

Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

3 MARS 1982

PROPOSITION DE LOI

complétant et modifiant
la législation sur le bail à ferme

(Déposée par MM. Peeters, Verberckmoes,
L. Remacle et Baldewijns)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Plusieurs propositions de loi ont été déposées au cours de la législature précédente en vue de modifier la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux.

Il s'agit des propositions suivantes :

— Proposition de loi (M. Baldewijns) modifiant l'article 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 (Doc. n°s 302/1 à 4). Amendements présentés par MM. Van Belle et Vreven et par Mme Tyberghien-Vandenbussche.

— Proposition de loi (M. Gheysen) modifiant la section III « Des règles particulières aux baux à ferme » du chapitre II du Livre III, Titre VIII, du Code civil et l'article 628 du Code judiciaire (Doc. n°s 331/1 à 3). Amendements présentés par MM. Pierret et Gheysen.

— Proposition de loi (M. Pierret) modifiant l'article 7 de la section III « Des règles particulières aux baux à ferme » du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, du Code civil (Doc. n° 544/1).

— Proposition de loi (M. Léon Remacle) insérant dans le Code civil des règles particulières aux baux à ferme de carrière (Doc. n° 434/1).

— Proposition de loi (M. Verberckmoes) modifiant la section III « Des règles particulières aux baux à ferme » du Chapitre II du Livre III, Titre VIII du Code civil (Doc. n° 597/1).

— Proposition de loi (M. Moors) complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme (Doc. n° 679/1).

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

3 MAART 1982

WETSVOORSTEL

tot aanvulling en wijziging
van de pachtwetgeving

(Ingediend door de heren Peeters, Verberckmoes,
L. Remacle en Baldewijns)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Tijdens de vorige legislatuur werden verschillende wetsvoorstellen ingediend die ertoe strekken 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 aan te vullen en te wijzigen.

Het betreft de hier volgende voorstellen :

— Wetsvoorstel (de heer Baldewijns) tot wijziging van artikel 1 van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht voor voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen (Stuk n°s 302/1 tot 4). Amendementen van de heren Van Belle en Vreven en van Mevr. Tyberghien-Vandenbussche.

— Wetsvoorstel (de heer Gheysen) tot wijziging van afdeling III « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » van Hoofdstuk II van Boek III, Titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek, en van artikel 628 van het Gerechtelijk Wetboek (Stuk n°s 331/1 tot 3). Amendementen van de heren Pierret en Gheysen.

— Wetsvoorstel (de heer Pierret) tot wijziging van artikel 7 van afdeling III « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek (Stuk n° 544/1).

— Wetsvoorstel (de heer Léon Remacle) tot invoering in het Burgerlijk Wetboek van regels betreffende de loopbaanpacht in het bijzonder (Stuk n° 434/1).

— Wetsvoorstel (de heer Verberckmoes) tot wijziging van afdeling III « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » van Hoofdstuk II, van Boek III, Titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek (Stuk n° 597/1).

— Wetsvoorstel (de heer Moors) tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving (Stuk n° 679/1).

Ces propositions ont été examinées et comparées dans un groupe de travail spécial, désigné par la Commission de l'Economie, en vue d'élaborer une proposition commune modifiant la législation sur le bail à ferme, qui serait soumise ensuite à la Commission.

Ce groupe de travail se composait du président de la Commission de l'Economie, des auteurs des différentes propositions citées et du rapporteur.

Il a été fait rapport à la Commission sur les délibérations de ce groupe de travail.

Pour un grand nombre d'articles, le groupe de travail a pu soumettre à l'examen de la commission, un texte de base assorti ou non de quelques réserves que certains membres de ce groupe désiraient maintenir.

Ensuite, ce rapport et ces propositions ont servi de base pour la discussion au sein de la Commission de l'Economie

Celle-ci a ainsi voté sur les modifications aux articles 1 à 13 de la loi du 4 novembre 1969, les articles 4, 5 et 11bis restant inchangés.

Du fait de la procédure qui a été suivie et que nous venons de rappeler, la présente proposition s'articule en deux parties :

1. pour les articles 1 à 13, elle reprend les articles qui ont été adoptés par la Commission de l'Economie, à l'exclusion des articles 4, 5 et 11bis qui n'ont pas été modifiés;

2. pour les articles suivants, elle reprend les textes qui ont été proposés par le groupe de travail précité et au sujet desquels il existait un consensus (avec ou sans réserve).

PROPOSITION DE LOI

Article 1

L'article 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 remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1. — Tombent sous l'application de la présente section :

1° les baux de biens immeubles qui, soit dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord exprès des parties en cours de bail, sont affectés principalement à son exploitation agricole, à l'exclusion de la sylviculture.

Par « exploitation agricole » on entend l'exploitation de biens immeubles en vue de la production de produits agricoles destinés essentiellement à la vente;

2° l'occupation de biens immeubles tels que prévus au paragraphe précédent, au moyen de la constitution d'usufruit par la volonté de l'homme et pour une durée limitée.

Deze voorstellen werden in een bijzondere werkgroep, aangeduid door de toenmalige Commissie voor het Bedrijfsleven, besproken en vergeleken, met de bedoeling een gemeenschappelijke ontwerp tekst van wijziging van de pachtwet te laten opstellen, die nadien aan de Commissie zou voorgesteld worden.

Deze werkgroep was samengesteld uit de voorzitter van de Commissie voor het Bedrijfsleven, de auteurs van de verschillende genoemde voorstellen en de verslaggever.

Van de werkzaamheden van deze werkgroep werd verslag uitgebracht aan de Commissie.

Voor een groot aantal artikelen kon de werkgroep besluiten tot het voorleggen van een basisvoorstel ter discussie, al of niet met enige reserves die bepaalde leden in de werkgroep wensten aan te houden.

Nadien werd, vertrekkend van dit verslag en de voorstellen van de werkgroep, de bespreking aangevat in de Commissie voor het Bedrijfsleven.

Dit heeft geleid tot een stemming over de wijzigingen aan de artikelen 1 tot en met 13 van de wet van 4 november 1969, uitgezonderd artikelen 4, 5 en 11bis.

Als gevolg van vermelde werkwijze bestaat onderhavig wetsvoorstel uit twee delen :

1. voor artikel 1 tot en met 13, worden de door de vorige Commissie voor het Bedrijfsleven aangenomen artikelen hernomen, uitgezonderd artikelen 4, 5 en 11bis, die ongewijzigd zijn gebleven;

2. voor de volgende artikelen, worden de tekstvoorstellen van uit de voormelde werkgroep en waarvoor een consensus bestond (al of niet met enige reserves) hernomen.

R. PEETERS
F. VERBERCKMOES
L. REMACLE
E. BALDEWIJNS

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Artikel 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 huurders van landeigendommen, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1. — De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op :

1° de pacht van onroerende goederen die hetzij vanaf de ingentreding van de pachter hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de pachtijd, hoofdzakelijk gebruikt worden in zijn landbouwbedrijf, met uitsluiting van bosbouw.

Onder « landbouwbedrijf » wordt verstaan de bedrijfsmatige uitbating van onroerende goederen met het oog op het voortbrengen van landbouwprodukten die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop;

2° op het ingebruik nemen van onroerende goederen zoals voorzien in de vorige paragraaf, bij middel van de vestiging van vruchtgebruik door de wil van de mens en voor bepaalde tijd.

Les dispositions du titre III, livre II du Code civil ne s'appliquent pas au droit ainsi octroyé. »

Art. 2

L'article 2 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« 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;

2° les conventions dont l'objet implique une durée d'occupation inférieure à un an, et par lesquelles l'exploitant d'un bien rural, après avoir effectué les travaux de préparation et de fumure des sols ou des prairies, en accorde, suivant les saisons, à un tiers, la jouissance à des fins agricoles et contre paiement;

3° 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;

4° 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;

5° les conventions visant la création d'une société agricole qui serait normalement soumise aux dispositions de la présente section mais qui aurait été créée pour une durée d'au moins 27 ans;

6° l'affermage du produit en fruits des vergers. »

Art. 3

L'article 3 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 3. — 1° Le bail doit être constaté par écrit. A défaut d'un constat par écrit, celui qui possède un bien rural pourra fournir la preuve de l'existence d'un bail en produisant une preuve d'offre de paiement du fermage, conformément à l'article 23, preuve sur laquelle le terme « bail » figure expressément, avec mention de l'année à laquelle le paiement se rapporte, et contre laquelle le bailleur n'a pas réagi dans un délai d'un mois prenant cours au moment de l'offre, par une demande en conciliation devant le juge de paix compétent. En cas de procédure, celui qui possède un bien rural, pourra fournir la preuve de l'existence d'un bail par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

2° A défaut d'écrit et moyennant production de la preuve non contestée du paiement ou après jugement rendu par le juge de paix compétent, celui qui se trouve en possession d'un bien rural pourra fournir la preuve des conditions du bail, y compris de l'époque de l'occupation du bien et du montant du fermage, par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. A défaut de preuve du montant convenu du fermage, ce montant sera fixé par le juge de paix. Les frais de cette procédure sont à charge du bailleur.

3° S'il existe un bail écrit autrement formulé, celui qui possède un bien rural peut fournir la preuve de l'existence d'un bail par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. »

Op het aldus verleende recht zijn de bepalingen van titel III, boek II van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing. »

Art. 2

Artikel 2 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

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

1° op de pacht van onroerende goederen die gebruikt worden voor industriële vermeersterij en industriële fokkerij;

2° op de overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar gebruik in zich sluit en waardoor de exploitant van een landeigendom, na de voorbereidings- en bemestingswerken op de gronden of weiden te hebben uitgevoerd, het genot daarvan volgens de seizoenen aan een derde voor landbouwdoeleinden en tegen betaling afstaat;

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 de laatstgenoemden een aanzienlijk aandeel zullen hebben in de eventuele verliezen en ten minste de helft zullen inbrengen van het materiaal en de veestapel, evenals van alle nieuwe investeringen die noodzakelijk zouden worden;

5° op de overeenkomsten tot oprichting van een landbouwenootschap waarop de bepalingen van deze afdeling normaal van toepassing zouden zijn, maar die werd opgericht voor een duur van ten minste 27 jaar;

6° op de verpachting van de fruitopbrengst van de weideboomgaarden. »

Art. 3

Artikel 3 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 3. — 1° De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld. Bij gebreke van een schriftelijke vaststelling kan degene die in het bezit is van een landeigendom het bewijs leveren van het bestaan van een pachtovereenkomst door voorlegging van een bewijs van aanbod van betaling van de pacht, verricht overeenkomstig artikel 23, waarop uitdrukkelijk het woord « pacht » voorkomt met vermelding van het jaar waarop de betaling betrekking heeft, en waartegen de verpachter niet heeft gereageerd door een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter binnen de maand na het aanbod. Ingeval van procedure kan degene die in het bezit is van een landeigendom het bewijs leveren van het bestaan van een pachtovereenkomst door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens;

2° bij afwezigheid van geschrift en mits voorlegging van het niet-betwiste bewijs van betaling of na uitspraak van de bevoegde vrederechter, kan degene die in het bezit is van een landeigendom door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens, het bewijs leveren van de pachtvoorwaarden, waaronder begrepen het tijdstip van de ingebruikneming en de pachtprijs. Indien de overeengekomen pachtprijs niet bewezen is, wordt hij bepaald door de vrederechter. De kosten van deze procedure zijn ten laste van de verpachter;

3° indien er een naar vorm andersluidende schriftelijke overeenkomst is, kan door degene die in het bezit is van een landeigendom het bewijs van het bestaan van een pacht geleverd worden door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens. »

Art. 4

L'article 6 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« 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, pouvaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable, et à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail;

2° les baux concernent des terrains qui, au moment du congé, peuvent être considérés comme terrains à bâtir sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable;

3° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation à la date d'une prolongation de bail, doivent être considérés comme terrains 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;

4° les baux concernent des terrains qui peuvent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, soit au début du bail, à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail, soit lors d'une prolongation du bail, à la condition que le bailleur en ait fait la notification au preneur trois mois au moins avant la date d'une prolongation, et qui doivent préalablement faire l'objet de travaux de voirie;

5° les baux sont consentis par une administration publique ou une personne morale 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;

6° les baux concernent des terrains qui, après la conclusion du bail, ont été acquis par une administration publique ou une personne morale de droit public sous le couvert d'un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Art. 5

L'article 7 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« 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 en tout ou en partie l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

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 du copropriétaire, de son conjoint, ses descendants, enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou ceux des conjoints desdits descendants ou en-

Art. 4

Artikel 6 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 6. — In afwijking met 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, zonder dat er vooraf wegwerken dienen uitgevoerd te worden, konden aangezien worden als bouwgronden of voor industriële doeleinden bestemde gronden, mits zij als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst;

2° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden, die op het ogenblik van de opzegging, zonder dat er vooraf wegwerken dienen uitgevoerd te worden, kunnen beschouwd worden als bouwgronden;

3° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging op het ogenblik van een verlenging van de pacht moeten worden beschouwd als voor industriële 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;

4° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die, als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden kunnen aangezien worden, hetzij bij de aanvang van de pacht, mits zij als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst hetzij bij een verlenging van de pacht, op voorwaarde dat de verpachter ten minste drie maanden voor het ogenblik van een verlenging hiervan kennis gegeven heeft aan de pachter, en die vooraf het voorwerp dienen uit te maken van wegwerken;

5° de pachtovereenkomst is aangegaan met een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon en betrekking heeft op gronden die vóór het afsluiten van de overeenkomst door dat bestuur of die persoon zijn onteigend of verkregen op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening ten algemene nutte beveelt of toestaat;

6° 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 ten algemene nutte beveelt of toestaat. »

Art. 5

Artikel 7 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 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 geheel of gedeeltelijk over te dragen aan zijn echtgenote, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenote of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

Ingeval het pachtgoed medeëigendom is of wordt van verscheidene personen, kan aan de pachtovereenkomst slechts een einde worden gemaakt voor de persoonlijke exploitatie ten behoeve van de medeëigenaar, zijn echtgenoot, zijn afstammelingen, aangenomen kinderen of die van zijn echt-

fants adoptifs, que si ce copropriétaire possède au moins la moitié indivise du bien loué ou a reçu sa part en héritage ou par legs;

2° l'intention du bailleur de joindre une ou plusieurs 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 économiques 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 preneur à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit;

8° 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;

9° l'affectation de parcelles par des administrations publiques ou personnes morales 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, qui n'est pas située dans une zone agricole conformément à la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et dont la superficie ne peut excéder 20 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. 6

L'article 8 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« 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 l'ensemble du bien loué ou d'en céder la totalité de l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

Les dispositions de l'article 7, 1°, deuxième alinéa, sont d'application. »

genoot of van de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, voor zover die medeëigenaar ten minste de onverdeelde helft van het pachtgoed bezit of zijn deel heeft verkregen door erfopvolging of legaat;

2° het voornemen van de verpachter om één 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 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 en 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 publiekrechtelijke rechtspersoon;

10° de aanwending voor gezinsdoeleinden en ontspanning van een aaneengesloten perceel, dat niet gelegen is in een landbouwgebied, overeenkomstig de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, en niet groter is dan 20 are. 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. 6

Artikel 8 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 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 geheel te exploiteren of de exploitatie ervan geheel over te dragen aan zijn echtgenote, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

De bepalingen van artikel 7, 1°, tweede lid, zijn van toepassing. »

Art. 7

Dans la même loi est inséré un article 8bis, libellé comme suit :

« Art. 8bis. — Si le preneur a atteint l'âge légal de la retraite, s'il bénéficie d'une pension de retraite ou de survie, et si, parmi les personnes mentionnées à l'article 34, il ne peut en désigner aucune qui poursuivrait éventuellement son exploitation, le bailleur peut mettre fin au bail en vue d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, ou aux conjoints des dits descendants ou enfants adoptifs. Les dispositions de l'article 7, 1^o, deuxième alinéa, sont d'application.

Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, les conditions mentionnées à l'alinéa précédent doivent être remplies dans le chef de tous ces preneurs.

Dans les mêmes conditions, le bailleur peut mettre fin à tout ou partie du bail en vue de louer les biens à ou de les aliéner à des fins d'exploitation par une exploitation faisant l'objet d'un plan de développement, ou à une exploitation viable, conformément à la législation et à la réglementation en matière de modernisation des exploitations agricoles.

La location ou l'aliénation visées à l'alinéa précédent doivent être consommées dans un délai de six mois après que le preneur à qui le congé a été donné a quitté le bien.

L'exploitation du bien qui a été repris au preneur aux termes des présentes dispositions, ainsi que la personne du futur exploitant doivent répondre aux conditions fixées à l'article 9.

Les dispositions des articles 10, 12, à l'exception du 2^o et du 5^o, 2^e et 3^e alinéas, et 13 de la présente loi s'appliquent également au congé. L'article 12, 1^o, ne s'applique pas en cas d'application du troisième alinéa du présent article. »

Art. 8

L'article 9 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 9. — L'exploitation du bien repris au preneur sur la base du motif déterminé aux articles 7, 1^o, 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.

Toutefois le motif du congé en vue de l'exploitation personnelle ne peut être invoqué dans le cas où la personne ou les personnes indiquées comme devant assurer cette exploitation, et, s'il s'agit de personnes morales, leurs organes ou dirigeants responsables auraient atteint au moment de l'expiration du préavis l'âge de 65 ans ou de 60 ans lorsqu'il s'agit d'une personne n'ayant jamais été exploitant agricole. Ce motif ne pourra pas non plus être invoqué par une personne qui, après la cessation de son exploitation agricole a cédé au preneur un bien rural pour lequel est ensuite donné congé.

La personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer l'exploitation et, s'il s'agit de personnes morales, leurs organes ou dirigeants responsables, doivent :

Art. 7

In dezelfde wet wordt een artikel 8bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 8bis. — Indien de pachter de wettelijke pensioenleeftijd bereikt heeft, een rust- of overlevingspensioen geniet, en tussen de personen vermeld in artikel 34 niemand kan aanduiden die gebeurlijk zijn exploitatie zou voortzetten, kan de verpachter een einde maken aan de pacht 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 of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. De bepalingen van artikel 7, 1^o, tweede lid, zijn van toepassing.

Indien verscheidene pachters het goed gemeenschappelijk pachten, dienen de in het vorige lid genoemde voorwaarden vervuld te zijn in hoofde van al deze pachters.

Onder dezelfde voorwaarden kan de verpachter geheel of gedeeltelijk een einde maken aan de pacht om de goederen te verpachten aan of te vervreemden met het oog op exploitatie door een bedrijf, dat het voorwerp van een ontwikkelingsplan uitmaakt of aan een leefbaar bedrijf, overeenkomstig de wetgeving en reglementering inzake de modernisering van landbouwbedrijven.

De verpachting of de vervreemding, waarvan sprake in het voorgaande lid, dienen voltrokken te zijn binnen een termijn van zes maanden nadat de pachter, aan wie opzegging werd gegeven, het goed verlaten heeft.

De exploitatie van het goed dat van de pachter is teruggenomen op grond van deze bepalingen, evenals de persoon van de aanstaande exploitant moeten beantwoorden aan de voorwaarden gesteld in artikel 9.

De bepalingen van artikel 10, 12, met uitzondering van het 2^o en het 5^o, 2^e en 3^e lid, en 13 van deze wet zijn van overeenkomstige toepassing op deze opzegging. In geval van toepassing van het derde lid van dit artikel is artikel 12, 1^o, evenmin van toepassing. »

Art. 8

Artikel 9 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 9. — De exploitatie van het goed dat van de pachter is teruggenomen op grond van de bij artikelen 7, 1^o, 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 beheerders en niet alleen door hun aangestelden.

De opzeggeden bestaande in de persoonlijke exploitatie kan evenwel niet ingeroepen worden als degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen, en indien zij rechtspersonen zijn, hun verantwoordelijke organen of beheerders op het ogenblik van het verstrijken van de opzegtermijn de leeftijd van 65 jaar zouden bereikt hebben of de leeftijd van 60 jaar wanneer het een persoon betreft die nooit landbouwexploitant is geweest; deze reden zal evenmin kunnen ingeroepen worden door iemand die na stopzetting van zijn landbouwbedrijf een landeigendom heeft overgedragen aan de pachter voor dewelke vervolgens opzeg wordt gegeven.

Degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen en indien zij rechtspersonen zijn hun verantwoordelijk organen of beheerders dienen :

— soit être porteur d'un certificat d'études ou d'un diplôme qui leur a été délivré après avoir suivi avec fruit un cours agricole ou des études à une école d'agriculture ou d'horticulture;

— soit être exploitant agricole ou l'avoir été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années;

— soit être descendant jusqu'au 2^e degré d'un exploitant agricole et avoir participé effectivement pendant au moins un an à une exploitation agricole;

— soit avoir participé effectivement pendant au moins un an à une exploitation agricole en tant que travailleur salarié ou en tant que stagiaire.

Le motif du congé en vue de l'exploitation personnelle ne peut être invoqué par le titulaire d'un usufruit par la volonté de l'homme et pour une période déterminée.

Les personnes morales dont il est question au présent article doivent être constituées conformément à la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole ou sous forme d'une société de personnes. Dans ce dernier cas, les personnes qui dirigent l'activité de la société en qualité d'administrateur ou de gérant doivent fournir un travail physique dans le cadre de cette activité. Elles doivent y consacrer au moins 50 % de leur activité et en tirer au moins 50 % de leurs revenus professionnels. »

Art. 9

L'article 10 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« 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 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.

La plantation de sapins de Noël n'est considérée comme horticulture que pour autant que la hauteur moyenne des sapins de Noël ne dépasse pas deux mètres et qu'ils soient réellement destinés à cette fin dans un délai usuel et en tout cas dans le délai des six ans suivant la plantation. »

Ne constituent pas une exploitation personnelle, la vente d'herbe ou de récolte sur pied, par laquelle l'exploitant ne se charge pas des travaux ordinaires de culture et d'entretien, ni la prise en pension de bétail.

Art. 10

L'article 11 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 11. — 1. Dans les cas visés aux articles 6 et 7, 9^o, 10^o et 11^o, 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 visés à l'article 7, 1^o à 8^o, 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.

— ofwel titularis te zijn van een getuigschrift of diploma afgeleverd, na het volgen met goed gevolg van een landbouwcursus of van een land- of tuinbouwschool;

— ofwel landbouwexploitant te zijn of het geweest zijn in de voorbije periode van 5 jaar gedurende tenminste 1 jaar;

— ofwel afstammeling tot in de 2^e graad van een landbouwexploitant te zijn en reeds effectief gedurende tenminste 1 jaar aan een landbouwexploitatie te hebben deelgenomen;

— ofwel hetzij als gesalarieerde hetzij als stagiair effectief gedurende ten minste 1 jaar aan een landbouwexploitatie te hebben deelgenomen.

De opzegreden voor persoonlijke exploitatie kan evenmin worden ineroepen door de titularis van een vruchtgebruik door de wil van de mens en voor bepaalde tijd.

De rechtspersonen waarvan sprake in dit artikel dienen opgericht te zijn overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instellingen van de landbouwvennootschappen of onder de vorm van een personenvennootschap. In dit laatste geval dienen degenen die als beheerder of zaakvoerder de leiding hebben van het bedrijf dat in de vennootschap wordt gevoerd, lichamelijke arbeid te verrichten op dit bedrijf. Zij moeten aan dit bedrijf tenminste 50 % van hun arbeidstijd besteden en moeten daarmede tenminste 50 % van hun arbeidsinkomen verdienen. »

Art. 9

Artikel 10 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 10. — Geen persoonlijke exploitatie is de aanplanting van het pachtgoed door de genothebbers van de terugneming gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter, met naaldbomen, loofbomen of heesters, tenzij het gaat om tuinbouw 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.

De aanplanting met kerstbomen wordt slechts als tuinbouw beschouwd voor zover de gemiddelde hoogte van de kerstbomen de twee meter niet overschrijdt en ze werkelijk voor dit doel worden voorbestemd binnen een gebruikelijke termijn en in elk geval binnen een periode van zes jaar na de aanplanting.

Geen persoonlijke exploitatie is de verkoop van gras of van te velde staande oogst waarbij de exploitant niet voor het gewone teelt- en onderhoudswerk zorgt, noch het in bewaring nemen van dieren. »

Art. 10

Artikel 11 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 11. — 1. In gevallen als bedoeld in de artikelen 6 en 7, 9^o, 10^o en 11^o 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 artikel 7, 1^o tot 8^o, 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.

4. Dans le cas visé à l'article 8bis le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis d'un an au moins et de quatre au plus. »

Art. 11

L'article 12 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« 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 trente jours à dater de l'envoi, celui-ci en poursuivra la validation devant le juge de paix.

Le congé doit, à peine de nullité, indiquer le nom, le prénom, la profession, la date de naissance, l'état civil et l'adresse des personnes indiquées comme devant assurer l'exploitation.

2. Si le congé est basé sur des motifs visés aux articles 6, 1° à 4° inclus et 7, 11°, le congé ne pourra être validé 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 être exécutés au préalable, 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. S'il appert au cours du préavis que le motif d'exploitation personnelle n'est pas fondé, le preneur peut en faire constater l'invalidité par le juge de paix et le bail se poursuit comme si le congé n'avait pas été notifié.

6. Lors de la demande en validation du congé, le juge apprécie si les motifs du congé sont sérieux et fondés et notamment s'il appert des circonstances de la cause que le bailleur mettra en exécution les intentions énoncées comme motifs de congé.

En outre, le juge ne pourra valider le congé en vue de l'exploitation personnelle que si l'activité principale du futur exploitant consistera en l'exploitation de l'entreprise dans laquelle les biens ruraux en question seront exploités, à condition que le preneur exerce lui-même la profession agricole à titre principal. Dans le présent article on entend par « activité principale » le fait que le preneur et la personne devant assurer l'exploitation tirent ou tireront 50 %

4. In het geval als bedoeld in artikel 8bis, kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een opzeggingstermijn van tenminste één jaar en ten hoogste vier jaar. »

Art. 11

Artikel 12 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 12. — 1. Op straffe van nietigheid moeten in de opzegging duidelijk of 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 vóór de vrederechter zal vorderen.

In de opzegging dient, op straffe van nietigheid, de naam, de voornaam, het beroep, de geboortedatum, de burgerlijke stand en het adres van de aanstaande exploitanten vermeld te worden.

2. Indien de opzegging berust op de reden bepaald in de artikelen 6, 1° tot en met 4° en 7, 11°, kan de opzegging slechts geldig worden verklaard onder overlegging van een eensluidend 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 onder overlegging van een eensluidend 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 in de zetel van het bedrijf.

Indien de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke 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 pachter niet, binnen drie maanden na de opzegging, om de geldigverklaring ervan heeft verzocht.

5. Indien reeds in de loop van de opzeggingstermijn blijkt dat de reden bestaande in de persoonlijke exploitatie niet kan waargemaakt worden, kan de pachter de ongeldigheid hiervan laten vaststellen door de vrederechter. In dit geval wordt de pacht voortgezet alsof er geen opzegging werd betekend.

6. Bij het onderzoek naar de geldigheid van de opzegging, gaat de rechter na of de opzeggingsredenen ernstig en gegronnd zijn en met name of uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat de verpachter de als opzeggingsredenen bekend gemaakte voornemens zal ten uitvoer brengen.

Daarenboven kan de opzegging voor persoonlijke exploitatie door de rechter slechts geldig worden verklaard indien de aanstaande exploitant zijn hoofdberoep zal bestaan in het exploiteren van het bedrijf, waarin de betrokken landeigendommen zullen worden uitgebaat, op voorwaarde dat de pachter zelf zijn hoofdberoep in de landbouw heeft. Onder hoofdberoep in de zin van dit artikel wordt verstaan dat de pachter, respectievelijk de aanstaande exploitant ten-

au moins de leurs revenus professionnels de l'exploitation dont les biens ruraux en question font partie et qu'ils consacrent ou consacreront 50 % au moins de leur temps de travail à cette exploitation. Si le preneur et le futur exploitant répondent aux deux conditions précitées le juge statue en équité, en tenant compte de la situation familiale, sociale et économique du preneur et du futur exploitant et de l'incidence de la superficie pour laquelle le congé a été donné sur la viabilité et l'exploitation rationnelle des exploitations respectives. Si aucun des deux ne répond aux conditions citées, rien n'empêche la validation 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 le faire de façon personnelle, effective et continue et de prouver qu'ils sont en mesure de le faire et qu'ils répondent aux conditions prévues à l'article 9.

7. Si, en 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.

Le congé qui devrait être déclaré irrégulier en la forme peut néanmoins être validé par le juge si l'irrégularité constatée ne peut mettre en cause la nature ni le sérieux du congé dans le chef du preneur ni l'identité de la personne en faveur de laquelle le congé est donné.

8. 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. 12

L'article 13 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 13. — 1. Le preneur qui a évacué les lieux loués à la suite d'un congé donné pour exploitation personnelle a droit à sa réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou, s'il le souhaite, aux dommages-intérêts seuls, 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 charge de la preuve incombe à celui ou à ceux au profit de qui le 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 charge de 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

minste 50 % van zijn beroepsinkomen verwerft, respectievelijk zal verwerven uit de exploitatie waarbij de landeigendommen betrokken zijn en daaraan tenminste 50 % van zijn arbeidstijd besteedt, respectievelijk zal besteden. Wanneer zowel de pachter als de aanstaande exploitant de beide voornoemde voorwaarden vervullen oordeelt de rechter naar billijkheid rekening houdend met de familiale, sociale en economische toestand van de pachter en van de aanstaande exploitant, met de weerslag van de opgezegde oppervlakte op de leefbaarheid en de rationele uitbating van de respectievelijke bedrijven. Indien geen van beide de genoemde voorwaarden vervult, is er geen beletsel voor de geldigverklaring van de opzeg.

In geval van betwisting over het ernstig karakter van het voorgenoemde 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 te bewijzen dat zij daartoe in staat zijn, alsmede dat zij de in artikel 9 gestelde voorwaarden voldoen.

7. Is de opzegging met toepassing van het bepaalde in cijfer 4 vervallen of is zij niet geldig verklaard, dan kan om een 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.

Een opzegging die onregelmatig zou moeten verklaard worden naar de vorm, kan door de rechter toch geldig worden verklaard indien de betrokken onregelmatigheid in hoofd van de pachter geen twijfel kan doen rijzen over de aard of de ernst van de opzeg, noch over de identiteit van de persoon in wiens voordeel de opzegging wordt verricht.

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

Art. 12

Artikel 13 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 13. — 1. De pachter die het pachtgoed ontruimd heeft ingevolge een opzegging voor persoonlijke exploitatie, heeft recht 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 reden niet geëxploiteerd wordt 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 is 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 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

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 prématurée de l'occupation doit l'être dans les trois ans qui suivent cette cessation. »

Art. 13

Dans la même loi est inséré un article 14bis, libellé comme suit :

« Art. 14bis. — Si le bail a pris fin à l'initiative du preneur ou de commun accord, quelle qu'en soit la forme, et sans préjudice des dispositions concernant la cession du bail, le nouveau preneur est présumé commencer une première période d'occupation à défaut de convention de cession expresse et écrite.

La règle énoncée à l'alinéa précédent, ne porte aucun préjudice aux dispositions concernant l'existence même du bail. »

Art. 14

Dans la même loi, la dernière phrase de l'article 23 est remplacé par ce qui suit :

« Ce mode de paiement vaut comme preuve sauf contestation du bailleur. Sous peine de déchéance, cette contestation doit être introduite devant le juge de paix dans les trente jours suivant le paiement. »

Art. 15

Dans la même loi, l'article 24 est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 24. — Sont réputées inexistantes, toutes clauses res- treignant la liberté du preneur quant au mode de culture des terres louées ou 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 propriété équivalant à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

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

Si des constructions, travaux et ouvrages ou plantations entravent la liberté de culture du preneur, celui-ci pourra les enlever avec le consentement écrit du bailleur et, en cas d'usufruit, avec celui du nu-propriétaire et de l'usufruitier, ou, à défaut, avec l'autorisation du juge de paix.

Cette autorisation peut être subordonnée au paiement d'une indemnité égale au préjudice subi. »

Art. 16

L'article 25 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 25. — Sans préjudice des articles 1722 et 1724 du Code civil, le preneur a le droit, sauf en cas de congé valable, de construire tous les bâtiments et de faire tous les

de verpachter in de opzegging te kennen gegeven voornemen, moet worden ingesteld binnen drie jaar na het verlaten van het gepachte goed.

De eis die gegrond is op het vroegtijdig beëindigen van het gebruik moet worden ingesteld binnen drie jaar na de beëindiging. »

Art. 13

In dezelfde wet wordt een artikel 14bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 14bis. — Indien de pacht een einde genomen heeft op initiatief van de pachter of ingevolge een onderling akkoord, onder welke vorm ook, wordt, onverminderd de bepalingen in verband met de pachtoverdracht, bij gebreke van een uitdrukkelijke en schriftelijke overeenkomst van pachtoverdracht, de nieuwe pachter vermoed een eerste gebruiksperiode te beginnen.

De in het voorgaande lid opgenomen regel doet geen afbreuk aan de bepalingen in verband met het bestaan zelf van de pachtovereenkomst. »

Art. 14

In dezelfde wet wordt de laatste zin van artikel 23 vervangen door wat volgt :

« Behoudens betwisting van de verpachter geldt deze wijze van betaling als bewijs. Deze betwisting dient op straffe van verval, binnen de dertig dagen na de betaling voor de vrederechter gebracht te worden. »

Art. 15

Artikel 24 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 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.

Geldig zijn echter wel de bedingen van de pachtovereenkomst betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkaardig aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond.

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

De pachter kan, indien gebouwen, werken of beplantingen de vrijheid van bebouwing hinderen, deze wegruimen met de schriftelijke toestemming van de verpachter en, in geval van vruchtgebruik, met deze van de blote eigenaar en van de vruchtgebruiker of, bij gebreke hiervan, met machtiging van de vrederechter.

Deze machtiging kan afhankelijk gemaakt worden van het betalen van een vergoeding gelijk aan de geleden schade. »

Art. 16

Artikel 25 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 25. — Onverminderd het bepaalde in de artikelen 1722 en 1724 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de pachter, behalve in geval van geldige opzegging, het recht om alle

travaux et ouvrages, y compris les travaux et ouvrages nouveaux, les travaux et ouvrages d'amélioration, de réparation ou de reconstruction, qui sont utiles à l'habitabilité du bien loué ou utiles à l'exploitation du bien et conformes à sa destination.

Sans que le bailleur puisse le lui imposer, le preneur est autorisé, à tout moment, à enlever les bâtiments et ouvrages, visés à l'alinéa premier, pour autant qu'il s'agisse de biens distincts. Au cas où ces bâtiments ou ouvrages ont été établis avec le consentement écrit du propriétaire ou avec l'autorisation du juge de paix, sur base de la procédure visée à l'article 26, 1, la même procédure doit être respectée avant que le preneur puisse les enlever.

Le preneur doit établir le bien dans son état original et doit réparer, le cas échéant, le dommage causé. »

Art. 17

L'article 26 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 26. — A la fin de l'occupation, le preneur qui a supporté les frais de ces constructions, travaux et ouvrages, a droit à une indemnité égale à la valeur de ces constructions, travaux et ouvrages à la fin de l'occupation. En cas d'aliénation du bien loué, le preneur peut, le cas échéant, exiger cette indemnité.

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 preneur a supportés, dans la mesure où ils n'ont pas été amortis, cet amortissement était fixé forfaitairement 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.

Si le bail prend fin à l'initiative du preneur, mais exclusivement pour motifs graves, celui-ci a droit à l'indemnité prévue au deuxième alinéa.

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 2. 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. »

Art. 18

Dans la même loi est inséré un article 29bis, libellé comme suit :

« Art. 29bis. — Après sa dernière récolte, le preneur sortant doit donner à celui qui lui succède dans l'exploitation toutes les facilités requises pour les travaux de l'année suivante, en se conformant à l'usage des lieux. »

gebouwen op te richten en alle werken, onverschillig of het nieuwe werken, verbeteringswerken, herstellingswerken of herbouwingswerken betreft, uit te voeren, die nuttig zijn voor de bewoonbaarheid van het gepachte goed of dienstig zijn voor de exploitatie van dat goed en die stroken met de bestemming ervan.

Zonder daartoe door de verpachter verplicht te kunnen worden kan de pachter op ieder ogenblik de in het eerste lid bedoelde gebouwen en werken wegruimen, voor zover deze als zelfstandige zaken kunnen beschouwd worden. Indien deze gebouwen en werken evenwel tot stand zijn gekomen met schriftelijke toestemming of met machtiging van de vrederechter volgens de procedure voorzien in artikel 26, 1, dient dezelfde procedure te worden gevolgd vooraleer de pachter tot wegruiming ervan mag overgaan.

De pachter zal het goed in zijn oorspronkelijk toestand herstellen en de gebeurlijk aangerichte schade vergoeden. »

Art. 17

Artikel 26 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 26. — 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 waarde van die gebouwen en werken bij het verstrijken van de pacht. In geval van vervreemding van het pachtgoed kan de pachter die vergoeding desgewenst, vóór de ontvreemding van de vervreemder vorderen.

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 vijf laatste jaren in het geheel aan pacht heeft betaald voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde eigenaar in pacht had.

Neemt de pacht een einde op initiatief van de pachter, doch uitsluitend wegens ernstige redenen, dan heeft deze eveneens recht op de in het tweede lid bepaalde vergoeding.

De machtiging van de vrederechter wordt afgegeven op verzoek van de pachter en na advies van de bevoegde ambtenaar van het Ministerie van Landbouw in verband met de in artikel 25, tweede 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 gebrek van de vereiste toestemming of machtiging mag het bedrag der vergoeding niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de vijf laatste jaren in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde verpachter in pacht heeft. »

Art. 18

In dezelfde wet wordt een artikel 29bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 29bis. — De pachter is gehouden om, na zijn laatste oogst, aan zijn opvolger op het bedrijf alle nodige faciliteiten te verlenen voor het uitvoeren van de werken van het daaropvolgend jaar, conform de plaatselijke gebruiken. »

Art. 19

L'article 30 de la même loi est complété par un troisième alinéa, libellé comme suit :

« Il en est de même pour le preneur d'un bien rural qui exploite activement et à titre d'occupation principale un bien rural en commun avec d'autres exploitants. »

Art. 20

L'article 31 de la même loi est complété par ce qui suit :
« ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. »

Art. 21

L'article 32 de la même loi est complété par un deuxième et un troisième alinéas libellés comme suit :

« En cas de sous-location non autorisée, le preneur est tenu, vis-à-vis du sous-locataire, des mêmes obligations que s'il y avait sous-location autorisée.

A l'exclusion des indemnités dues au preneur en application des articles 26 et 28, les indemnités perçues par le preneur en titre à la suite d'une fin de bail, et ce, de quelque manière que ce soit, peuvent être récupérées par le sous-locataire. »

Art. 22

L'article 33 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 33. — Le preneur qui reçoit congé pour un bien sous-loué ou dont le bail a été rompu à la suite d'un jugement, doit, sous peine de dommages-intérêts, notifier dans le mois au sous-locataire copie du congé ou du jugement et le tenir au courant de la suite qu'il y a réservée.

Dans tous les autres cas, l'accord écrit du sous-locataire est requis pour mettre valablement fin au bail. »

Art. 23

L'article 34 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« 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 ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

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. 24

Dans la même loi est inséré un article 34bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 34bis. — Si un bien rural est loué en commun par plusieurs preneurs et l'un de ces preneurs décide de se re-

Art. 19

Artikel 30 van dezelfde wet wordt aangevuld met een derde lid, luidend als volgt :

« Hetzelfde geldt voor een pachter van een landeigendom die op actieve wijze en ten titel van hoofdberoep een landeigendom gezamenlijk exploiteert met andere exploitanten. »

Art. 20

Artikel 31 van dezelfde wet wordt aangevuld als volgt :
« evenals aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. »

Art. 21

Artikel 32 van dezelfde wet wordt aangevuld met een tweede en derde lid, luidend als volgt :

« In geval van een niet-geoorloofde onderverpachting is de pachter tegen de onderpachter op dezelfde wijze gehouden als in geval van een geoorloofde onderverpachting.

Met uitsluiting van de vergoedingen verschuldigd aan de pachter in uitvoering van de artikelen 26 en 28 kunnen de vergoedingen die door de hoofdpachter werden verkregen ingevolge pachtbeëindiging op welke wijze ook, door de onderpachter gevorderd worden van de hoofdpachter. »

Art. 22

Artikel 33 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 33. — De pachter, die een opzeggingsbrief ontvangt voor een onderverpacht goed of wiens pacht ontbonden wordt bij vonnis, moet, op straffe van schadevergoeding, binnen een maand na de betekening aan de onderpachter een afschrift van de opzegging of van het vonnis betekenen en hem op de hoogte stellen van het gevolg dat door hem aan de betekende opzegging of het betekend vonnis werd gegeven.

In al de andere gevallen is de schriftelijke toestemming van de onderpachter vereist om geldig aan de pacht een einde te maken. »

Art. 23

Artikel 34 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 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 of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

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. 24

In dezelfde wet wordt een nieuw artikel 34bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 34bis. — Indien een landeigendom gezamenlijk wordt gepacht door verschillende pachters en één van deze

tirer, le bail se poursuit au profit des autres preneurs. Le bailleur pourra toutefois exiger que l'ancien exploitant reste tenu des obligations du bail solidairement avec les autres preneurs. »

Art. 25

L'article 37, § 1, 2°, de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« 2° l'intention du bailleur d'exploiter lui-même, dans un délai inférieur à cinq ans, le bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. »

Art. 26

L'article 39, premier alinéa, de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« 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 de son conjoint, ni conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. »

Art. 27

L'article 43, premier alinéa, de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

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

Art. 28

L'article 45, numéro 1, de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« 1. Indépendamment des indemnités pouvant lui revenir en vertu des articles précédents du chef des constructions, plantations, travaux et ouvrages, le preneur sortant doit recevoir du bailleur une indemnité du chef des pailles, engrais, arrière-engrais qu'il abandonne à sa sortie ainsi que du chef des améliorations apportées aux terres quant à leur état de propreté. »

Art. 29

Au premier alinéa de l'article 46 de la même loi, les mots « et 4° » sont remplacés par les mots « 3°, 4° et 6° ».

pachters besluit om zich terug te trekken, dan wordt de pacht verder gezet ten voordele van de andere pachters. De verpachter heeft in dat geval evenwel de mogelijkheid te eisen dat de oude exploitant hoofdelijk gehouden blijft tot nakoming van de verplichtingen van de pacht samen met de andere pachters. »

Art. 25

Artikel 37, § 1, 2°, van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 2° het voornemen van de verpachter om het verpachte goed, binnen een termijn van minder dan vijf jaar, zelf te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. »

Art. 26

Artikel 39, eerste lid, van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 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 of geen echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen nalaat. »

Art. 27

Artikel 43, eerste lid, van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

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

Art. 28

Artikel 45, n° 1, van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 1. Afgezien van de vergoedingen die aan de pachter, krachtens de voorafgaande artikelen kunnen toekomen uit hoofde van gebouwen, aanplantingen en werken, moet de afgaande pachter van de verpachter een vergoeding ontvangen voor het stro, de mest en 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. »

Art. 29

In het eerste lid van artikel 46 van dezelfde wet worden de woorden « en 4° » vervangen door de woorden « 3°, 4° en 6° ».

Art. 30

L'article 47 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« 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 ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ou pour les conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien, suivant les règles déterminées ci-après. »

Art. 31

A l'article 48 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

1° Le numéro 1, premier alinéa, est remplacé par la disposition suivante :

« 1. Le propriétaire ne peut vendre le bien de gre a gre 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 et lui communiquer, à peine de nullité, le compromis ou la promesse de vente.

Cette notification vaut offre de vente. »

2° Le numéro 2, deuxième alinéa, est remplacé par la disposition suivante :

« 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. A la demande du preneur, le dernier enchérisseur doit donner l'identité de celui pour le compte de qui il entend se porter acquéreur. Si le preneur acquiesce à la question de l'officier instrumentant, la vente devient définitive. En cas de refus, d'absence ou de silence, la vente se poursuit. A la fin des enchères et avant l'adjudication, le preneur peut tenir en suspens sa réponse à la question de l'officier instrumentant. S'il n'a pas notifié son acquiescement écrit au notaire dans un délai de dix jours, cette inertie est considérée comme un refus et une nouvelle séance sera organisée à ses frais. L'officier instrumentant peut demander au preneur de fournir un cautionnement pour les frais de la nouvelle séance. Au cours de celle-ci, la vente se poursuit. »

3° Le numéro 2, troisième alinéa, de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« En cas de revente par suite de surenchère, la même notification doit être faite au preneur huit jours à l'avance et le preneur doit être mis en mesure d'exercer son droit de préemption conformément à l'alinéa précédent. »

Art. 32

L'article 48bis de la même loi est modifié comme suit :

1° Le premier alinéa est remplacé par la disposition suivante :

« Le preneur peut céder son droit de préemption aux conditions suivantes. »

Art. 30

Artikel 47 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 47. — Bij verkoop van een in pacht gegeven land-eigendom geniet de pachter het recht van voorkoop voor zichzelf of voor zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of voor die van zijn echtgenoot, of voor de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen, overeenkomstig, de hierna bepaalde regels. »

Art. 31

In artikel 48 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° Nummer 1, eerste lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 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 en hem op straffe van nietigheid, de onderhandse verkoopovereenkomst of de aankoopbelofte mededelen.

Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop. »

2° Nummer 2, tweede lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 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. De laatste bidder dient, op vraag van de pachter, mede te delen voor wiens rekening hij wenst te kopen. Indien de pachter met de vraag van de instrumenterende ambtenaar instemt is de verkoop definitief. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen wordt de verkoop voortgezet. De pachter kan zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar, bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in beraad houden. Indien hij, binnen een termijn van tien dagen, zijn schriftelijke instemming aan de notaris niet betekent heeft, wordt dit als een weigering aangezien en zal, op zijn kosten, een nieuwe zitting georganiseerd worden. De instrumenterende ambtenaar kan van de pachter eisen dat hij zekerheid stelt voor de kosten van de nieuwe zitting. Op deze zitting zal de verkoop voortgezet worden. »

3° Nummer 2, derde lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 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 dient de pachter in de mogelijkheid gesteld te worden zijn recht van voorkoop uit te oefenen, zoals bepaald in het vorig lid. »

Art. 32

Artikel 48bis van dezelfde wet wordt gewijzigd als volgt :

1° Het eerste lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De pachter kan zijn recht van voorkoop onder de hiernavolgende voorwaarden overdragen. »

2° Le deuxième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

« En cas d'application de l'article 48, 1, 2° alinéa, le preneur peut, soit céder pour partie son droit de préemption à plusieurs tiers pris séparément, soit se porter pour partie acquéreur pour lui-même ou pour les personnes visées à l'article 47 et céder pour partie son droit de préemption à un ou plusieurs tiers, pour autant que cet exercice partiel du droit de préemption ne modifie en rien l'objet de la vente, les conditions de vente et le prix de l'offre en cas de revente de gré à gré. Dans ce cas, le preneur communique au propriétaire l'accord écrit du tiers. »

En cas d'application de l'article 48, 2, 2° alinéa, le preneur ne peut céder son droit de préemption à un tiers que dans sa totalité, sans préjudice des dispositions de l'article 50, quatrième alinéa.

Dans ce cas 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 la caution. »

3° Le quatrième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

« 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 ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. »

Art. 33

A l'article 50 de la même loi, entre le troisième et le quatrième alinéas, est inséré un alinéa, libellé comme suit :

« Si le bien est vendu par lots en public et que le cahier des charges prévoit ou que le vendeur réclame la réunion des lots, le preneur ou, en cas d'application de l'article 48bis, alinéa 2, le tiers, doit avoir l'occasion d'exercer son droit de préemption sur chaque lot à la fin de chaque enchère. L'acquéreur qui a fait valoir son droit de préemption sur un ou plusieurs lots reste définitivement adjudicataire des lots sur lesquels il a fait valoir son droit de préemption. »

Art. 34

1° Le quatrième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

L'article 51 de la même loi est modifié comme suit :

« L'action en retrait et subrogation et l'action en indemnisation se prescrivent, en cas de vente publique, par trois ans 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 trois ans à dater de la transcription de l'acte de vente. »

2° Le cinquième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

« 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

2° Het tweede lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

« In geval van toepassing van artikel 48, I, tweede lid, kan de pachter hetzij zijn recht van voorkoop gedeeltelijk aan meerdere derden afzonderlijk overdragen, hetzij gedeeltelijk voor zichzelf of voor de in artikel 47 vermelde personen kopen en gedeeltelijk zijn recht van voorkoop aan een of aan meerdere derden overgedragen, mits door die splitsing van de uitoefening van het recht van voorkoop geen wijziging gebracht wordt in het voorwerp, in de voorwaarden van de verkoop en de prijs vermeld in het aanbod bij de verkoop uit de hand. In dat geval deelt de pachter aan de eigenaar de schriftelijke instemming mede van de derde. »

In geval van toepassing van artikel 48, 2, tweede lid, kan de pachter, onverminderd de bepalingen van artikel 50, vierde lid, zijn recht van voorkoop slechts in zijn geheel overdragen aan een derde. »

In dat geval 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. »

3° Het vierde lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 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 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, of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. »

Art. 33

In artikel 50 van dezelfde wet wordt een lid ingevoegd tussen het derde en het vierde lid, luidend als volgt :

« Indien het goed openbaar verkocht wordt in loten en de verzameling van loten hetzij voorzien wordt in het lastenboek, hetzij geeist wordt door de verkoper, dient de pachter of, ingeval van toepassing van artikel 48bis, tweede lid, de derde in de gelegenheid te worden gesteld en bij het einde van de opbieding voor elk lot, zijn recht van voorkoop uit te oefenen. De loten waarvoor eerder het recht van voorkoop was uitgeoefend, blijven definitief toegewezen aan de koper die zijn recht van voorkoop op een of meerdere loten heeft uitgeoefend. »

Art. 34

1° Het vierde lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

Artikel 51 van dezelfde wet wordt gewijzigd als volgt :

« De vordering tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren, bij openbare verkoop, door verkoop van drie jaren 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 drie jaren na de overschrijving van de akte van verkoop. »

2° Het vijfde lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 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-

les parties ne s'accordent pas sur le choix. Le vendeur sera tenu de restituer au subrogé le supplément de frais de la subrogation. »

Art. 35

A l'article 52 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

1° Au 1°, le premier alinéa est remplacé par la disposition suivante :

« Si le bien n'est pas exploité par lui personnellement ou par son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ou par les conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. »

2° Le 2° est remplacé par la disposition suivante :

« 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, ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, achetant pour leur propre compte et pour autant qu'il n'y ait pas revente avant deux ans. 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, ou le conjoint d'un desdits descendants ou enfants adoptifs. »

3° Le 7° est remplacé par la disposition suivante :

« Dans les cas prévus aux articles 6, 1° à 5°, et 14, deuxième alinéa. »

Art. 36

L'article 54 de la même loi est modifié comme suit :

1° Le premier alinéa est remplacé par la disposition suivante :

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

2° Entre le premier et le deuxième alinéas est inséré un nouvel alinéa, libellé comme suit :

« La limite au droit de cession, prévue à l'alinéa premier, ne vaut pas dans le cas où le preneur, qui a fait usage de son droit de préemption, peut revendre le bien à un acheteur qui lui garantit une durée de bail effective de neuf années. »

Art. 37

L'article 57 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 57. — Les congés oppositions ou notifications prévus aux articles 6, 3° et 4°, 11, 12, 14, alinéa 1^{er}, 33, 35, 36,

halve aangewezen notaris, indien partijen het niet eens zijn over de keuze. De verkoper is gehouden de bijkomende kosten verbonden aan de indeplaatsstelling aan de indeplaats-gestelde terug te betalen. »

Art. 35

In artikel 52 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° In het 1° wordt het eerste lid vervangen door de volgende bepaling :

« Indien het goed niet geëxploiteerd wordt door hem persoonlijk of door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot, of door de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. »

2° Het 2° wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Ingeval van verkoop van het goed aan de echtgenoot, de afstammelingen of aangenomen kinderen of die van de echtgenoot van de eigenaar of van een der mede-eigenaars, of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, die voor eigen rekening kopen en voor zover het goed niet opnieuw verkocht wordt binnen een termijn van twee jaar. Deze uitzondering is niet van toepassing wanneer de pachter zelf de echtgenoot, een afstammeling of een aangenomen kind van de eigenaar of een der mede-eigenaars of van de echtgenoot van de eigenaar of een der mede-eigenaars, of de echtgenoot van een van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen is. »

3° Het 7° wordt vervangen door de volgende bepaling :

« In de gevallen bedoeld in de artikelen 6, 1° tot en met 5°, en 14, tweede lid. »

Art. 36

Artikel 54 van dezelfde wet wordt gewijzigd als volgt :

1° Het eerste lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 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 of de exploitatie ervan niet overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot, of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. »

2° Tussen het eerste en het tweede lid wordt een nieuw lid ingevoegd luidend als volgt :

« De beperking inzake de overdracht, zoals voorzien in het eerste lid, geldt niet wanneer de pachter die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, het goed opnieuw kan verkopen aan een koper die hem een effectieve pacht-tijd van negen jaar waarborgt. »

Art. 37

Artikel 57 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 57. — Opzegging, verzet of kennisgeving bepaald in de artikelen 6, 3° en 4°, 11, 12, 14, eerste lid, 33, 35, 36,

37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 48 et 49 doivent, à peine d'inexistence, être signifiés par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste. »

Art. 38

L'article 4 de la loi limitant les fermages est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 4. — Pour autant que le bail, intervenu ou renouvelé par écrit après l'entrée en vigueur de la présente disposition, fixe une première période d'occupation supérieure à neuf ans, le fermage pour les biens non bâtis, établi conformément à l'article 2, peut être augmenté de 7,50 % par tranche de trois ans au-delà de la durée minimale de neuf ans.

Dès le début de la troisième période, le fermage sera réduit au maximum autorisé sur base de l'article 2, sauf si le bailleur a renoncé, dans le bail écrit, au moyen de congé prévu à l'article 8 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. »

Art. 39

L'article 628, 15°, du Code judiciaire est remplacé par ce qui suit :

« 15° lorsqu'il s'agit de contestations en matière de bail à ferme, soit le juge du siège de l'exploitation de preneur, si le siège de l'exploitation se trouve en Belgique, soit le juge de la situation du bien loué, si le siège de l'exploitation se trouve à l'étranger. »

4 février 1982.

37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 48 en 49 moet, op straffe van niet-bestaan betekend worden bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief. »

Art. 38

Artikel 4 van de wet van 4 november 1969, tot beperking van de pacht prijzen, wordt vervangen door wat volgt :

« Art. 4. — Voor zover de pacht overeenkomst, die schriftelijk gesloten of vernieuwd werd na de inwerkingtreding van deze bepaling, voorziet in een eerste gebruiksperiode van meer dan negen jaar, mag de pacht prijs voor de onbebouwde eigendommen, vastgesteld overeenkomstig artikel 2, verhoogd worden met 7,50 % per volledige schijf van drie jaar boven de minimum pacht tijd van negen jaar.

De pacht prijs wordt vanaf de derde periode van rechtswege verminderd tot het toegelaten maximum overeenkomstig artikel 2, tenzij de verpachter in de schriftelijke overeenkomst uitdrukkelijk heeft afgezien van de opzeggingsmogelijkheid voorzien in artikel 8 van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pacht wetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen. »

Art. 39

Artikel 628, 15°, van het Gerechtelijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 15° wanneer het gaat om betwistingen inzake pacht, hetzij de rechter van de plaats van de bedrijfszetel van de huurder, als de bedrijfszetel zich in België bevindt, hetzij de rechter van de plaats waar het gepachte goed gelegen is, als de bedrijfszetel zich in het buitenland bevindt. »

4 februari 1982.

R. PEETERS
F. VERBERCKMOES
L. REMACLE
E. BALDEWIJNS
A. BOGAERTS