet worden ingeroepen door degene die niet bij erfenis of legaat medeëigenaar is geworden. »

Art. 2.

Artikel 54 van dezelfde wet wordt met de volgende bepalingen aangevuld :

« Bij ruiling van landbouwgoederen mag één van de mederuilers op straffe van nietigheid het geruilde goed aan de andere mederuilers niet afstaan vóór het verstrijken van een termijn van vijf jaar.

De optredende notaris moet binnen één maand na het verlijden van de ruilakte een afschrift daarvan aan de pachter van het geruilde goed overmaken.

Binnen drie maanden na die kennisgeving kan de pachter de overdracht van zijn pacht op het geruilde perceel aanvragen bij aangetekende brief gericht aan zijn vroegere verpachter of aan diens rechtverkrijgenden, die de mederuilers daarvan op de hoogte brengen.

De eigenaar die naar aanleiding van de ruiling verpachter is geworden, kan de pacht niet opzeggen vóór het verstrijken van een periode van negen jaar, die ingaat op de vervaldag na het verlijden van de authentieke akte. »

6 juli 1977.

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 ou revend même cette terre à l'expiration du préavis qu'il a donné au fermier occupant, tout en se réservant le droit à un bail d'une durée correspondante 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, tout comme il y a aussi lieu de retarder la possibilité de mettre fin au bail en cours.

F. FRANÇOIS.

PROPOSITION DE LOI

Article 1.

L'article 52, 1°, 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 par un nouvel alinéa libellé comme suit :

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

Art. 2.

L'article 54 de la même loi est complété par les dispositions suivantes :

« En cas d'échange de biens ruraux, un des co-échangistes 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 copie de l'acte d'échange dans le mois de passation.

Dans les trois mois de cette notification, le locataire aura la faculté de demander le report de son bail sur la parcelle échangée et ce par lettre recommandée adressée à son ancien bailleur ou à ses ayants droit, à charge pour ceux-ci d'avertir le co-échangiste.

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. »

6 juillet 1977.

F. FRANÇOIS.