BELGISCHE SENAAAT

BUITENGEWONE ZITTING 1988

1 JULI 1988

**Ontwerp van wet tot aanvulling en
wijziging van de pachtwetgeving**

VROEGER VERSCHENEN STUKKEN

Kamer van Volksvertegenwoordigers :

156 (1981-1982) :

— Nr. 1 : Voorstel van wet van de heer Baldewijns.

170 (1981-1982) :

— Nr. 1 : Voorstel van wet van de heer Peeters.

171 (1981-1982) :

— Nr. 1 : Voorstel van wet van de heer Peeters c.s.

— Nrs. 2 tot 39 : Amendementen.

— Nr. 40 : Verslag van de heer Beerden.

— Nrs. 41 tot 43 : Amendementen.

226 (1981-1982) :

— Nr. 1 : Voorstel van wet van de heer Moors.

227 (1981-1982) :

— Nr. 1 : Voorstel van wet van de heer Moors.

SENAT DE BELGIQUE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1988

1^{er} JUILLET 1988

**Projet de loi complétant et modifiant la
législation sur le bail à ferme**

DOCUMENTS PARUS ANTERIEUREMENT

Chambre des Représentants :

156 (1981-1982) :

— N° 1 : Proposition de loi de M. Baldewijns.

170 (1981-1982) :

— N° 1 : Proposition de loi de M. Peeters.

171 (1981-1982) :

— N° 1 : Proposition de loi de M. Peeters et consorts.

— N°s 2 à 39 : Amendements.

— N° 40 : Rapport de M. Beerden.

— N°s 41 à 43 : Amendements.

226 (1981-1982) :

— N° 1 : Proposition de loi de M. Moors.

227 (1981-1982) :

— N° 1 : Proposition de loi de M. Moors.

256 (1981-1982) :

- Nr. 1 : Voorstel van wet van de heer Verberckmoes.

279 (1981-1982) :

- Nr. 1 : Voorstel van wet van de heer L. Remacle.

343 (1981-1982) :

- Nr. 1 : Voorstel van wet van de heer le Hardy de Beaulieu.

509 (1982-1983) :

- Nr. 1 : Voorstel van wet van de heer le Hardy de Beaulieu.

557 (1982-1983) :

- Nr. 1 : Voorstel van wet van de heer Cornet d'Elzius.

Handelingen van 4 en 6 juni 1985.

Senaat :

890 (1984-1985) :

- Nr. 1 : Ontwerp overgezonden door de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

586 (1986-1987) : — Nr. 1.

- Nr. 2 : Verslag van de werkgroep.
- Nr. 3 : Verslag van de heer Van Nevel.

256 (1981-1982) :

- N° 1 : Proposition de loi de M. Verberckmoes.

279 (1981-1982) :

- N° 1 : Proposition de loi de M. L. Remacle.

343 (1981-1982) :

- N° 1 : Proposition de loi de M. le Hardy de Beaulieu.

509 (1982-1983) :

- N° 1 : Proposition de loi de M. le Hardy de Beaulieu.

557 (1982-1983) :

- N° 1 : Proposition de loi de M. Cornet d'Elzius.

Annales des 4 et 6 juin 1985.

Sénat :

890 (1984-1985) :

- N° 1 : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

586 (1986-1987) : — N° 1.

- N° 2 : Rapport du groupe de travail.
- N° 3 : Rapport de M. Van Nevel.

357 (B.Z. 1988) - Nr 1

Commissiestuk nr 1

Landbouw en Middenstand en
Justitie

BELGISCHE SENAAT

Buitengewone Zitting 1988

1 juli 1988

Ontwerp van wet tot aanvulling en
wijziging van de pachtwetgeving.

AMENDEMENTEN VAN DE H. VAN NEVEL

357 (S.E. 1988) - N° 1

Document de Commission n° 1

Agriculture et Classes moyennes
et Justice

SENAT DE BELGIQUE

Session extraordinaire 1988

1er juillet 1988

Projet de loi complétant et modi-
fiant la législation sur le bail
à ferme.

AMENDEMENTS PROPOSES PAR M. VAN
NEVEL

Art. 2 - Art. 2,1° vervangen door de volgende tekst :

"1° op de pacht van onroerende goederen die gebruikt worden voor industriële vetmesterij en industriële fokkerij, onafhankelijk van een landbouwbedrijf;"

VERANTWOORDING

Het is aangewezen de vroegere formulering van de huidige pachtwet terug op te nemen teneinde ieder misverstand te vermijden. De parlementaire werkzaamheden tonen nl. duidelijk aan dat het nooit de bedoeling is geweest de huidige regeling inzake industriële veeteelt te wijzigen. Zie de werkzaamheden van de Kamer (Stuk 171 (1981-82)- nr 40, blz. 16-17 en 150-151) en de Senaat (nr 586 (1986-87) - nr 2, - blz 18-19).

Teneinde later afwijkende interpretaties te voorkomen is het aangewezen in de tekst zelf te zeggen wat men wil. Het behoud van de huidige wettekst van 4 november 1969 zoals voorgesteld vermijdt alle problemen aangezien het onderscheid wordt gemaakt tussen het landbouwbedrijf dat uiteraard ook de intensieve veeteelt omvat en de ondernemingen van industriële vetmesterij en industriële fokkerij die onafhankelijk van een landbouwbedrijf uitgebaat worden.

Art. 8 In het derde lid worden de woorden "vruchtgebruik gevestigd onder levenden en voor bepaalde tijd" vervangen door "vruchtgebruik gevestigd onder de levenden door de wil van de mens en voor bepaalde duur".

VERANTWOORDING

Het betreft een loutere vormverbetering waarbij eenzelfde tekst wordt gehanteerd als in artikel 1,2°. Het gaat om een zelfde idee zodat een zelfde tekst aangewezen is.

Art. 22 bis.

Een nieuw artikel 22 bis inlassen als volgt :

"In artikel 35, eerste lid van dezelfde wet worden de woorden "of aan die van zijn echtgenoot" vervangen door "of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen".

VERANTWOORDING

Het betreft een vergetelheid van het ontwerp. Ook art. 35. moet nl. de vermelding van de schoonkinderen voorzien aangezien dit in vele artikels, o.a. in art. 34 gebeurd is, zoniet zouden nodeloze discussies kunnen ontstaan.

Art. 2 - remplacer l'article 2,1° par le texte suivant :

"1° les baux ayant pour objet des biens immeubles affectés à l'engraissement industriel et à l'élevage industriel, indépendamment de toute exploitation agricole;"

MOTIVATION

Il vaut mieux reprendre l'ancienne formulation de la loi actuelle afin d'éviter toute équivoque. Les travaux parlementaires démontrent clairement qu'il n'a jamais été l'intention de modifier la règle légale actuelle concernant les élevages industriels. Voyez les travaux de la Chambre (Doc. 171 (1981-82) - n° 40, p. 16-17 et 150-151 et du Sénat (Doc. 586(1986-87) n° 2, p 18-19).

Afin d'éviter ultérieurement des interprétations divergentes il vaut mieux dire dans le texte de la loi ce qu'on veut. Le maintien du texte légal actuel de la loi du 4 novembre 1969 tel que proposé évite tout problème en faisant clairement la distinction entre l'exploitation agricole qui implique évidemment l'élevage intensif et les entreprises d'engraissement industriel et d'élevage industriel qui s'exercent indépendamment de toute exploitation agricole.

Art. 8. - A l'alinéa trois les mots "usufruit constitué entre vifs et pour une période déterminée" sont remplacés par "usufruit constitué entre vifs par la volonté de l'homme et pour une durée déterminée".

MOTIVATION

Il s'agit d'une pure amélioration de forme qui introduit un texte identique à celui utilisé à l'article 1^{er}, 2°. Il s'agit de la même idée, il vaut donc mieux utiliser un texte identique.

Art. 22 bis Ajouter un nouvel art. 22 bis comme suit :

"A l'article 35, premier alinéa, de la même loi les mots "ou à ceux de son conjoint" sont remplacés par "ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs".

MOTIVATION

Il s'agit d'un oubli du projet. A l'article 35 il faut également prévoir l'indication des beaux-enfants comme prévu dans beaucoup d'articles, dont l'article 34. Sinon des discussions tout à fait superflues pourraient naître.

A. VAN NEVEL.

357 (B.Z. 1988) - nr 1

357 (S.E. 1988) - n° 1

Commissiestuk nr 2

Document de Commission n° 2

Landbouw en Middenstand en
Justitie

Agriculture et Classes moyennes et
Justice

BELGISCHE SENAAT

SENAT DE BELGIQUE

Buitengewone Zitting 1988

Session extraordinaire de 1988

5 juli 1988

5 juillet 1988

Ontwerp van wet tot aanvulling en
wijziging van de pachtwetgeving.

Projet de loi complétant et modi-
fiant la législation sur le bail à
ferme.

AMENDEMENTEN VAN DE H. DE SENY

AMENDEMENTS PROPOSES PAR M. DE SENY

Article 3

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

Article 3. - "1° Le bail doit être constaté par écrit à date certaine. A défaut de date précise ... etc ...

Justification

La proposition consiste à ajouter les mots "à date certaine". Cette précision est indispensable à l'application de la loi car seule la date certaine permet de déterminer, sans possibilité de contestation, le début de la période de 9 ans. Or, cette fixation est indispensable :

- pour avoir connaissance des possibilités de congé ;
- en matière de cession de préemption : quand le cessionnaire va-t-il commencer la nouvelle période de 9 ans ?
- en matière de cession privilégiée : quand va commencer la nouvelle période de 9 ans ?

Au surplus, seule la date certaine évite la fraude. Sans elle, l'antidate ou la postdate sont aisées et permettent de porter préjudice aux intérêts de la famille (conjoint et descendant) et des tiers (créanciers) par modification des périodes de 9 ans et des possibilités de congé.

Enfin, l'ajout proposé n'est qu'une application de l'article 19, 3°, du Code des droits d'enregistrement ; cet article impose l'enregistrement de tout bail écrit d'immeuble.

Article 5

A l'article 5 du projet est ajouté in fine du nouvel article 7 un 11° ainsi rédigé : "11° - En cas de gel de terres, décrété par les Instances européennes, la décision du preneur bénéficiaire de la prime de gel, de désaffecter de son plein gré de leur destination agricole les parcelles qu'il choisit, pour leur donner, en accord avec les Instances régionale et nationale, une affectation forestière, sociale ou récréative."

Justification

Il serait regrettable que la présente réforme ne puisse, tant soit peu, tenir compte de la nouvelle conjoncture en matière agricole.

Les excédents de production provoquent actuellement de graves problèmes au niveau de la C.E.E. et laissent entrevoir le gel d'un pourcentage important de terres agricoles. En accordant une prime de "gel" à l'exploitant,

Ces terres devront être réaffectées à une autre finalité que celle incluse dans le bail à ferme et, soit, rendues à des plantations forestières (que seul un propriétaire peut entreprendre) soit, à une destination sociale ou récréative.

Il importe donc que le propriétaire puisse entreprendre cette réaffectation en concertation avec les instances régionales et nationales (urbanisme, administration des Eaux et Forêts ...).

Tout en maintenant le bénéfice net de la prime à l'exploitant, cette mesure rencontrerait les préoccupations écologiques du moment, spécialement en cas de réaffectation forestière.

Article 6

Dans le paragraphe 2, avant le dernier alinéa, insérer l'alinéa suivant :

"Si le preneur est laissé en possession du bien après l'expiration du bail, le bail se poursuit tacitement d'année en année."

Justification

L'ajout proposé est la reprise d'un alinéa qui figure au paragraphe 3, consacré au bail de carrière. Il vise à réparer un oubli. En effet, le bail de 27 ans doit, pour sa poursuite, être assimilé au bail de carrière puisque celui-ci doit comporter au minimum 27 ans ; les deux situations sont identiques : 27 ans de part et d'autre.

Article 29

- A) *Au 1er, dans le n° 1, al. 1, de l'article 48 de la loi, rédiger la deuxième phrase comme suit : "A cet effet, le notaire notifie au preneur le contenu de l'acte authentique établi sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur exceptée".*

Justification

Cet amendement présente un caractère essentiellement technique et juridique. La modification proposée consiste dans l'ajout du mot "authentique", pour dissiper l'ambiguïté présentée par le mot "acte" ; en effet, ce mot "acte" peut

désigner l'acte sous seing privé comme l'acte authentique. Or, c'est l'acte authentique qui est envisagé comme en fait foi le rapport VAN NEVEL, au nom du groupe de travail, p. 87, alinéas 1 et 2, page 109 in fine et, p. 110, alinéa 1. La précision est nécessaire pour fonder indiscutablement le processus voulu par le législateur. Lors de ce premier accord de vente, pour assurer la sécurité juridique, l'intervention du notaire certificateur implique nécessairement l'authentification des éléments essentiels du contrat et notamment l'identité exacte des parties, ainsi que les formalités fiscales (I.P.P., R.V.A.) ; le souci de la perception des droits d'enregistrement et enfin un éventuel emploi ...

- B) Au 1er, dans le n° 1, alinéa 2, est ajoutée la phrase suivante : "Elle fait néanmoins l'objet d'un acte authentique."

Justification

La vente est sans doute parfaite dès que le preneur accepte l'offre de préemption. Mais il est nécessaire de préciser l'identité de l'acheteur (régime matrimonial, emploi, descendants ...), de se soucier de la perception des droits d'enregistrement (réduction, restitution, ...) de la notification obligatoire en matière de T.V.A. et de veiller à la sécurité hypothécaire. D'où il faut prévoir l'établissement d'un acte notarié de la vente. De plus, qu'advierait-il si la préempteur refusait de passer l'acte authentique ?

- C) Au 1er, ajouter : "Dans le n° 1, les troisième et quatrième alinéas sont abrogés."

Justification

Il s'agit également ici d'un amendement de technique pure. Le processus retenu pour l'exercice du droit de préemption, en vente de gré à gré, consiste à ne permettre la notification au preneur que par le notaire à la suite d'un acte authentique de vente sous condition suspensive de non exercice du droit de préemption. Ce nouveau procédé empêche les "notifications-bidon", c'est-à-dire sans acheteur certain au prix notifié ; contrairement à ce qui était possible précédemment. Il y aura donc dorénavant toujours un acheteur ferme, soit le preneur-préempteur, soit l'acheteur sous condition suspensive.

Dès lors, le troisième alinéa n'a plus de portée : il prohibe la vente à un tiers à d'autres conditions que celles notifiées ; ce n'est plus possible puisque la notification intervient après un acte authentique de vente, et non plus avant.

Il en est de même pour le 4ème alinéa qui envisage la vente, après un an, à d'autres conditions que celles notifiées.

- D) Au 1er, dans le n° 1, le 5ème alinéa est remplacé par ce qui suit : "Si le preneur n'accepte pas l'offre, le notaire dresse acte de la réalisation de la condition et le notifie au preneur dans le mois de l'enregistrement, avec indication de l'identité de l'acheteur."

Justification

Le 5ème alinéa doit être remplacé pour prévoir, si le fermier ne préempte pas, d'établir la réalisation de la condition (suspensive de non-exercice du droit de préemption), de notifier cet acte au preneur et de faire connaître à celui-ci l'identité de son nouveau bailleur.

- E) Au 2ème, 1er alinéa, remplacer la dernière phrase par ce qui suit : "Si le preneur tient en suspens sa réponse à la question de l'officier instrumentant, l'adjudication a lieu sous la condition suspensive de non-exercice du droit de préemption".

Justification

Correction d'un contre sens évident, la modification proposée substitue le non-exercice du droit de préemption à l'exercice du droit de préemption. En effet, adjudger sous condition suspensive de l'exercice du droit signifie qu'il y a adjudication (à un tiers) s'il y a exercice du droit de préemption (par le preneur) ; c'est une contradiction. Pour l'écarter, la rectification du texte s'impose ; ainsi, il sera d'ailleurs conforme à l'hypothèse de la vente de gré à gré sous le 1°.

- F) Au 2ème, dernier alinéa (b), rédiger la première phrase comme suit : "b/ s'il n'y a pas de surenchère ou si la surenchère est refusée par le notaire, celui-ci notifiera au preneur, dans les dix jours de la fin du délai de surenchère, le montant de la dernière offre, en lui demandant s'il désire exercer son droit de préemption."

Justification

Le texte retenu à ce jour ne comporte pas de délai de notification ; de sorte que la vente peut rester en suspens • Ce n'est pas sain.

Article 33bis

Faire débiter l'article 55 de la loi par les mots suivants :

"Sans préjudice des dispositions de l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, en cas d'aliénation ... etc..."

Justification

Il faut respecter le prescrit de cette loi hypothécaire quant à la transcription des baux de plus de neuf années. Cette modification a fait l'objet d'un amendement avec justification : "Après que le représentant du Secrétaire d'Etat a confirmé qu'un acte authentique est requis dans tous les cas, l'amendement est retiré par son auteur". Voir rapport VAN NEVEL (586 (1986-1987) - N° 3) au nom des commissions réunies, p. 22 et 23. L'amendement était justifié par la position adoptée par deux arrêts de la Cour de Cassation. On ne voit pas qu'une simple déclaration du représentant du Secrétaire d'Etat puisse prévaloir sur les arrêts de la Cour de Cassation. Compléter l'article 55 de la loi est donc indispensable pour confirmer la portée de la déclaration du Secrétaire d'Etat.

Article 43

Dans le 2ème, remplacer les mots : "conformément à l'article 14 de 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 droit ruraux" par les mots "par acte authentique".

Justification

Le texte permet de transformer les baux en cours en baux de carrière. Pour cela, le texte se réfère à l'article 14 de la loi sur les baux à ferme ; cet article vise l'acte authentique ou la déclaration faite par le Juge de Paix. Il en résulte que la transformation d'un bail en cours en un bail de carrière peut intervenir par déclaration devant le Juge de Paix. Cette façon de procéder ne permet pas de modaliser le bail de carrière comme il doit l'être en fonction des éléments personnels au preneur (régime matrimonial et autres) ; elle est au surplus en contradiction avec la déclaration du représentant du Secrétaire d'Etat qu'un acte authentique est requis dans tous les cas, afin d'être soumis à la transcription hypothécaire et de sauvegarder les droits des tiers.

Y. de SENY.

*

* * *

ARTIKEL 3

De eerste volzin van artikel 3, 1°, zoals voorgesteld door dit artikel, te doen luiden als volgt :

"De pacht moet met een vaste dagtekening schriftelijk worden vastgesteld."

ARTIKEL 5

Artikel 7, zoals voorgesteld door dit artikel, aan te vullen met een 11°, luidende :

"11° Ingeval gronden uit produktie worden genomen bij beslissing van de Europese instanties, het besluit van de pachter die de steunregeling geniet, om de percelen van zijn keuze te onttrekken aan hun bestemming als landbouwgrond en ze, met instemming van de gewestelijke en nationale instanties, een bestemming als bosgrond dan wel een maatschappelijke of recreatieve bestemming te geven."

ARTIKEL 6

In § 2 van artikel 8, zoals voorgesteld door dit artikel, vóór het laatste lid het volgende lid in te voegen :

"Wanneer de pachter in het bezit van het goed wordt gelaten na het einde van de pacht, wordt de pacht stilzwijgend verlengd van jaar tot jaar."

ARTIKEL 29

A. In nr. 1, eerste lid, van artikel 48, zoals voorgesteld door dit artikel, de tweede volzin te doen luiden als volgt :

"Te dien einde geeft de notaris de pachter kennis van de inhoud van de authentieke akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop en waarbij enkel de identiteit van de koper opengelaten wordt."

B. In artikel 48, 1, het tweede lid aan te vullen met de volgende volzin :

"Niettemin moet hiervan een authentieke akte worden opgesteld."

C. Het 1° van dit artikel aan te vullen met de volgende bepaling :

"In nr. 1 worden het derde en het vierde lid opgeheven."

D. In artikel 48, 1, het vijfde lid te vervangen als volgt :

"Aanvaardt de pachter het aanbod niet, dan maakt de notaris akte op van het feit dat de voorwaarde is vervuld en geeft daarvan kennis aan de pachter binnen één maand na de registratie, met vermelding van de identiteit van de koper."

E. In het 2°, de laatste volzin van het eerste lid te vervangen als volgt :

"Indien de pachter zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar in beraad houdt, geschiedt de toewijzing onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop."

F. In het 2°, laatste lid, de eerste volzin sub b) te doen luiden als volgt :

"b) indien er geen hoger bod wordt gedaan of indien de notaris het hoger bod niet aanneemt, stelt hij de pachter van het laatste bod in kennis binnen tien dagen na het verstrijken van de termijn van het hoger bod en stelt hem de vraag of hij zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen."

ARTIKEL 33bis (nieuw)

Een artikel 33bis (nieuw) in te voegen, luidende :

"ART. 33bis.- Artikel 55 van dezelfde wet wordt aangevuld met de woorden "onverminderd de bepalingen van artikel 1 van de hypotheekwet van 16 december 1851."

ART. 43

In het 2° van dit artikel de woorden "overeenkomstig artikel 14 van artikel I 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" te vervangen door de woorden "bij authentieke akte".

357-1 (B.Z. 1988)

Commissiestuk nr. 3

Landbouw en Middenstand en
Justitie

BELGISCHE SENAAT

—
Buitengewone Zitting 1988

—
11 juli 1988

Ontwerp van wet tot aanvulling en
wijziging van de pachtwetgeving

—
AMENDEMENT VAN
DE HH. PATAER EN KNUTS

(1)

357-1 (S.E. 1988)

Document de Commission n° 3

Agriculture et Classes moyennes et
Justice

SENAT DE BELGIQUE

—
Session extraordinaire de 1988

—
11 juillet 1988

Projet de loi complétant et modi-
fiant la législation sur le bail à
ferme.

—
AMENDEMENT PROPOSE PAR
MM. PATAER ET KNUTS

R.A 13263.

R.A 13263.

ARTIKEL 21

Het eerste lid van artikel 34, zoals voorgesteld door dit artikel, te vervangen door de volgende bepaling :

"De pachter kan, zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht geheel overdragen 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".

Verantwoording

De echtgenoot van de pensioengerechtigde pachter komt luidens de tekst van artikel 34 blijkbaar niet in aanmerking voor een bedrijfs- of pachtovername ! Nochtans vermeldt het verslag van de werkgroep (Senaat, dok.nr. 586/2° blz. 45) deze mogelijkheid bij de toelichting van het nieuwe artikel 8bis. Wij wensen deze vergetelheid dan ook recht te zetten.

P. PATAER

H. KNUTS.

*

* *

ARTICLE 21

Remplacer le premier alinéa de l'article 34, proposé par cet article, par la disposition suivante :

"Le preneur peut, sans autorisation du bailleur, céder la totalité de son bail à son conjoint, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs."

JUSTIFICATION

Aux termes de l'article 34, le preneur qui a atteint l'âge légal de la pension ne peut manifestement pas céder l'exploitation ou le bail à son conjoint ! Cette possibilité figure pourtant dans le rapport du groupe de travail (Sénat, Doc. n° 586/2, p. 45, discussion du nouvel article 8bis).

Nous souhaitons remédier à cet oubli.