

Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

20 AVRIL 1982

PROPOSITION DE LOI

complétant et modifiant
la législation sur le bail à ferme

AMENDEMENTS
PRÉSENTÉS PAR M. L. REMACLE

Art. 9

1) Remplacer le deuxième alinéa par ce qui suit :

« Art. 10. — Ne constitue pas une exploitation personnelle la plantation sur le bien loué, par les bénéficiaires de la reprise, au cours des neuf années qui suivent le départ du preneur, de conifères, même s'il s'agit de sapins de Noël, d'essences feuillues ou de taillis, à moins qu'il ne s'agisse d'exploitation horticole ou de plantations nécessaires à la conservation du bien. Le juge de paix peut accorder la dispense de cette interdiction après l'avis de l'ingénieur agronome de l'Etat. »

JUSTIFICATION

L'horticulture est une activité. La notion d'exploitation horticole implique mieux l'activité professionnelle lucrative qu'elle implique la notion d'exploitation personnelle.

2) Supprimer l'avant-dernier alinéa.

JUSTIFICATION

La plantation de sapins de Noël n'est ni de l'agriculture ni de l'horticulture, mais une plantation forestière. Il s'agit donc d'un produit et non d'un fruit. Le sapin de Noël est étranger à l'horticulture qui fournit des plants destinés à être replantés. En outre, la plantation de sapins de Noël soustrait les biens ruraux à leur destination agricole et ne les rend pas, après immobilisation de six ou sept ans, aisément cultivables.

La définition du sapin de Noël trouve sa place, non dans la présente législation, mais à l'article 35bis du Code rural.

Voir :

171 (1981-1982) :

— N° 1 : Proposition de loi.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

20 APRIL 1982

WETSVOORSTEL

tot aanvulling en wijziging
van de pachtwetgeving

AMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER L. REMACLE

Art. 9

1) Het tweede lid vervangen door wat volgt :

« Art. 10. — Geen persoonlijke exploitatie is de aanplanting van het pachtgoed door de genothebbers van de terugnemingsgedurende negen jaar na het vertrek van de pachter, met naaldbomen, zelfs als het om kerstbomen gaat, loofbomen of heesters, tenzij het gaat om een tuinbouwbedrijf 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. »

VERANTWOORDING

De tuinbouw is een activiteit. Het begrip tuinbouwbedrijf geeft beter het winst oogmerk weer dat in het begrip persoonlijke exploitatie vervat is.

2) Het voorlaatste lid weglaten.

VERANTWOORDING

Een aanplanting van een goed met kerstbomen is land- noch tuinbouw, maar bosbouw, dus een aanplanting die geen vruchten maar produkten opbrengt. Het kweken van kerstbomen is geen tuinbouwactiviteit, want daarbij wordt met zaaigoed gewerkt. Bovendien onttrekt een aanplanting met kerstbomen de landeigendommen aan hun landbouwbestemming, want het valt niet mee om na zes of zeven jaar rooibouw een grond in cultuur te brengen.

De definitie van de kerstboom hoort dus niet in deze wet doch in artikel 35bis van het Veldwetboek thuis.

Zie :

171 (1981-1982) :

— N° 1 : Wetsvoorstel.

Art. 10

Ajouter un point 5, libellé comme suit :

« 5. Sans préjudice des dispositions de l'article 14, celui qui est devenu propriétaire bailleur par suite d'échange ne peut mettre fin au bail pour exploiter lui-même le bien ou en céder l'exploitation à son conjoint ou ses descendants ou enfants adoptifs, ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints des dits descendants ou enfants adoptifs, pendant la période de bail qui est en cours au moment de la passation de l'acte authentique, qu'avec un préavis d'au moins six ans. Les articles 7, 1^o, et 8 s'appliquent par analogie à ce congé. »

JUSTIFICATION

La proposition amendée a omis de tenir compte de l'article 11bis introduit dans la loi du 4 novembre 1969 par la loi du 23 novembre 1978 relative aux échanges.

Le texte de cet article est légèrement modifié par rapport au texte initial qui prévoyait *in fine* « dans la période suivante, il ne peut donner congé qu'avec un préavis d'au moins six ans ».

En fait, le préavis ne pouvait prendre effet qu'à la septième année puisqu'il ne pouvait être donné au cours de la période de neuf ans précédente.

Cette disposition aboutissait pratiquement à empêcher le remembrement volontaire encouragé par la loi.

Art. 11

1) Remplacer le point 5 par ce qui suit :

« 5. S'il appert, en cours de durée du préavis, que le motif consistant en l'exploitation personnelle ne pourra être réalisé, par suite de motif grave, le preneur peut poursuivre l'invalidation du congé devant le juge de paix. Dans ce cas, le bail se poursuivra comme si le congé n'avait pas été notifié. »

JUSTIFICATION

Il s'agit de modifications de forme.

Ensuite, ce qui est en fait visé est le cas de l'indisponibilité grave dans laquelle se trouverait, en période de préavis, le bénéficiaire du congé. La notion de motif grave est reprise à l'article 13 de la proposition amendée.

2) Remplacer le point 6 par ce qui suit :

« 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 à exécution les intentions énoncées comme motif du congé. De plus, si le preneur exerce la profession agricole à titre principal, le juge ne peut valider le congé notifié sur base des articles 7, 1^o, et 8 qu'aux deux conditions suivantes :

1) si le futur exploitant établit qu'il exerce lui-même la profession à titre principal. On entend par activité principale le fait pour l'exploitant de tirer 50 % de ses revenus professionnels de l'exploitation dont les biens visés font partie et de consacrer 50 % au moins de son temps de travail à cette exploitation;

2) si le retrait des biens pour lesquels congé est donné est commandé par un intérêt économique ou familial incontestable et qu'il n'est pas porté atteinte à la viabilité de l'exploitation du preneur occupant. »

Art. 10

Een punt 5 toevoegen, luidend als volgt :

« 5. Onverminderd de bepalingen van artikel 14 kan degene die door ruil eigenaar-verpachter is geworden tijdens de pachtperiode die loopt op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte, slechts met een opzeggingstermijn van ten minste zes jaar een einde maken aan de pacht om zelf het verpachte goed 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 artikelen 7, 1^o, en 8 zijn van overeenkomstige toepassing op deze opzegging. »

VERANTWOORDING

In het gewijzigde voorstel is geen rekening gehouden met artikel 11bis dat bij de wet van 23 november 1978 betreffende de ruil in de wet van 4 november 1969 werd ingevoegd.

De tekst van dat artikel is lichtjes gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke tekst die *in fine* bepaalde: « In de daaropvolgende periode kan hij slechts opzegging doen met een opzeggingstermijn van ten minste zes jaar ».

In feit kon de opzegtermijn pas in het zevende jaar uitwerking hebben omdat die opzegging niet in de loop van de voorafgaande periode van negen jaar kon geschieden.

Die bepaling kwam er ongeveer op neer dat de door de wet aangemoedigde vrijwillige ruilverklaring werd verhinderd.

Art. 11

1) Punt 5 vervangen door wat volgt :

« 5. Indien reeds in de loop van de opzeggingstermijn blijkt dat het motief bestaande in de persoonlijke exploitatie om een gewichtige reden niet kan worden waargemaakt, kan de pachter de ongeldigverklaring van de opzegging vóór de vrederechter vorderen. In dat geval wordt de pacht voortgezet alsof er geen opzegging is betekend. »

VERANTWOORDING

Het gaat om wijzigingen naar de vorm.

Bovendien wordt hier in feite het geval bedoeld van degene in wiens voordeel de opzegging is gedaan en die tijdens de opzeggingstermijn in ernstige mate onbeschikbaar zou zijn. Het begrip gewichtige reden is ontleend aan artikel 13 van het gewijzigde voorstel.

2) Punt 6 vervangen door wat volgt :

« 6. Bij het onderzoek naar de geldigheid van de opzegging gaat de rechter na of de opzeggingredenen ernstig en gegrond zijn en met name of uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat de verpachter de als opzeggingredenen bekendgemaakte voornemens ten uitvoer zal brengen. Indien daarenboven de landbouwwerkzaamheden het hoofdberoep van de pachter vormen, kan de rechter de op grond van de artikelen 7, 1^o, en 8 betekende opzegging slechts geldig verklaren onder de volgende twee voorwaarden :

1) indien de toekomstige exploitant bewijst dat de landbouwwerkzaamheden zijn hoofdbedrijf uitmaken. Onder hoofdbedrijf wordt verstaan dat de exploitant 50 % van zijn beroepsinkomsten uit de exploitatie haalt waarvan de bedoelde goederen deel uitmaken en ten minste 50 % van zijn werktijd aan die exploitatie besteedt.

2) indien de ontruiming van het goed waarvoor opzegging is geschied, geboden is terwille van een onbetwistbaar economisch of familiaal belang en de leefbaarheid van het bedrijf van de zittende pachter niet in het gedrang wordt gebracht. »

JUSTIFICATION

Il s'agit de modifications de forme.
En outre, la notion « d'équité », l'obligation de « tenir compte » et les notions de situation familiale, sociale et économique, ainsi que l'incidence de la superficie ne sont pas assez précises.

La deuxième condition fait référence à l'article 7, 2^o, déjà existant et constitue un critère plus précis soumis au juge appelé à statuer.

3) Au point 7, supprimer le deuxième alinéa.

JUSTIFICATION

Le formalisme est de règle en matière de bail à ferme. L'acte qualifié de « congé » est suffisamment important pour qu'aucune exception ne soit apportée. Ce système est admis depuis la loi de 1951 : on ne voit pas pourquoi il serait modifié.

Art. 12

Remplacer le point 3 par ce qui suit :

« 3. La demande de réintégration ou de dommages-intérêts basée sur le défaut de réalisation de l'intention annoncée par le bailleur dans le congé doit être introduite dans les cinq ans de l'évacuation du bien loué. Il en est de même de celle qui est basée sur la cessation d'occupation. »

JUSTIFICATION

Le texte de la loi du 4 novembre 1969, article 13, 3^o, est repris, mais les délais dans les deux cas sont portés à cinq ans au lieu des délais respectivement de trois mois et de trois ans, en raison de la difficulté de la preuve négative imposée au preneur.

Art. 13

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Il s'agit d'un texte obscur et qui comporte des contradictions. Si le bail prend fin, il ne peut évidemment s'agir de « cession de bail ».

Art. 14

Remplacer le dernier alinéa par ce qui suit :

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

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une modification de forme.

Art. 15

Compléter le troisième alinéa par ce qui suit :

« , ainsi que celles qui limitent le droit de disposer du fumier de ferme au cours du bail et celles qui limitent à la moitié au maximum le droit de disposer de la paille des deux dernières années. »

JUSTIFICATION

Il s'agit du texte maintenu de l'ancien article 24 de la loi du 4 novembre 1969. Ces dispositions n'ont fait l'objet d'aucune difficulté d'application antérieurement : il y a donc lieu de les maintenir.

VERANTWOORDING

Het gaat om wijzigingen naar de vorm.

Bovendien is het zo dat begrippen en uitdrukkingen als « naar billijkheid », « rekening houden », « de familiale sociale en economische toestand van de pachter » en « de weerslag van de oppervlakte » niet voldoende duidelijk zijn.

De tweede voorwaarde verwijst naar een reeds bestaande artikel 7, 2, en vormt een duidelijker criterium voor de feitenrechter.

3) In punt 7 het tweede lid weglaten.

VERANTWOORDING

Landpacht wordt gekenmerkt door strenge regels. De handeling die « opzegging » wordt genoemd is belangrijk genoeg om geen enkele uitzondering daarop te dulden. Dat systeem wordt sinds de wet van 1951 aanvaard. Wij zien niet in waarom dat zou moeten worden gewijzigd.

Art. 12

Punt 3 vervangen door hetgeen volgt :

« 3. De eis tot terugkeer of tot betaling van schadevergoeding, gegrond op het niet ten uitvoer brengen van het door de verpachter in de opzegging te kennen gegeven voornemen, moet worden ingesteld binnen vijf jaar na het verlaten van het gepachte goed. Hetzelfde geldt voor de eis die gegrond is op het beëindigen van het gebruik. »

VERANTWOORDING

De tekst van de wet van 4 november 1969, art. 13, 3^o, wordt overgenomen, maar in beide gevallen worden de termijnen op vijf jaar gebracht in plaats van de respectieve termijnen van drie maanden en drie jaar, wegens de moeilijke negatieve bewijslast die de pachter wordt opgelegd.

Art. 13

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

Dit is een duistere tekst met tegenstrijdigheden. Als de pacht een einde neemt, kan er uiteraard geen sprake zijn van « pachtoverdracht ».

Art. 14

Het laatste lid vervangen door hetgeen volgt :

« Die wijze van betaling geldt als bewijs, tenzij de verpachter ze betwist en de betwisting op straffe van verval binnen 30 dagen na de betaling voor de vrederechter brengt. »

VERANTWOORDING

Het gaat om een wijziging naar de vorm.

Art. 15

Het derde lid aanvullen met wat volgt :

« alsmede de bedingen welke het recht van beschikking over de stalmest gedurende de pacht beperken en de bedingen die het recht van beschikking over het stro van de laatste twee jaren beperken tot ten hoogste de helft. »

VERANTWOORDING

Het betreft hier de gehandhaafde tekst van het vroegere artikel 24 van de wet van 4 november 1969. Aangezien de toepassing van die bepalingen voorheen geen enkele moeilijkheid opleverde, dienen zij dus te worden gehandhaafd.

Art. 17

1) Remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

« L'article 26, 1, de la même loi est remplacé par la disposition suivante : »

JUSTIFICATION

Il y a lieu de préciser qu'il s'agit du point 1, le texte de l'article 26 contenant deux points dont le second n'est pas abrogé.

2) Compléter le nouveau texte proposé par la disposition suivante :

« En cas d'aliénation du bien, le preneur peut exiger le paiement de ces indemnités. »

JUSTIFICATION

Il s'agit de la réintroduction d'une disposition qui figurait dans l'ancien article 1778 (loi du 7 juillet 1951, article 17, 2^o, in fine). C'est évidemment au moment du changement de propriétaire qu'il faut régler le problème des indemnités de constructions, travaux et ouvrages, étant donné que le bien est acquis dans l'état où il se trouve et, la plupart du temps, sans réserve.

Art. 18

Remplacer le dernier alinéa par ce qui suit :

« Art. 29bis. — Au fur et à mesure de l'enlèvement des récoltes, 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. »

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une modification de forme.

Art. 19

Remplacer le dernier alinéa par ce qui suit :

« Il en est de même de l'exploitation en commun d'un bien rural donné à bail à un des co-exploitants, à condition que ce dernier reste seul titulaire du bail et participe activement, à titre d'occupation principale, à l'exploitation. »

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une modification de forme.

Art. 21

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

La proposition d'un ajout d'un deuxième et d'un troisième alinéas à l'article 32 constitue une redite. L'article 32 de la loi du 4 novembre 1969 est suffisamment clair et ne fait pas l'objet de difficultés d'application.

Art. 17

1) Het eerste lid vervangen door wat volgt :

« Artikel 26, 1 van dezelfde wet wordt door de volgende bepaling vervangen : »

VERANTWOORDING

Er dient te worden bepaald dat het hier om punt 1 gaat, aangezien de tekst van artikel 26 twee punten bevat waarvan het tweede niet wordt opgeheven.

2) De nieuwe voorgestelde tekst aanvullen met de volgende bepaling :

« In geval van vervreemding van het goed kan de pachter de betaling van die vergoedingen vorderen. »

VERANTWOORDING

Het betreft hier de wederinvoering van een bepaling die in het vroegere artikel 1778 voorkwam (wet van 7 juli 1951, artikel 17, 2^o, in fine). Het spreekt vanzelf dat het probleem van de vergoedingen voor de kosten van gebouwen en werken dient te worden opgelost op het ogenblik dat van eigenaar wordt veranderd, aangezien het pachtgoed verworven wordt in de staat waarin het zich bevindt en meestal zonder dat voorbehoud wordt gemaakt.

Art. 18

Het laatste lid vervangen door wat volgt :

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

VERANTWOORDING

Het gaat hier om een wijziging naar de vorm.

Art. 19

Het laatste lid vervangen door wat volgt :

« Zulks geldt ook voor de gemeenschappelijke exploitatie van een landeigendom die in pacht gegeven wordt aan een van de mede-exploitanten, op voorwaarde dat deze laatste alleen houder van de pacht blijft en hij als hoofdbedrijf actief aan de exploitatie deelneemt. »

VERANTWOORDING

Het gaat hier om een wijziging naar de vorm.

Art. 21

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

De voorgestelde toevoeging van een tweede en een derde lid aan artikel 32 is een herhaling. Artikel 32 van de wet van 4 november 1969 is voldoende duidelijk en geeft geen aanleiding tot moeilijkheden i.v.m. de toepassing.

Art. 22

Remplacer les deuxième et troisième alinéas par ce qui suit :

« Le preneur qui reçoit un congé pour un bien sous-loué doit, dans le mois, notifier au sous-locataire copie de la lettre de congé et, à peine de dommages-intérêts, le tenir au courant de la suite qui y est donnée. »

Dans tous les autres cas, le locataire principal doit s'assurer de l'accord écrit du sous-locataire avant de mettre volontairement fin au bail. »

JUSTIFICATION

Le texte initial de l'article 33 de la loi de 1969 est maintenu. Le locataire qui sous-loue un bien ne peut, sans l'accord du sous-locataire, poser un acte volontaire qui mettra fin au bail principal et, par là même, au bail de sous-location.

Art. 24

Remplacer le deuxième alinéa par ce qui suit :

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

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une modification de forme.

Art. 29

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« Au premier alinéa de l'article 46 de la même loi, les mots « 6 — 2° et 4° » sont remplacés par les mots « 6 — 2°, 3°, 4° et 5°. »

Art. 32

Remplacer le 2°, deuxième alinéa, par ce qui suit :

« En cas d'application de l'article 48, I, 2° alinéa, le preneur peut soit céder en partie son droit de préemption à plusieurs tiers acquérant divisément, soit se porter acquéreur en partie, tant pour lui-même que pour les personnes visées à l'article 47, et céder en partie son droit de préemption à un ou plusieurs tiers acquérant divisément ou non, pour autant que cet exercice partiel du droit de préemption ne modifie en rien l'objet ni les conditions de la vente, ni le prix de l'offre. »

Dans ce cas, le preneur communique au vendeur l'accord écrit du ou des tiers. »

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une modification de forme.

En outre, il n'est pas nécessaire de répéter in fine qu'il s'agit d'une vente de gré à gré puisque cet article se réfère expressément à l'article 48, I, de la loi qui vise les ventes de gré à gré.

Art. 22

Het tweede en het derde lid vervangen door wat volgt :

« De pachter die een opzeggingsbrief ontvangt voor een onderverpacht goed, moet binnen een maand aan de onderpachter een afschrift van de opzeggingsbrief betekenen en hem op straffe van schadevergoeding op de hoogte stellen van het gevolg dat eraan gegeven is. »

In alle andere gevallen moet de hoofdpachter de schriftelijke toestemming van de onderpachter krijgen vooraleer uit eigen wil een einde aan de pacht te maken. »

VERANTWOORDING

De oorspronkelijke tekst van artikel 33 van de wet van 1969 wordt behouden. De pachter die een goed onderverpacht, mag zonder het akkoord van de onderpachter eigenwillig geen daad stellen die aan de hoofdpacht, en meteen aan de onderverpachting een einde maakt.

Art. 24

De Franse tekst van het tweede lid vervangen door wat volgt :

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

VERANTWOORDING

Het gaat hier om een wijziging naar de vorm.

Art. 29

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« In het eerste lid van artikel 46 van dezelfde wet, worden de woorden « 6 — 2° en 4° » vervangen door de woorden « 6 — 2°, 3°, 4° en 5° ». »

Art. 32

Het tweede lid van 2° vervangen door wat volgt :

« In geval van toepassing van artikel 48, I, tweede lid, kan de pachter hetzij zijn recht van voorkoop gedeeltelijk overdragen aan meerdere derden die afzonderlijk overnemen, hetzij dat recht gedeeltelijk voor zichzelf of voor de in artikel 47 vermelde personen kopen en het gedeeltelijk overdragen aan een of meerdere derden die al dan niet afzonderlijk overnemen, mits door die splitsing van de uitoefening van het recht van voorkoop geen wijziging gebracht wordt in het voorwerp noch in de voorwaarden van de verkoop, noch in de prijs vermeld in het aanbod. »

In dat geval deelt de pachter aan de verkoper de schriftelijke instemming mede van de derde(n).

VERANTWOORDING

Het gaat hier om een wijziging naar de vorm.

Daarenboven is het niet noodzakelijk in fine te herhalen dat het om een verkoop uit de hand gaat, aangezien dat artikel uitdrukkelijk verwijst naar artikel 48, I, van de wet, dat betrekking heeft op verkopen uit de hand.

Art. 33

Remplacer le dernier alinéa par ce qui suit :

« La faculté de réclamer la réunion des lots prévue par le cahier des charges en cas de vente publique ne peut être opposée au preneur ou, en cas d'application de l'article 48bis, § 2, au tiers; dans ce cas, l'acquéreur qui fait valoir son droit de préemption sur un ou plusieurs lots en reste définitivement adjudicataire. Il en est de même du cessionnaire de ce droit de préemption. »

Art. 36

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

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

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

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

2° entre les premier et deuxième alinéas il est inséré un nouvel alinéa, libellé comme suit :

” Le preneur peut toutefois revendre le bien à un acheteur qui lui garantit une durée de bail effective de neuf années ”. »

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une modification de forme.

Art. 38

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

L'article 38 instaure un système d'augmentation de fermage par périodes de trois ans au-delà d'une période de neuf ans. Il s'agit d'une solution intermédiaire entre le droit commun du bail à ferme et le régime de baux à long terme qui fait l'objet d'une proposition distincte tendant à insérer un nouveau texte à l'article IV. Cette solution intermédiaire qui, en fait, n'apporte pas de garantie de stabilité substantielle, est de nature à éteindre l'effet attractif des baux à long terme qui doivent être considérés comme une alternative par rapport au droit commun du bail à ferme et distincte de celui-ci en ce qui concerne la durée et le montant des fermages.

L. REMACLE
J. MICHEL
D. DUCARME
J.-B. DELHAYE
A. LERNOUX
E. WAUTHY

Art. 33

Het laatste lid vervangen door wat volgt :

« De mogelijkheid om de verzameling van de loten te eisen, waarin het lastenboek voorziet in geval van openbare verkoop, kan niet tegen de pachter of, in geval van toepassing van artikel 48bis, § 2, tegen de derde worden ingeroepen; in dit geval blijven de loten waarvoor eerder het recht van voorkoop was uitgeoefend, definitief toegewezen aan de koper. Zulks geldt tevens voor degene aan wie het recht van voorkoop wordt overgedragen. »

Art. 36

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« Artikel 54 van dezelfde wet wordt gewijzigd als volgt :

1° Het eerste lid 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 niet vervreemden of de exploitatie ervan niet overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot, noch 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 pachter kan het goed niettemin opnieuw verkopen aan een koper die hem een effectieve pachtijd van negen jaar waarborgt ”. »

VERANTWOORDING

Het gaat hier om een wijziging naar de vorm.

Art. 38

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

Artikel 38 voorziet in een regeling tot verhoging van de pacht prijs per perioden van drie jaar na de periode van negen jaar. Het gaat hier om een middenweg tussen het gemeen recht inzake pacht en het stelsel van langdurige pacht waarvoor een apart voorstel werd ingediend dat een nieuwe tekst in artikel IV invoegt. Die tussenoplossing, welke in feite geen stabiliteit biedt, maakt het minder verlokkelijk om langdurige pachten af te sluiten die als een alternatieve regeling t.a.v. het gemeen recht inzake pacht beschouwd moeten worden en die van dat gemeen recht qua duur en bedrag van de pacht prijs verschilt.