

BELGISCHE SENAAT**—**
BUITENGEWONE ZITTING 1988
—**—**
6 JULI 1988
—**Ontwerp van wet tot aanvulling en
wijziging van de pachtwetgeving**
—**AANVULLEND VERSLAG
NAMENS DE
VERENIGDE COMMISSIES
VOOR DE LANDBOUW
EN DE MIDDENSTAND EN VOOR
DE JUSTITIE UITGEBRACHT
DOOR DE HEER VAN NEVEL**
—**—**
Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :**LANDBOUW EN MIDDENSTAND**

1. Vaste leden : de heren Duquesne, voorzitter; Bouchat, Bourgois, De Cooman, Delloy, de Seny, Eicher, Ghesquière, Glibert, Houssa, Knuts, Larcier, Jean Leclercq, Smeers, Van Aperen, Vanhaverbeke en Van Nevel, rapporteur.

2. Plaatsvervangers : de heren Capoen, Cooreman, Declerck, de Wasseige, Minet en Suykerbuyk.

JUSTITIE

1. Vaste leden : de heren Lallemand, voorzitter; Arts, Baert, Barzin, Cerexhe, Collignon, Cooreman, Crucke, mevr. Delruelle-Ghobert, de heren de Seny, Erdman, Henrion, Minet, Pataer, Suykerbuyk, Van Rompaey en Verhaegen.

2. Plaatsvervangers : de heren Duquesne en Van Nevel, rapporteur.

Andere senatoren : de heren Bo l, Grijp en Janzegers.

R. A 13263*Zie :***Gedr. St. van de Senaat :**

357 - 1 (B.Z. 1988).

SENAT DE BELGIQUE**—**
SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1988
—**—**
6 JUILLET 1988
—**Projet de loi complétant et modifiant la
législation sur le bail   ferme**
—**RAPPORT COMPLEMENTAIRE
FAIT AU NOM DES
COMMISSIONS REUNIES
DE L'AGRICULTURE ET DES
CLASSES MOYENNES ET
DE LA JUSTICE
PAR M. VAN NEVEL**
—**—**
Ont participé aux travaux de la Commission :**AGRICULTURE ET CLASSES MOYENNES**

1. Membres effectifs : MM. Duquesne, président; Bouchat, Bourgois, De Cooman, Delloy, de Seny, Eicher, Ghesquière, Glibert, Houssa, Knuts, Larcier, Jean Leclercq, Smeers, Van Aperen, Vanhaverbeke et Van Nevel, rapporteur.

2. Membres suppléants : MM. Capoen, Cooreman, Declerck, de Wasseige, Minet et Suykerbuyk.

JUSTICE

1. Membres effectifs : MM. Lallemand, président; Arts, Baert, Barzin, Cerexhe, Collignon, Cooreman, Crucke, Mme Delruelle-Ghobert, MM. de Seny, Erdman, Henrion, Minet, Pataer, Suykerbuyk, Van Rompaey et Verhaegen.

2. Membres suppléants : MM. Duquesne et Van Nevel, rapporteur.

Autres sénateurs : MM. Bo l, Grijp et Janzegers.

R. A 13263*Voir :***Document du Sénat :**

357 - 1 (S.E. 1988).

De verenigde commissies voor de Landbouw en de Middenstand en voor de Justitie hebben op 6 juli 1988 een bijkomend onderzoek gewijd aan het ontwerp van wet tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving.

De leden van de commissies evenals de Staatssecretaris voor Landbouw hebben zich van bij de aanvang van de besprekingen, op de vraag van de voorzitter, akkoord verklaard over de reeds eerder goedgekeurde tekst van het ontwerp. Zij waren het er ook over eens dat alleen amendementen die de tekst verbeteren, konden worden aanvaard.

Voorafgaande vraag

Op de vraag van een senator of de huidige Regering dezelfde houding aanneemt als de vorige in verband met hetgeen in het verslag te lezen staat over de successierechten en over het liberatoir karakter van de voorheffing voor de loopbaanpacht (zie Gedr. St. Senaat 586 (1986-1987) - nr. 2, blz. 5 en 6), antwoordt de Staatssecretaris namens de Regering dat de houding niet gewijzigd is, hij verwijst naar een bepaling dienaangaande in het regeerakkoord.

Bespreking van de amendementen

Artikel 2

Een lid dient een amendement in om een wijziging aan te brengen in de tekst van het voorgestelde artikel 2, 1°. Voorgesteld wordt die bepaling te vervangen als volgt :

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

De verantwoording luidt :

« Het is aangewezen de vroegere formulering van de huidige pachtwet terug op te nemen ten einde 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 (Gedr. St. 171 (1981-1982) - nr. 40, blz. 16-17 en 150-151) en de Senaat nr. 586 (1986-1987) - nr. 2, blz. 18-19).

Ten einde 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

Le 6 juillet 1988, les Commissions réunies de l'Agriculture et des Classes moyennes, d'une part, et de la Justice, d'autre part, ont procédé à un examen complémentaire du projet de loi complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme.

Dès le début des discussions, les membres des Commissions ainsi que le Secrétaire d'Etat à l'Agriculture ont, à la demande du président, déclaré souscrire au texte du projet tel qu'il avait été adopté précédemment. Ils se sont également entendus sur le fait que seuls pourraient être acceptés les amendements apportant une amélioration au texte.

Question préalable

En réponse à un sénateur qui souhaite savoir si le Gouvernement actuel adopte la même position que le précédent en ce qui concerne les droits de succession et le caractère libératoire du précompte immobilier pour le bail de carrière (voir Doc. Sénat 586 (1986-1987) - n° 2, p. 5 et suivantes), le Secrétaire d'Etat déclare, au nom du Gouvernement, que cette position demeure inchangée; il renvoie à cet égard à l'accord de gouvernement, qui comporte une disposition à ce sujet.

Discussion des amendements

Article 2

Un membre propose, par voie d'amendement, de remplacer le texte proposé à l'article 2, 1°, par la disposition suivante :

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

Il justifie cet amendement comme suit :

« 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 (1981-1982) - n° 40, pp. 16-17 et 150-151) et du Sénat (Doc. 586 (1986-1987) - n° 2, pp. 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

industriële vetmesterij en industriële fokkerij die onafhankelijk van een landbouwbedrijf uitbaat worden. »

Na grondige discussie en verwijzing naar dezelfde tekst in de pachtwet van 4 november 1969 en de rechtspraak dienaangaande wordt, met het oog op een bevestiging van de huidige rechtspraak en rechtsleer, het amendement bij eenparigheid van de 28 leden aangenomen.

Artikel 3

Een commissielid stelt bij amendement voor, het 1° van het voorgestelde artikel 3 te vervangen als volgt :

« De pacht moet met een vaste dagtekening schriftelijk worden vastgesteld. »

Het amendement wordt verantwoord als volgt :

« Er wordt voorgesteld de woorden « met een vaste dagtekening » in te voegen. Met het oog op de toepassing van de wet is dat onontbeerlijk, omdat alleen met een vaste dagtekening kan worden bepaald wanneer de termijn van 9 jaar ingaat zonder dat daarover betwisting kan ontstaan. Dat is nodig :

— om te weten welke mogelijkheden inzake opzegging er bestaan;

— bij overdracht van het recht van voorkoop : wanneer begint de nieuwe termijn van 9 jaar voor de overnemer ?

— bij bevoorrechte overdracht : wanneer gaat de nieuwe termijn van 9 jaar in ?

Bovendien kan alleen met een vaste dagtekening bedrog worden voorkomen. Anders kan gemakkelijk een vroegere of latere datum worden vermeld, zodat schade berokkend kan worden aan de belangen van het gezin (echtgenoot en bloedverwanten in de nederdalende lijn) en van derden (schuldeisers), door de termijnen van 9 jaar en de mogelijkheden van opzegging te wijzigen.

Tenslotte volgt deze toevoeging uit artikel 19, 3°, van het Wetboek van de registratierechten dat bepaalt dat de akten houdende verhuring van onroerende goederen geregistreerd moeten worden.

De indiener voegt er nog aan toe dat hij niet wil raken aan het evenwicht dat na lange besprekingen werd bereikt. Met zijn amendementen op artikel 3 en op andere artikelen van het ontwerp, heeft hij alleen de bedoeling meer duidelijkheid te brengen waar dat gemakkelijk kan, en de rechtszekerheid bij de overeenkomst te vergroten.

Volgens spreker kunnen de commissies met enig extra denkwerk, twaalf jaar noeste arbeid afronden en daarbij drie van de beoogde doelstellingen bereiken :

1° Zoveel mogelijk interpretatiegeschillen vermijden.

industriel et d'élevage industriel, qui s'exercent indépendamment de toute exploitation agricole. »

Il s'ensuit une discussion approfondie après laquelle, compte tenu du fait que ce texte reprend celui de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme et correspond à la jurisprudence en la matière, et dans le souci de confirmer la jurisprudence et la doctrine existantes, l'amendement est adopté à l'unanimité des 28 membres présents.

Article 3

Un commissaire propose par voie d'amendement de remplacer le 1° de l'article 3 proposé par la disposition suivante :

« Le bail doit être constaté par écrit à date certaine. »

Il donne la justification suivante :

« 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.

L'auteur ajoute qu'il n'a pas l'intention de toucher à l'équilibre longuement négocié du projet. Ses amendements à l'article 3 et à d'autres articles du projet ont pour seul but de clarifier ce qui peut encore l'être facilement et de renforcer la sécurité juridique des transactions.

Selon l'auteur, les commissions peuvent, en quelques minutes de réflexion supplémentaires, parfaire 12 années d'un travail intense et atteindre ainsi, mieux encore, trois des objectifs visés :

1° Éviter un maximum de conflits d'interprétation.

2° De werkdruk van de vredegerechten enigszins verlichten: die besteden hun tijd namelijk grotendeels aan het oplossen van pachtproblemen (dat geldt trouwens evenzeer voor de vele gespecialiseerde adviesbureaus).

3° De vrede en de rust op ons platteland en in onze dorpen zoveel mogelijk herstellen, want daar worden maar al te vaak conflicten uitgevochten tussen naburige pachters onderling en tussen eigenaars en pachters.

De Staatssecretaris merkt op dat in beginsel een geschrift vereist is. Is er geen geschrift dan is het tweede lid van het 1° van toepassing. De ontstentenis van een datum wordt in het eerste lid van het 1° zelf geregeld. De Staatssecretaris vindt het amendement overbodig en vraagt de verwerping ervan.

Het amendement wordt ter stemming gelegd en verworpen met 22 tegen 7 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 5

Bij amendement wordt voorgesteld 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. »

Dit amendement wordt verantwoord als volgt:

« Het zou jammer zijn dat deze hervorming niet enigszins rekening hield met de nieuwe toestand die zich op het vlak van de landbouw voordoet.

De produktieoverschotten veroorzaken zware problemen op het Europese vlak, wat laat voorzien dat een hoog percentage van de landbouwgronden uit de produktie genomen zal worden met steunmaatregelen voor de exploitanten.

Die gronden moeten een andere bestemming krijgen dan die welke in de pachtovereenkomst vermeld wordt. Zij moeten ofwel een bestemming krijgen als bosgrond (wat alleen een eigenaar kan doen), ofwel een sociale of recreatieve bestemming krijgen.

Het is dus belangrijk dat de eigenaar voor die nieuwe bestemming kan zorgen in overleg met de gewestelijke en nationale overheid (stedebouw, Bestuur Waters en Bossen, ...).

Deze maatregel raakt niet aan de premie die de exploitant als steunmaatregel geniet en komt tege-

2° Désengorger quelque peu les prétoires des justices de paix, qui passent le principal de leur temps à régler des problèmes de baux à ferme (comme d'ailleurs de nombreux bureaux de consultation spécialisés).

3° Ramener autant que possible plus de paix dans nos campagnes ou nos villages, trop fréquemment le théâtre de conflits qui opposent aussi bien des locataires voisins entre eux que les propriétaires et locataires. »

Le Secrétaire d'Etat fait observer qu'en principe un écrit est exigé. En l'absence d'écrit, il y a lieu d'appliquer le deuxième alinéa du 1°. La question de l'absence de date est réglée au premier alinéa du même 1°. Le Secrétaire d'Etat estime que l'amendement est superflu et il en demande le rejet.

Mis aux voix, l'amendement est rejeté par 22 voix contre 7 et 1 abstention.

Article 5

Il est proposé par voie d'amendement d'ajouter *in fine* du nouvel article 7 un 11°, rédigé comme suit:

« 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 régionales et nationales, une affectation forestière, sociale ou récréative. »

Cet amendement est justifié comme suit:

« 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, etc.).

Tout en maintenant le bénéfice net de la prime à l'exploitant, cette mesure rencontrerait les préoccupations

moet aan de bestaande bezorgdheid voor het leefmilieu, voornamelijk bij herbebossing. »

De Staatssecretaris merkt op dat het opgeworpen probleem door de bestaande wetgeving wordt geregeld.

De artikelen 1, 24 en 29 van de pachtwet zijn hierop van toepassing. De pachtwet is namelijk maar van toepassing wanneer er een landbouwbedrijf is krachtens artikel 1. Dit is zo wanneer er landbouwprodukten voortgebracht worden bestemd voor de verkoop. Eens deze voorwaarde vervuld is, geldt de vrijheid van exploitatie van artikel 24. Braaklegging, onder andere in het kader van Europese reglementeringen, die kadert in een normale bedrijfsvoering, wat het geval is voor wisselbouw en voor extensieve beweiding, is derhalve geen probleem en beantwoordt aan het begrip landbouwbedrijf. In dat geval blijft de pacht dus onverkort bestaan.

Wanneer de landbouwgronden onttrokken worden aan hun bestemming als landbouwgrond en ze, met instemming van de gewestelijke en nationale instanties, een bestemming zouden krijgen als bosgrond of een maatschappelijke of recreatieve bestemming, dan is zulks geen landbouwbedrijf meer zodat hiervoor de toestemming van de eigenaar vereist is, zoniet kan de eigenaar zich op artikel 29 beroepen.

Het amendement wordt teruggenomen.

Artikel 6

Een commissielid stelt bij amendement voor 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. »

Het amendement wordt verantwoord als volgt :

« De voorgestelde tekst is die van § 3 over de loopbaanpacht. Hiermee willen we een verzuim herstellen. Om verlengd te kunnen worden, moet de pacht-overeenkomst van 27 jaar immers gelijkgesteld worden met de loopbaanpacht, omdat die voor ten minste 27 jaar moet worden afgesloten. In beide gevallen gaat het om dezelfde toestand : telkens een duur van 27 jaar. »

Dit amendement wordt verworpen met 24 tegen 3 stemmen, bij 1 onthouding nadat de Staatssecretaris de verwerping gevraagd had met het argument dat de tekst zoals hij luidt een bewuste optie is, met een verschil tussen de loopbaanpacht en de pacht van lange duur. Het amendement zou de logica en het evenwicht van het geheel wijzigen.

pations écologiques du moment, spécialement en cas de réaffectation forestière. »

Le Secrétaire d'Etat remarque que le problème soulevé est réglé par la législation existante.

Les articles 1^{er}, 24 et 29 de la loi sur le bail à ferme lui sont applicables. En effet, la loi sur le bail à ferme n'est applicable que lorsqu'il y a exploitation agricole en vertu de l'article 1^{er}. Il en est ainsi lorsque les produits agricoles sont destinés à la vente. Une fois cette condition remplie, la liberté d'exploitation visée à l'article 24 s'applique. Dès lors, la mise en jachère, notamment dans le cadre des réglementations européennes, qui cadre avec une gestion normale de l'exploitation, comme c'est le cas pour l'assolement et le pâturage extensif, ne constitue pas un problème et répond à la notion d'exploitation agricole. Dans ce cas, le bail à ferme subsiste donc intégralement.

Lorsque les terres sont soustraites à leur destination de terre agricole et qu'en concertation avec les instances régionales et nationales, elles sont affectées à des plantations forestières ou reçoivent une destination sociale ou récréative, il ne s'agit plus alors d'exploitation agricole, si bien que l'autorisation du propriétaire est requise; sinon, celui-ci peut faire valoir l'article 29.

L'amendement est retiré par son auteur.

Article 6

Un commissaire propose par voie d'amendement d'insérer au § 2 de l'article 8, proposé par cet article, avant le dernier alinéa, 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. »

La justification est libellée comme suit :

« 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. »

Cet amendement est rejeté par 24 voix contre 3 et une abstension, après que le Secrétaire d'Etat l'a demandé, en soulignant que le texte, tel qu'il est rédigé, concrétise une option bien définie impliquant une distinction entre le bail de carrière et le bail de longue durée. L'amendement aurait modifié la logique et l'équilibre de l'ensemble.

Artikel 8

Bij amendement wordt voorgesteld in het derde lid van

« dit artikel de woorden « vruchtgebruik gevestigd onder levenden en voor bepaalde tijd » te vervangen door de woorden « vruchtgebruik gevestigd onder de levenden door de wil van de mens en voor bepaalde duur. »

De verantwoording luidt :

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

Dit amendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de 28 leden.

Artikel 21

Enkele leden dienen een amendement in dat strekt om 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, Gedr. St. nr. 586/2, blz. 45) deze mogelijkheid bij de toelichting van het nieuwe artikel 8 bis.

Wij wensen deze vergetelheid dan ook recht te zetten. »

De Staatssecretaris wijst erop dat dit amendement een wijziging ten gronde inhoudt. Het is nooit de bedoeling geweest de echtgenote van de pachter in aanmerking te laten komen voor een mogelijke overdracht van de pacht. Immers de filosofie van de wet is dat de pachter zijn pacht niet mag overdragen.

Alleen overdracht van de ene generatie op de andere wordt mogelijk gemaakt. Nieuw is dat de pacht ook aan de schoonzons en -dochters kan worden overgedragen. Voortzetten van de pacht door de echtgenoot is mogelijk bij overlijden van de pachter.

De indiener trekt hierop zijn amendement terug.

Article 8

Il est proposé, par voie d'amendement, de remplacer au troisième alinéa de cet article les mots :

« usufruit constitué entre vifs et pour une période déterminée » par les mots « usufruit constitué entre vifs par la volonté de l'homme et pour une durée déterminée. »

L'amendement est justifié comme suit :

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

L'amendement est adopté à l'unanimité des 28 membres présents.

Article 21

Plusieurs membres déposent un amendement tendant à 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. »

Ils le justifient comme suit :

« 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. »

Le Secrétaire d'Etat souligne que cet amendement apporte une modification de fond. Le but n'a jamais été de permettre au preneur de céder éventuellement le bail à son conjoint. En effet, la philosophie de la loi est que le preneur ne peut céder son bail.

Seule la cession d'une génération à l'autre est rendue possible. L'innovation est constituée par le fait que le bail peut être cédé aux beaux-fils et aux belles-filles. La continuation du bail par le conjoint est possible en cas de décès du preneur.

A la suite de cette réponse, les auteurs retirent leur amendement.

Artikel 22bis (nieuw)

Met een volgend amendement wordt voorgesteld een artikel 22bis (nieuw) in te voegen luidend :

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

Het wordt verantwoord als volgt :

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

Dit amendement wordt, zonder bespreking, aangenomen bij eenparigheid van de 27 aanwezige leden.

Dit artikel wordt artikel 23 van de tekst aangenomen door de commissie.

De volgende artikelen worden dienovereenkomstig vernummerd.

Artikel 29 (artikel 30 van de tekst aangenomen door de commissie)

Op dit artikel dient een commissielid een aantal amendementen in.

Het eerste amendement luidt als volgt :

« 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 verkoop en waarbij enkel de identiteit van de koper opengelaten wordt. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« Dit is in hoofdzaak een technisch en juridisch amendement. De voorgestelde wijziging bestaat in het invoegen van het woord « authentieke » om de dubbelzinnigheid van het woord « akte » op te heffen. « Akte » kan immers zowel op een onderhandse als op een authentieke akte slaan. Hier wordt evenwel de authentieke akte bedoeld, zoals blijkt uit het verslag Van Nevel namens de werkgroep (cf. blz. 87, eerste en tweede alinea, blz. 109 onderaan en blz. 110 eerste alinea). Die aanvulling moet er komen om een onaanvechtbare grondslag te verlenen aan hetgeen de wetgever heeft gewild. Bij de eerste verkoopovereen-

Article 22bis (nouveau)

Il est proposé, par la voie d'un autre amendement, d'insérer un article 22bis (nouveau), rédigé 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. »

Il est justifié comme suit :

« 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. »

L'amendement est adopté sans discussion, à l'unanimité des 27 membres présents.

Cet article devient l'article 23 du texte adopté par la commission.

Les articles suivants sont renumérotés en conséquence.

Article 29 (article 30 du texte adopté par la commission)

A cet article, un commissaire propose une série d'amendements.

Le premier amendement est libellé comme suit :

« Au n° 1, alinéa 1^{er}, de l'article 48 proposé par cet article, 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. »

Il est justifié comme suit :

« 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^{er} et 2, page 109 in fine et, p. 110, alinéa 1^{er}. La précision est nécessaire pour fonder indiscutablement le processus voulu par le législateur. Lors de ce premier accord de vente, pour assurer la

komst treedt, ter wille van de rechtszekerheid de notaris op. Die zorgt voor het legaliseren van de hoofdbestanddelen van de overeenkomst, onder meer het vastleggen van de identiteit van de partijen, en voor de fiscale formaliteiten (P.B., B.T.W.); verder voor het innen van de registratierechten en tot slot eventueel voor de wederbelegging... »

De rapporteur preciseert dat de passages op blz. 109 en 110 van het verslag van de werkgroep geen deel uitmaken van het verslag. Het gaat om passages uit het advies van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen.

Een commissielid is het ten gronde eens met de strekking van het amendement. De vraag is evenwel of de tekst dient te worden aangepast. Met andere woorden er dient te worden uitgemaakt of het compromis door de notaris dient te worden opgemaakt dan wel met de medewerking van de notaris.

Of nog anders gezegd, er dient een antwoord te worden gegeven op de vraag of de akte, om rechtsgeldig te zijn, een authentieke akte moet zijn.

Een ander lid merkt op dat met de tekst, zoals hij luidt, zowel de authentieke als de onderhandse akte (compromis) kan worden bedoeld. Hij vindt het niet zinvol te bepalen dat aan de pachter de inhoud van een authentieke akte moet worden medegedeeld. De kandidaat-koper zal daarvan de kosten moeten betalen, en indien de pachter gebruik maakt van zijn recht van voorkoop zal een nieuwe akte moeten worden opgemaakt waarvoor nogmaals de notaris-kosten zullen worden aangerekend.

De indiener wijst erop dat in geen geval twee maal notariskosten worden aangerekend. Op de eerste akte wordt alleen een registratierecht van 250 frank geheven.

De Staatssecretaris preciseert hoe men tot de voorgestelde redactie is gekomen. De Kamer had een tekst aangenomen die voorzag in een verklaring van de notaris welke de inhoud van het compromis weergaf. Over dit voorstel gaf de Federatie van Notarissen advies. Na overleg is besloten dat het om een akte moet gaan, zij het dat die akte niet authentiek hoeft te zijn. Hierdoor wordt de rechtszekerheid bevorderd. De vraag is nu of men nog verder dient te gaan.

Een commissaris constateert dat, volgens het verslag, het compromis voor notaris moet worden opgemaakt. De notaris treedt in zekere mate op als griffier. In het advies van de notarissen wordt gesteld dat dit niet mogelijk is. Hij betwijfelt of een compromis moet worden opgesteld in de vorm van een verkoopakte met een opschortende voorwaarde.

Volgens een ander lid is de rechtszekerheid slechts gediend met een notariële akte.

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., T.V.A.); le souci de la perception des droits d'enregistrement et enfin un éventuel emploi... »

Le rapporteur précise que les passages des pages 109 et 110 du rapport du groupe de travail ne font pas partie du rapport. Il s'agit de passages extraits de l'avis de la Fédération royale des notaires de Belgique.

Un commissaire déclare qu'il approuve quant au fond l'objectif de l'amendement. Il s'interroge toutefois sur la nécessité d'adapter le texte. En d'autres termes, il s'agit de déterminer si le compromis doit être établi par le notaire ou avec son aide.

Autrement dit encore, la question se pose de savoir s'il faut, pour qu'il puisse faire foi, que l'acte soit un acte authentique.

Un autre membre fait observer que le texte, tel qu'il est rédigé, peut viser tant l'acte (compromis) authentique que l'acte sous seing privé. Il estime qu'il est injustifié de stipuler que le contenu d'un acte authentique doit être communiqué au preneur. Le candidat acheteur devra en payer les frais et, si le preneur fait usage de son droit de préemption, il faudra établir un nouvel acte pour lequel les frais de notaire seront à nouveau dus.

L'auteur souligne qu'en aucun cas les frais de notaire ne seront deux fois portés en compte. Seule une taxe d'enregistrement de 250 francs sera perçue pour le premier acte.

Le Secrétaire d'Etat explique comment l'on en est venu au texte proposé. La Chambre avait adopté un texte qui prévoyait une déclaration du notaire indiquant le contenu du compromis. La Fédération des Notaires avait émis un avis à ce sujet. Après concertation, l'on a décidé qu'il devait s'agir d'un acte, mais pas d'un acte authentique. La sécurité juridique s'en trouve améliorée. La question qui se pose aujourd'hui est de savoir s'il faut encore aller plus loin.

Un commissaire constate que, selon le rapport, le compromis doit être établi par devant notaire. Celui-ci joue dans une certaine mesure un rôle de greffier. Dans leur avis, les notaires déclaraient que cela est impossible. L'intervenant ajoute qu'il doute qu'un compromis doive être établi sous la forme d'un acte de vente avec condition suspensive.

Un autre membre estime que la sécurité juridique n'est assurée que par un acte notarié.

De indiener merkt op dat een compromis gelijk te stellen is met een verkoop. De notaris kan hieraan niets veranderen en dient dus aan de pachter een stuk over te maken dat hemzelf werd overhandigd. Indien de notaris daarentegen dit stuk dient echt te verklaren, zal hij de vermeldingen waarvan in de verantwoording sprake is, moeten verifiëren. In dit geval heeft het compromis niet meer de waarde van een verkoop.

Volgens een lid dient de notaris zich te vergewissen van het feit dat het stuk dat hij ter kennis van de pachter brengt en over de inhoud waarvan hij zich niet heeft uit te spreken, wel degelijk door de partijen werd ondertekend.

Een ander lid daarentegen stelt dat de notaris niet de akte zelf, maar de inhoud ervan ter kennis brengt. Het is de verantwoordelijkheid van de notaris aan de pachter mee te delen dat hij het goed tegen dezelfde voorwaarden als de kandidaat-koper kan verwerven. Dat is de betekenis van de opschortende voorwaarde. Daarvoor is geen authentieke akte nodig.

Hierop wordt gerepliceerd dat de volledige akte, op de identiteit van de koper na, ter kennis moet worden gebracht. Dit betekent echter niet dat die mededeling bij authentieke akte moet gebeuren. Zulks leidt alleen maar tot bijkomende kosten.

Volgens de indiener dient men te weten wat men wil. Ofwel zorgt men voor een grotere rechtszekerheid door middel van de tussenkomst van de notaris, ofwel dient de notaris louter als « brievenbus » zonder dat hij enige verantwoordelijkheid neemt. Hij herhaalt dat slechts een enkele partij de kosten van de akte betaalt. Hij verwijst naar de openbare verkoping die geschiedt op voorwaarde dat geen hoger bod wordt uitgebracht. Volgens de indiener gaat het hier om een vergelijkbare situatie.

Volgens een ander lid gaat die vergelijking niet op. Bij de openbare verkoping zijn er geen kosten. Bovendien, in het hier bedoelde geval wil men de potentiële koper niet bekend maken.

Een commissaris meent dat het de bedoeling is geweest de rechtszekerheid te vergroten. De tussenkomst van de notaris beperken tot het verlenen van authenticiteit aan de akte komt in feite neer op een verwijt aan het notariaat. Een notaris is er ook om advies te geven. Hij pleit voor het behoud van de tekst die het mogelijk maakt dat een authentieke akte wordt opgemaakt zonder daartoe evenwel te verplichten.

Een lid, aansluitend bij zijn eerste interventie, merkt op dat door het amendement een wijziging wordt aangebracht in de aard van de verkoop-

L'auteur fait observer qu'un compromis est assimilable à une vente. Le notaire ne peut rien y changer et il doit, par conséquent, remettre au preneur un document qui lui aura été transmis à lui-même. Par contre, si le notaire doit authentifier ce document, il devra vérifier les mentions visées dans la justification. Dans ce cas, le compromis n'a plus la valeur d'une vente.

Un membre estime que le notaire doit s'assurer que le document qu'il porte à la connaissance du preneur et sur le contenu duquel il n'a pas à se prononcer, a bel et bien été signé par les parties.

Un autre membre considère, au contraire, que le notaire ne communique pas l'acte lui-même mais le contenu de celui-ci. Il est de la responsabilité du notaire de faire savoir au preneur qu'il peut acquérir le bien aux mêmes conditions que le candidat acheteur. Telle est la signification de la condition suspensive. Un acte authentique n'est pas nécessaire à cet effet.

Il lui est répliqué que l'acte doit être communiqué intégralement, à l'exception de l'identité de l'acheteur. La communication ne doit toutefois pas se faire par un acte authentique. Un tel acte ne ferait qu'entraîner des frais supplémentaires.

L'auteur estime que l'on doit savoir ce que l'on veut. Ou bien on veut améliorer la sécurité juridique en faisant intervenir le notaire, ou bien on considère que le notaire fait simplement office de boîte aux lettres sans engager le moins du monde sa responsabilité. Il répète qu'une seule des parties paie les frais d'acte. Il se réfère à la vente publique qui a lieu à la condition qu'il n'y ait pas d'offre supérieure. L'auteur estime que l'on se trouve ici devant une situation comparable.

Un autre membre estime que cette comparaison n'a pas de sens. La vente publique ne s'accompagne d'aucun frais. En outre, dans le cas visé ici, on veut que l'acheteur potentiel ne soit pas connu.

Un commissaire estime que l'intention a été d'améliorer la sécurité juridique. Limiter l'intervention du notaire à l'authentification de l'acte revient en fait à lui infliger un affront. Le notaire a aussi pour mission de fournir des avis. Il plaide pour le maintien du texte qui permet l'établissement d'un acte authentique, mais sans l'imposer.

Un membre fait observer, dans le prolongement de sa première intervention, que l'amendement modifie la nature du contrat de vente. L'authenticité est

overeenkomst. De authenticiteit is slechts nodig voor de tegenstelbaarheid aan derden en voor de overschrijving. In de tekst, zoals hij voorligt, wordt reeds een stap verder gezet dan de algemeen geldende regeling. Het amendement voegt hier nog een volgende stap aan toe.

Een lid vraagt zich af of men niet uit de moeilijkheden kan geraken door te stellen dat de notaris de elementen die nodig zijn voor de pachter om zijn recht uit te oefenen, ter kennis brengt. Dit zou een soort nieuwe prestatie zijn voor de notaris, waarvoor een tarief zou moeten bepaald worden.

Volgens een lid is een eenvoudige kennisgeving voldoende. De pachters weten zeer goed welk recht zij hebben.

De indiener verklaart dat het amendement alleen de rol van de notaris preciseert en een grotere rechtszekerheid beoogt. Hij vraagt dat de commissies een keuze zouden maken.

Volgens een lid komt de vraag van de indiener er op neer dat aan de notaris gevraagd wordt na te gaan of het om een « ernstige » overeenkomst gaat.

Een ander lid merkt op dat er geen waarborg is omtrent de rechtsgeldigheid van de overeenkomst wanneer de notaris niet tot de verificatie ervan overgaat. Er moet uitspraak worden gedaan over de aard van de te verrichten verificaties.

Nog een ander lid vindt dat er geen probleem is. De pachter zal kopen indien de voorwaarden hem interessant lijken. Eventuele fraude kan hij altijd bestrijden door een akte tot nietigverklaring. Indien de pachter niet koopt, zal de akte moeten worden verleden en zal de verkoop moeten doorgaan tegen de voorwaarden die aan de pachter werden meegegeeld. Dit alles is nog steeds geen reden om een authentieke akte op te stellen.

Volgens meerdere leden, is het de taak van de notaris als raadgever op te treden, tot bepaalde verificaties over te gaan om te vermijden dat de overeenkomst nietig zou zijn en de inhoud van de overeenkomst aan de pachter mede te delen. Voor het geheel van die verrichtingen zal een tarief *ad hoc* worden bepaald.

Er wordt nog op gewezen dat dit standpunt niet conform is met hetgeen op blz. 87 van het verslag te lezen staat, nl. « dat het compromis voor notaris moet worden opgemaakt ». De rol van de notaris in deze is niet louter passief, maar het compromis wordt door de partijen vrij opgemaakt.

Het amendement wordt ter stemming gelegd en verworpen met 24 tegen 3 stemmen.

uniquement nécessaire pour pouvoir opposer l'acte aux tiers et le transcrire. Le texte tel qu'il est proposé va déjà plus loin que la réglementation d'application générale. Quant à l'amendement, il va encore plus loin.

Un membre se demande si l'on ne pourrait pas résoudre les difficultés en prévoyant que le notaire donne connaissance des éléments nécessaires au preneur pour qu'il exerce son droit. Cela constituerait pour le notaire une sorte de nouvelle prestation, pour laquelle il faudrait fixer un tarif.

Selon un membre, une simple notification suffit. Les preneurs connaissent très bien leurs droits.

L'auteur de l'amendement déclare que celui-ci précise uniquement le rôle du notaire et vise à une plus grande sécurité juridique. Il demande aux commissions de faire un choix.

De l'avis d'un commissaire, l'auteur de l'amendement voudrait que l'on demande au notaire de vérifier s'il s'agit d'une convention « sérieuse ».

Un autre membre fait remarquer qu'il n'existe aucune garantie relative à la validité de la convention si le notaire ne procède pas à la vérification de celle-ci. Il faut se prononcer sur la nature des vérifications à effectuer.

Un autre membre estime encore qu'il n'y a pas de problème. Le preneur achètera si les conditions lui semblent intéressantes. Il peut toujours combattre une éventuelle fraude par une action en nullité. Si le preneur n'achète pas, l'acte devra être passé et la vente devra se faire aux conditions qui ont été communiquées au preneur. Tout ceci ne constitue toujours pas une raison de dresser un acte authentique.

Selon plusieurs commissaires, la tâche du notaire consiste à intervenir en tant que conseiller, à procéder à certaines vérifications afin d'éviter la nullité du contrat et à communiquer au preneur le contenu de celui-ci. Un tarif adéquat sera fixé pour l'ensemble de ces opérations.

Il est ajouté que ce point de vue n'est pas conforme au principe défini à la page 87 du rapport, selon lequel « le compromis doit être établi devant notaire ». Le rôle du notaire en cette matière n'est pas purement passif, mais le compromis est établi librement par les parties.

Mis aux voix, l'amendement est rejeté par 24 voix contre 3.

De drie volgende amendementen en de verantwoording luiden als volgt :

« A. In hetzelfde artikel 48, 1°, het tweede lid aan te vullen met de volgende volzin :

« Niettemin moet hiervan een authentieke akte worden opgesteld. »

Verantwoording

« De verkoop is ongetwijfeld voltrokken zodra de pachter het aanbod van verkoop aanvaardt. De identiteit van de koper moet evenwel duidelijk vermeld worden (huwelijksgoederenrecht, wederbelegging, bloedverwanten in de nederdalende lijn). Ook moet worden gelet op de inning van de registratierechten (vermindering, teruggave,...), op de verplichte kennisgeving B.T.W.-zaken en op de hypothecaire zekerheid. Daarom wordt bepaald dat een verkoopakte moet worden opgemaakt voor een notaris. Wat zou er overigens gebeuren indien de voorkoper weigert de authentieke akte te verlijden ? »

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

« In nr. 1 worden het derde en het vierde lid opgeheven. »

Verantwoording

« Ook hier gaat het om een zuiver technisch amendement. Voor de uitoefening van het recht van voorkoop bij een verkoop uit de hand, mag alleen de notaris de kennisgeving aan de pachter doen ingeval er een authentieke verkoopakte is, onder de opschortende voorwaarde dat het recht van voorkoop niet wordt uitgeoefend. Zo worden voortaan valse kennisgevingen voorkomen, d.w.z. waarbij er geen zekerheid is omtrent de koper voor de meegedeelde prijs. Vroeger kon dat wel. Van nu af aan zal er dus steeds een vaste koper zijn : ofwel de pachter-voorkoper, ofwel de koper onder opschortende voorwaarde.

Het derde lid wordt daardoor overbodig. Het verbiedt immers de verkoop aan een derde onder andere voorwaarden dan die waarop de kennisgeving slaat. Dat is niet meer mogelijk omdat de kennisgeving plaatsheeft na het verlijden van de authentieke verkoopakte en niet meer daarvoor. Hetzelfde geldt voor het vierde lid, dat handelt over de verkoop na één jaar onder andere voorwaarden dan die waarop de kennisgeving slaat. »

« C. 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. »

Les trois amendements suivants et la justification qui en est donnée sont libellés comme suit :

« A. Au 1°, alinéa deux, du même article 48 ajouter 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 le préempteur refusait de passer l'acte authentique ? »

« B. Compléter le 1° de cet article par une disposition libellée comme suit :

« 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-bidons », 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 quatrième alinéa qui envisage la vente, après un an, à d'autres conditions que celles notifiées. »

« C. A l'article 48, 1, remplacer le cinquième alinéa 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. »

Dit amendement wordt verantwoord als volgt :

« Het vijfde lid moet vervangen worden ten einde te bepalen dat, indien de pachter het recht van voor-koop niet uitoefent, aan de voorwaarde voldaan is (de opschortende voorwaarde dat het recht van voor-koop niet wordt uitgeoefend), dat zulks aan de pach-ter moet worden meegedeeld en dat de identiteit van zijn nieuwe verpachter hem kenbaar moet worden gemaakt. »

Het amendement A), dat door het verwerpen van het eerste amendement op artikel 29 zijn betekenis verloren heeft, wordt verworpen met 26 tegen 3 stemmen.

De amendementen B) en C) worden ingetrokken.

Met een volgend amendement wordt voorgesteld in het 2°, de laatste volzin van het eerste lid te ver-vangen als volgt :

« Indien de pachter zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar in beraad houdt, geschiedt de toewijzing onder de opschortende voor-waarde van niet-uitoefening van het recht van voor-koop. »

Dit amendement wordt verantwoord als volgt :

« De bedoeling is een kennelijk geval van tegen-strijdigheid op te heffen. De woorden « uitoefening van het recht van voorkoop » worden vervangen door de woorden « niet-uitoefening van het recht van voorkoop ». Toewijzen onder de opschortende voor-waarde dat een recht wordt uitgeoefend, betekent immers dat er (aan een derde) wordt toegewezen indien (de pachter) het recht van voorkoop uit-oefent. Dat is een tegenstrijdigheid en om die op te heffen moet de tekst verbeterd worden. Zo stemt hij trouwens overeen met het 1°, dat betrekking heeft op de verkoop uit de hand. »

Volgens de Staatssecretaris is dit amendement aanvaardbaar. Het gaat inderdaad om een foutieve formulering van de ontwerptekst.

Een commissielid is het hiermee eens. Men kan stellen dat de toewijzing geschiedt onder de ont-bindende voorwaarde van de uitoefening van het recht van voorkoop of onder de opschortende voor-waarde van de niet-uitoefening van het recht van voorkoop. Zoals de tekst nu luidt zou de toewij-zing aan een derde geschieden indien de pachter zijn recht van voorkoop uitoefent. Dit is uiteraard tegenstrijdig.

Hij herinnert aan de definitie van de opschor-tende voorwaarde (art. 1181 van het Burgerlijk Wet-boek). Een voorwaarde is opschortend wanneer het niet-ervullen van die voorwaarde de overeenkomst doet tot stand komen. De tekst, zoals zij nu luidt, is nonsens.

Cet amendement est justifié comme suit :

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

L'amendement A), devenu sans objet par le rejet du premier amendement à l'article 29, est rejeté par 26 voix contre 3.

Les amendements B) et C) sont rejetés.

L'amendement suivant propose de remplacer, au 2°, 1^{er} alinéa, 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. »

Cet amendement est justifié comme suit :

« Il s'agit d'un contresens évident. La modification proposée substitue le non-exercice du droit de pré-emption à l'exercice du droit de préemption. En effet, adjuger 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°. »

Selon le Secrétaire d'Etat, cet amendement est acceptable. Il y a effectivement une erreur de formu-lation dans le texte du projet.

Un commissaire partage cet avis. On peut dire que l'adjudication a lieu sous la condition suspen-sive de l'exercice du droit de préemption ou sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption. Dans l'état actuel du texte, l'adju-dication se ferait à un tiers si le preneur exerçait son droit de préemption. C'est évidemment contra-dictoire.

Il rappelle la définition de la condition suspen-sive (art. 1181 du Code civil). Une condition est suspensive lorsque sa non-réalisation fait naître la convention. Le texte, tel qu'il est actuellement for-mulé, n'a aucun sens.

Volgens een ander lid daarentegen is het de uitoefening van het voorkeepsrecht die de overeenkomst opschort.

Enkele leden pleiten nog voor de aanvaarding van het amendement en andere leden houden het bij de oorspronkelijke tekst.

Het amendement wordt ter stemming gelegd en verworpen met 17 tegen 9 stemmen.

Hetzelfde lid dient vervolgens een amendement in om de tijd van mededeling aan de pachter te beperken. Het amendement luidt :

« F. In het 2^o, 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. »

De Staatssecretaris vraagt de verwerping van het amendement, daar hij de voorgestelde voorwaarde van termijn overbodig vindt; het is bovendien een blijk van wantrouwen ten opzichte van de notarissen.

Daarop wordt het amendement verworpen met 22 tegen 4 stemmen.

Artikel 33bis (nieuw)

Een commissielid stelt voor een artikel 33bis (nieuw) in te voegen, luidende :

« Artikel 33bis. — Artikel 55 van dezelfde wet wordt aangevuld met de woorden « onverminderd de bepalingen van artikel 1 van de hypotheekwet van 16 december 1851. »

Het amendement wordt verantwoord als volgt :

« De hypotheekwet moet nageleefd worden wat betreft de overschrijving van de overeenkomsten met een duur van meer dan negen jaar. Deze wijziging werd bij amendement voorgesteld. In het verslag Van Nevel (nr. 586/3, 1986-1987) namens de verenigde commissie staat op blz. 23 te lezen : « Nadat de vertegenwoordiger van de Staatssecretaris heeft bevestigd dat er in elk geval een authentieke akte vereist is, trekt het lid zijn amendement in. » Het amendement bleek verantwoord door de stelling van het Hof van Cassatie in twee van zijn arresten. Een gewone verklaring van de vertegenwoordiger van de Staatssecretaris weegt niet op tegen de arresten van het Hof van Cassatie. Om de verklaring van de Staatssecretaris meer kracht bij te zetten, moet artikel 55 dus worden aangevuld. »

Selon un autre membre, au contraire, c'est l'exercice du droit de préemption qui suspend la convention.

Plusieurs membres plaident encore pour l'adoption de l'amendement tandis que d'autres s'en tiennent au texte initial.

Mis aux voix, l'amendement est rejeté par 17 voix contre 9.

Le même intervenant dépose ensuite un amendement visant à limiter le délai de notification au preneur. Cet amendement est libellé comme suit :

« F. Au 2^o, 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. »

Le Secrétaire d'Etat demande le rejet de cet amendement car il estime que cette condition de délai non seulement est superflue mais témoigne en outre d'une certaine méfiance vis-à-vis des notaires.

L'amendement est rejeté par 22 voix contre 4.

Article 33bis (nouveau)

Un commissaire propose d'insérer un article 33bis (nouveau), libellé comme suit :

« Article 33bis. — Faire débiter l'article 55 de la loi par les mots suivants : « Sans préjudice des dispositions de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, en cas d'aliénation... »

La justification est la suivante :

« Il faut respecter le prescrit de cette loi hypothécaire quant à la transcription des baux de plus de neuf années. Cette notification 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^o 3) au nom des commissions réunies, pp. 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. »

De Staatssecretaris merkt op dat luidens artikel 55 van de pachtwet de verkrijger, in geval van vreemding van het pachtgoed, volledig in de rechten en verplichtingen van de verpachter treedt. Het Hof van Cassatie heeft m.b.t. de pachtwetgeving een uitzondering op de hypotheekwet aanvaard.

Pachten zijn nl. krachtens de arresten van het Hof van Cassatie van 23 december 1977, 12 oktober 1979 en 27 juni 1980 steeds tegenstelbaar aan de verkrijgers.

Het amendement wil die uitzondering opheffen. Dat is een wijziging ten gronde die de Staatssecretaris vraagt niet te aanvaarden.

De indiener repliceert dat het amendement is ingegeven door een vroegere discussie in de commissie.

Het amendement heeft tot doel het standpunt van de Staatssecretaris in de wet zelf op te nemen.

Het amendement wordt verworpen met 23 tegen 2 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 43 (artikel 44 van de tekst aangenomen door de commissie)

Op dit artikel wordt een amendement ingediend, luidende :

« 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. »

Het amendement wordt verantwoord als volgt :

« De tekst maakt het mogelijk dat lopende pacht-overeenkomsten omgezet worden in loopbaanpachten. Daartoe verwijst de tekst naar artikel 14 van de pachtwetgeving. Volgens dat artikel is een authentieke akte of een verklaring voor de vrederechter vereist. Bijgevolg kan een lopende pachtovereenkomst in een loopbaanpacht worden omgezet door een verklaring voor de vrederechter. Op die manier kan de loopbaanpacht niet naar behoren worden aangepast aan de persoonlijke omstandigheden van de pachten (huwelijksgoederenstelsel e.d.). Daarenboven is dat in strijd met wat de vertegenwoordiger van de Staatssecretaris heeft verklaard, te weten dat er steeds een authentieke akte nodig is voor de hypotheekaire inschrijving en voor de bescherming van de rechten van derden. »

De Staatssecretaris herinnert aan de inhoud van artikel 14 van de wet van 4 november 1969 luidens hetwelk de pachtovereenkomst kan worden beëindigd door een akkoord tussen de partijen, vastgesteld bij authentieke akte of bij een verklaring afgelegd voor

Le Secrétaire d'Etat fait remarquer que d'après l'article 55 de la loi sur le bail à ferme, en cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur. La Cour de cassation a admis une exception à la loi hypothécaire en ce qui concerne la législation sur le bail à ferme.

En effet, en vertu des arrêts de la Cour de cassation du 23 décembre 1977, du 12 octobre 1979 et du 27 juin 1980, les baux sont toujours opposables aux acquéreurs.

L'amendement veut abroger cette exception. C'est là une modification de fond que le Secrétaire d'Etat demande de ne pas accepter.

L'auteur réplique que l'amendement s'inspire d'une discussion qui avait eu lieu en commission.

L'amendement a pour but d'intégrer dans la loi le point de vue du Secrétaire d'Etat.

L'amendement est rejeté par 23 voix contre 2 et une abstention.

Article 43 (article 44 du texte adopté par la commission)

A cet article un amendement est déposé, libellé comme suit :

« Au 2° de cet article, remplacer les mots « conformément à l'article 14 de l'article 1er 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 » par les mots « par acte authentique. »

L'amendement est justifié comme suit :

« 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. »

Le Secrétaire d'Etat rappelle la teneur de l'article 14 de la loi du 4 novembre 1969 en vertu duquel les parties peuvent mettre fin au bail par un accord constaté dans un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge de paix. Ce système s'appli-

de vrederechter. Die regeling zal voortaan ook gelden voor de omzetting van pachtovereenkomsten in loonbaanpachten.

Het amendement wil een van de twee mogelijkheden waarin artikel 14 voorziet, opheffen. De Staatssecretaris adviseert hier niet op in te gaan.

Volgens een commissaris verdient het probleem, opgeworpen door de indiener, nadere reflexie. Men kan zich inderdaad afvragen of de verklaring voor de vrederechter wel passend is. De vrederechter heeft tot taak geschillen op te lossen terwijl de notaris overeenkomsten tussen partijen vaststelt. Het is evenwel niet aangewezen dit concreet geval te regelen zoals de voorsteller van het amendement suggereert. Een globale benadering van die problematiek is aangewezen.

Het amendement wordt verworpen met 25 tegen 2 stemmen.

De commissies oordelen het raadzaam in de aangenomen tekst telkens te verwijzen naar de desbetreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en niet naar de wet van 4 november 1969.

Het geheel van het geamendeerde ontwerp van wet wordt, samen met die correcties, aangenomen met 26 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Vertrouwen werd geschonken aan de rapporteur voor het uitbrengen van dit verslag.

De Rapporteur,

A. VAN NEVEL.

De Voorzitters,

A. DUQUESNE.
R. LALLEMAND.

quera désormais également à la transformation des baux en baux de carrière.

L'amendement entend supprimer une des deux possibilités prévues par l'article 14. Le Secrétaire d'Etat conseille de ne pas adopter cette proposition.

Selon un commissaire, le problème soulevé par l'auteur de l'amendement mérite plus ample réflexion. On peut effectivement se demander si la déclaration devant le juge de paix est bien opportune. Le juge de paix a pour mission de régler des différends, tandis que le notaire acte des conventions entre parties. Il n'est toutefois pas indiqué de régler ce cas concret de la manière suggérée par l'auteur de l'amendement. Ce problème doit faire l'objet d'une approche globale.

L'amendement est rejeté par 25 voix contre 2.

Les commissions estiment qu'il est souhaitable que le texte adopté fasse chaque fois référence aux dispositions concernées du Code civil et non à la loi du 4 novembre 1969.

L'ensemble du projet de loi amendé, de même que ces corrections ont été adoptés par 26 voix et 2 abstentions.

Confiance a été faite au rapporteur pour la rédaction du présent rapport.

Le Rapporteur,

A. VAN NEVEL.

Les Présidents,

A. DUQUESNE.
R. LALLEMAND.

**TEKST AANGENOMEN
DOOR DE VERENIGDE COMMISSIES**

Ontwerp van wet tot wijziging van de wetgeving betreffende de pacht en de beperking van de pacht prijzen (nieuw opschrift)

HOOFDSTUK I

Wijziging van de pachtwetgeving

ARTIKEL 1

Artikel 1 van afdeling III van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd door 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, wordt vervangen door de volgende bepaling :

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

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

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

2° het in gebruik nemen van onroerende goederen, zoals bepaald in de vorige paragraaf, door middel van de vestiging van vruchtgebruik onder de levenden door de wil van de mens en voor bepaalde duur.

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

ART. 2

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

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

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

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

**TEXTE ADOPTE
PAR LES COMMISSIONS REUNIES**

Projet de loi modifiant la législation sur le bail à ferme et la limitation des fermages (nouvel intitulé)

CHAPITRE I^{er}

Modification de la loi sur le bail à ferme

ARTICLE 1^{er}

L'article 1^{er} de la section III du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, insérée par l'article I 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 :

« *Article 1^{er}.* — 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 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 principalement à la vente;

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

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

ART. 2

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

« *Article 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, indépendamment de toute exploitation agricole;

2° les conventions dont l'objet implique une durée d'occupation inférieure à un an et par lesquelles l'exploitant de terres et de pâturages, après avoir effectué les travaux de préparation et de fumure, en accorde, contre paiement, la jouissance à un tiers pour une culture déterminée;

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 materieel 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 overeenkomsten met betrekking tot de fruitopbrengst van de hoogstamboomgaarden. »

ART. 3

Artikel 3 van dezelfde afdeling wordt vervangen als volgt :

« *Artikel 3.* — 1° De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld. Bij ontstentenis van een nauwkeurige datum voor de aanvang van de overeenkomst, wordt deze geacht te zijn ingegaan op de vervaldag van het eerste pachtgeld.

Bij ontstentenis van een dergelijk geschrift, kan degene die een landeigendom exploiteert het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

Daarenboven kan hij het bewijs leveren van het bestaan van een pacht door voorlegging van een bewijs van persoonlijk aanbod van betaling, verricht overeenkomstig artikel 23, derde lid, en waartegen de verpachter niet heeft gereageerd door een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter binnen zes maanden na het aanbod.

Dit aanbod van betaling vermeldt uitdrukkelijk het woord « pacht » en het jaar waarop de betaling betrekking heeft.

Het moet binnen 15 dagen worden bevestigd met een ter post aangetekende brief waarin het bestaan van een pacht wordt vermeld, evenals het jaar en het perceel waarop de betaling betrekking heeft.

De brief moet eveneens uitdrukkelijk vermelden dat de betaling geldt als bewijs van een pacht, tenzij de verpachter binnen zes maanden na de dag van de betaling reageert door een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter.

Indien de overeengekomen pacht prijs niet bewezen is, wordt hij vastgesteld door de rechter overeenkomstig de bepalingen ter beperking van de pacht prijzen.

2° Indien er een naar de vorm andersluidend geschrift is, kan degene die een landeigendom exploiteert, het bewijs

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° les conventions concernant la récolte fruitière des vergers de haute tige. »

ART. 3

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

« *Article 3.* — 1° Le bail doit être constaté par écrit. A défaut de date précise de la prise de cours de la convention le bail est censé avoir pris cours à l'échéance du premier fermage.

A défaut de pareil écrit, celui qui exploite un bien rural pourra fournir la preuve de l'existence du bail et de ses conditions par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

En outre, il a la faculté de prouver l'existence du bail en produisant une preuve d'offre personnelle de paiement du fermage, conformément à l'article 23, alinéa trois, contre laquelle le bailleur n'a pas réagi dans un délai de six mois, prenant cours au moment de l'offre, par une demande en conciliation devant le juge de paix compétent.

Cette offre de paiement mentionnera expressément le terme « bail » et l'année à laquelle le paiement se rapporte.

Elle doit être confirmée dans les quinze jours par l'envoi d'une lettre recommandée à la poste dans laquelle mention est faite de l'existence d'un bail ainsi que de l'année et de la parcelle concernées par le paiement.

La lettre doit également indiquer expressément que le paiement vaut preuve de l'existence d'un bail, sauf si le propriétaire réagit dans un délai de six mois à partir du jour du paiement par une demande en conciliation devant le juge de paix compétent.

Si le montant du fermage convenu n'est pas établi, il est déterminé par le juge, conformément aux dispositions limitant les fermages.

2° S'il existe un écrit autrement formulé, celui qui exploite un bien rural peut fournir la preuve de l'existence d'un bail

leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden door alle middelen met inbegrip van getuigen en vermoedens. »

ART. 4

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

« Artikel 6. — § 1. In afwijking van 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 wegenwerken uitgevoerd dienen te worden, beschouwd moesten worden als bouwgronden of voor industriële doeleinden bestemde gronden, mits zij als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst;

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

3° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die, wegens hun ligging op het ogenblik van elke verlenging van de pacht, beschouwd moeten worden als voor industriële doeleinden 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 beschouwd kunnen 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 vóór de datum van een verlenging hiervan kennis gegeven heeft aan de pachter, en die vooraf het voorwerp dienen uit te maken van wegenwerken;

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 algemenen 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 publiekrechtelijk rechtspersoon, op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening ten algemenen nutte beveelt of toestaat.

§ 2. In afwijking van artikel 4, kan de verpachter op ieder ogenblik eveneens een einde maken aan de lopende pacht om een aaneengesloten grond die aan zijn woonhuis aansluit en niet groter is dan 20 are, aan te wenden voor gezinsdoeleinden. In geval van geschil over de plaats van het bedoelde perceel beslist de rechter. »

et des conditons par toutes voies de droit, témoins et présumptions compris. »

ART. 4

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

« Article 6. — § 1^{er}. 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, devaient 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 non bâtis qui, au moment du congé, doivent 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 de chaque 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.

§ 2. Par dérogation à l'article 4, le bailleur peut également mettre fin au bail à tout moment, en vue d'affecter à l'usage familial un terrain d'un tenant, contigu à sa maison d'habitation et dont la superficie ne peut excéder 20 ares. En cas de litige concernant l'emplacement de la parcelle considérée, le juge statue. »

ART. 5

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

« Artikel 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 echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

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

ART. 5

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

« Article 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 d'un copropriétaire, de son conjoint, ses descendants, enfants adoptifs ou de son conjoint ou des conjoints desdits descendants ou enfants 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° veroordeling van de pachter wegens daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of 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 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 afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« *Artikel 8.* — § 1. Gedurende elk 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 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°, tweede lid, zijn van toepassing.

§ 2. In afwijking van artikel 4 kunnen de partijen een pacht van minstens 27 jaar afsluiten.

Op het einde van deze pacht 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°, tweede lid, en van artikel 9, eerste lid, zijn van toepassing.

Op het einde van deze pacht kan de verpachter eveneens geheel of gedeeltelijk een einde maken aan de pacht om de goederen te vervreemden.

Onderpacht en pachtoverdracht zijn mogelijk overeenkomstig de artikelen 30, 31, 32, 34 en 34bis zonder dat echter hierdoor de vaste duur overschreden kan worden.

Onder voorbehoud van de vorige leden zijn de bepalingen van deze wet volledig van toepassing op de pacht van minstens 27 jaar.

§ 3. In afwijking van artikel 4 kunnen de partijen een loopbaanpacht afsluiten.

De loopbaanpacht wordt afgesloten voor een vaste duur die gelijk is aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter vijftien jaar zal zijn en de huidige leeftijd van de kandidaat-pachter. Deze vaste periode moet minstens zeven-

8° la condamnation du preneur du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossibles 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 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 section est remplacé par la disposition suivante :

« *Article 8.* — § 1^{er}. 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 à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

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

§ 2. Par dérogation à l'article 4, les parties peuvent conclure un bail d'au moins 27 ans.

Au terme de ce bail 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 desdits descendants ou enfants adoptifs. Les dispositions de l'article 7, 1°, deuxième alinéa, et de l'article 9, premier alinéa, sont d'application.

Au terme du bail, le bailleur peut également mettre fin à tout ou partie du bail en vue d'aliéner les biens.

La sous-location et la cession de bail sont possibles conformément aux articles 30, 31, 32, 34 et 34bis sans que la période fixe ne puisse toutefois être dépassée.

Sous réserve des alinéas précédents, les dispositions de cette loi sont entièrement applicables au bail d'au moins 27 ans.

§ 3. Par dérogation à l'article 4, les parties peuvent conclure un bail de carrière.

Le bail de carrière est conclu pour une période fixe égale à la différence entre le moment où le preneur aura soixante-cinq ans et l'âge du candidat-preneur. Cette période fixe doit comporter au minimum vingt-sept ans. Au cas où il y a

entwintig jaar omvatten. In het geval er meerdere pachters zijn, wordt de vaste duur berekend volgens de leeftijd van de jongste medepachter.

Op het einde van een loopbaanpacht kan de verpachter van rechtswege vrij over zijn goed beschikken zonder dat de pachter zich hiertegen kan verzetten.

Onderpacht en pachtoverdracht zijn mogelijk overeenkomstig de artikelen 30, 31, 32, 34 en 34bis zonder dat echter hierdoor de vaste duur overschreden kan worden.

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

Onder voorbehoud van de vorige leden zijn de bepalingen van deze wet volledig van toepassing op de loopbaanpacht. »

ART. 7

In dezelfde afdeling wordt een artikel 8bis ingevoegd luidende :

« *Artikel 8bis.* — Indien de pachter die na het bereiken van de pensioenleeftijd een rust- of overlevingspensioen geniet, onder de in artikel 34 vermelde personen niemand kan aanwijzen die eventueel zijn exploitatie kan 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°, tweede lid, zijn van toepassing.

Indien verscheidene pachters het goed gemeenschappelijk pachten, moeten al deze pachters voldoen aan alle in het voorgaande lid gestelde voorwaarden.

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

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

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

De bepalingen van artikel 10, 12, met uitzondering van het 2, het 5 en het 7, en van artikel 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°, tweede lid, niet van toepassing. »

plusieurs preneurs, la période fixe est calculée sur base de l'âge du copreneur le moins âgé.

Au terme d'un bail de carrière, le bailleur retrouve automatiquement la libre disposition de son bien sans que le preneur ne puisse s'y opposer.

La sous-location et la cession de bail sont possibles conformément aux articles 30, 31, 32, 34 et 34bis sans que la période fixe ne puisse toutefois être dépassée.

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

Sous réserve des alinéas précédents, les dispositions de cette loi sont entièrement applicables au bail de carrière. »

ART. 7

Un article 8bis, rédigé comme suit, est inséré dans la même section :

« *Article 8bis.* — Si le preneur ayant atteint l'âge de la pension, bénéficie d'une pension de retraite ou de survie et ne peut indiquer aucune des personnes mentionnées à l'article 34 comme pouvant éventuellement poursuivre 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 desdits descendants ou enfants adoptifs. Les dispositions de l'article 7, 1°, deuxième alinéa, sont d'application.

Si plusieurs preneurs louent le bien en commun, l'ensemble des conditions fixées à l'alinéa précédent doivent être réunies dans le chef de tous les 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 viable ou par une exploitation faisant l'objet d'un plan de développement, conformément à la législation et à la réglementation en matière de modernisation des exploitations agricoles.

La location ou l'alinéation dont il est question dans l'alinéa précédent doivent être effectuées 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 repris au preneur aux termes de ces dispositions, ainsi que la personne du futur exploitant, doivent réunir les conditions fixées à l'article 9.

Les dispositions des articles 10, 12, à l'exception du 2, du 5 et du 7, et de l'article 13 de la présente loi, s'appliquent à ce congé. L'article 12, 1°, deuxième alinéa, ne s'applique pas en cas d'application du troisième alinéa du présent article. »

ART. 8

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

« Artikel 9. — De exploitatie van het goed dat van de pachter is teruggenomen op grond van bij artikelen 7, 1°, en 8, bepaalde reden, 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 of, indien zij rechtspersonen zijn, door hun verantwoordelijke organen of bestuurders en niet alleen door hun aangestelden.

De opzeggingsreden bestaande in de persoonlijke exploitatie kan evenwel niet worden aangevoerd door personen noch, indien het om rechtspersonen gaat, door hun verantwoordelijke organen of bestuurders die, op het ogenblik van het verstrijken van de opzeggingstermijn, de leeftijd van 65 jaar zouden hebben bereikt of de leeftijd van 60 jaar wanneer het een persoon betreft die niet gedurende ten minste drie jaar landbouwexploitant is geweest; degene die na de stopzetting van zijn landbouwbedrijf het bedrijf verpacht, kan evenmin die reden aanvoeren.

De opzegging voor persoonlijke exploitatie kan evenmin als reden worden aangevoerd door de titularis van een vruchtgebruik gevestigd onder de levenden door de wil van de mens en voor bepaalde tijd.

Degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen en indien zij rechtspersonen zijn, hun verantwoordelijke organen of bestuurders moeten :

— ofwel houder zijn van een getuigschrift of diploma afgegeven na het volgen met goed gevolg van een landbouwcursus of van onderwijs aan een land- of tuinbouwschool;

— ofwel landbouwexploitant zijn of geweest zijn in de voorbije periode van vijf jaar gedurende ten minste één jaar;

— ofwel reeds effectief gedurende ten minste één jaar aan een landbouwexploitatie hebben deelgenomen.

De rechtspersonen bedoeld in dit artikel moeten opgericht zijn overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwvennootschap of in de vorm van een personenvennootschap of een eenpersoonsvennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Daarenboven moeten degenen die als bestuurder of zaakvoerder de leiding hebben van de activiteit die in de vennootschap wordt gevoerd, daadwerkelijke arbeid verrichten op het landbouwbedrijf. »

ART. 9

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

« Artikel 10. — Geen persoonlijke exploitatie is de aanplanting van het pachtgoed door de genothebbers van de

ART. 8

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

« Article 9. — L'exploitation du bien repris au preneur sur la base du motif déterminé aux articles 7, 1°, 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 ou, s'il s'agit de personnes morales, par leurs organes ou dirigeants responsables et pas seulement par leurs préposés.

Toutefois, le motif du congé consistant en l'exploitation personnelle ne peut être invoqué par des personnes, et s'il s'agit de personnes morales, leurs organes ou dirigeants responsables, qui 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 pendant au moins trois ans; ne peut également invoquer ce motif celui qui, après la cessation de son exploitation agricole, l'a donnée à bail.

De même, le motif du congé en vue de l'exploitation personnelle ne peut pas être invoqué par le titulaire d'un usufruit constitué entre vifs par la volonté de l'homme et pour une période déterminée.

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 :

— soit être porteur d'un certificat d'études ou d'un diplôme qui lui 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 avoir participé effectivement pendant au moins un an à une exploitation agricole.

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 la forme d'une société de personnes ou d'une société d'une personne à responsabilité limitée. En outre, les personnes qui dirigent l'activité de la société en qualité d'administrateur ou de gérant doivent fournir un travail réel dans le cadre de l'entreprise agricole. »

ART. 9

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

« Article 10. — Ne constitue pas une exploitation personnelle la plantation sur le bien loué par les bénéficiaires 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 rijkslandsbouwkundige ingenieur van de streek.

De aanplanting met kerstbomen binnen negen jaar na het vertrek van de pachter is geen persoonlijke exploitatie tenzij de genothebber van de terugneming reeds een tuinbouwbedrijf exploiteert en de vrederechter vrijstelling van dit verbod verleent na het advies te hebben ingewonnen van de rijkslandsbouwkundige ingenieur van de streek.

Geen persoonlijke exploitatie is de verkoop van gras of van te velde staande oogst ingeval de genothebbers van de terugneming gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter niet voor het gewone teelt- en onderhoudswerk zorgen, noch het in bewaring nemen van dieren gedurende dezelfde periode van negen jaar. »

ART. 10

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

« *Artikel 11.* — 1. In gevallen als bedoeld in de artikelen 6 en 7, 9° en 10°, 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° tot 8°, 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, §§ 1 en 2, kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een opzeggingstermijn van ten minste drie jaar en ten hoogste vier jaar.

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

ART. 11

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

« *Artikel 12.* — 1. Op straffe van nietigheid moeten in de opzegging duidelijk de 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 moet, op straffe van nietigheid, de naam, de voornaam, het beroep, de geboortedatum, de burgerlijke stand en het adres van de aanstaande exploitanten vermeld worden.

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 au cours des neuf années qui suivent le départ du preneur, ne constitue pas une exploitation personnelle sauf si le bénéficiaire de la reprise exploite déjà une exploitation horticole et que le juge de paix accorde dispense de cette interdiction après avis de l'ingénieur agronome de l'Etat de la région.

Ne constituent pas une exploitation personnelle la vente d'herbes ou de récolte sur pied au cas où les bénéficiaires de la reprise au cours des neuf ans qui suivent le départ du preneur, ne se chargent pas des travaux ordinaires de culture et d'entretien, ni la prise en pension de bétail au cours de la même période de neuf ans. »

ART. 10

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

« *Article 11.* — 1. Dans les cas visés aux articles 6 et 7, 9° et 10°, 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° à 8°, 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, §§ 1^{er} et 2, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de trois ans au moins et de quatre ans au plus.

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 ans au plus. »

ART. 11

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

« *Article 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. Indien de opzegging berust op redenen bepaald in de artikelen 6, § 1, 1° tot 4°, en 7, 10°, 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 wegenwerken 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 afgegeven zal kunnen 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 erfgenaam of 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 verpachter niet binnen drie maanden na de opzegging om de geldigverklaring ervan heeft verzocht.

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 voor de vrederechter vorderen. In dat geval wordt de pacht voortgezet alsof er geen opzegging is betekend.

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

Daarenboven, wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan de opzegging voor persoonlijke exploitatie door de rechter slechts geldig worden verklaard indien het exploiteren van het landbouwbedrijf, waarin de betrokken landeigendommen zullen worden geëxploiteerd, een overwegend deel van de beroepsactiviteit van de aanstaande exploitant zal uitmaken.

In geval van betwisting over het ernstig karakter van het voorgenoemde eigen gebruik, moet de verpachter preciseren hoe degene of degenen die in de opzegging als aanstaande

2. Si le congé est basé sur des motifs visés aux articles 6, § 1^{er}, 1° à 4° inclus, et 7, 10°. 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, 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.

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, quand le preneur exerce la profession agricole à titre principal, le juge ne pourra valider le congé en vue de l'exploitation personnelle que si l'exploitation de l'entreprise agricole dans laquelle les biens ruraux en question seront exploités, constituera une partie prépondérante de l'activité professionnelle du futur exploitant.

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

exploitant is of zijn aangewezen, de persoonlijke werkelijke en voortgezette exploitatie zullen uitvoeren en bewijzen dat zij daartoe in staat zijn, alsmede dat zij aan de in artikel 9 gestelde voorwaarden voldoen.

7. Wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan de rechter weigeren de opzegging geldig te verklaren, wanneer de totale geëxploiteerde oppervlakte van het landbouwbedrijf van de aanstaande exploitant boven de door de Koning bepaalde maximale oppervlakte komt te liggen.

Hetzelfde geldt, bij iedere verdere uitbreiding wanneer het bedrijf van de toekomstige exploitant zich reeds uitstrekt over een grotere oppervlakte dan de maximale oppervlakte.

De Koning stelt bij in Ministerraad overlegd besluit de maximale rendabiliteitsoppervlakten vast op voorstel van de bevoegde provinciale landbouwkamer en op eensluidend advies van de Nationale Landbouwwraad.

Deze oppervlakten worden ten minste om de vijf jaar herzien.

Zij worden binnen elke provincie vastgesteld volgens de landbouwstreken, zoals die bepaald zijn in het koninklijk besluit van 24 februari 1951 houdende grensbepaling van de landbouwstreken van het Rijk.

Wanneer een landbouwexploitant een verpachte grond verkrijgt om deze persoonlijk te exploiteren, zijn de oppervlaktevoorwaarden die gelden bij een eventuele opzegging, die welke van kracht waren bij de verkrijging.

8. Is de opzegging met toepassing van het bepaalde in 4 vervallen of is zij niet geldig verklaard, dan kan om geen enkele reden een nieuwe opzegging worden gedaan vóór er ten minste een jaar is verstreken 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 naar de vorm onregelmatig verklaard zou moeten worden, kan door de rechter toch geldig worden verklaard indien de betrokken onregelmatigheid geen twijfel kan doen rijzen over de aard of de ernst van de opzegging door de pachter, noch over de identiteit van de persoon in wiens voordeel de opzegging wordt verricht.

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

ART. 12

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

« *Artikel 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

congé comme devant assurer cette exploitation entendent le faire de façon personnelle, effective et continue et de prouver qu'elles sont en mesure de le faire et qu'elles répondent aux conditions prévues à l'article 9.

7. Quand le preneur exerce la profession agricole à titre principal le juge peut refuser de valider le congé lorsque celui-ci a pour conséquence de porter la superficie totale exploitée de l'entreprise agricole du futur exploitant au-delà de la superficie maximale fixée par le Roi.

Il en est de même pour toute extension supplémentaire, lorsque l'entreprise du futur exploitant s'étend déjà sur une superficie supérieure à la superficie maximale.

Le Roi fixe par arrêté délibéré en Conseil des Ministres les superficies maximales de rentabilité sur proposition de la chambre provinciale d'agriculture compétente et sur avis conforme du Conseil national de l'agriculture.

Ces superficies sont revues au moins tous les cinq ans.

Elles sont fixées au sein de chaque province selon les régions agricoles telles que celles-ci sont déterminées par l'arrêté royal du 24 février 1951 fixant la délimitation des régions agricoles.

Lorsqu'un exploitant agricole acquiert une terre donnée à bail en vue d'en réaliser l'exploitation personnelle, les conditions de superficie applicables à un congé éventuel, sont celles existant à l'acquisition.

8. 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 pas mettre en cause la nature ni le sérieux du congé ni l'identité de la personne en faveur de laquelle le congé est donné.

9. 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 section est remplacé par la disposition suivante :

« *Article 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,

het pachtgoed meer dan zes maanden en minder dan negen jaar na de ontruiming ervan, zonder gewichtige redenen 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° en 10°, 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 bedoeld 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 de verpachter in de opzegging te kennen gegeven voornemen, moet worden ingesteld binnen drie jaar na het verlaten van het verpachte 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 artikel 23, derde lid, van dezelfde afdeling wordt de laatste volzin vervangen door wat volgt :

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

ART. 14

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

« *Artikel 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, gelijkwaardig aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond, alsmede de bedingen welke het recht van beschikking over de stalmost 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.

Geldig zijn ook de bedingen tot handhaving van hagen, wegen, struikgewas en bomen.

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 en faveur de qui le congé a été donné.

2. La réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou uniquement des dommages-intérêts peut être aussi réclamée 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° et 10°, 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 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 l'article 23, alinéa trois, de la même section, la dernière phrase est remplacée par ce qui suit :

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

ART. 14

L'article 24 de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« *Article 24.* — Sont réputées inexistantes, toutes clauses conventionnelles restreignant 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 propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance, 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.

Sont aussi valables les clauses maintenant les haies, chemins, buissons et arbres.

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 die 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.

De vrederechter kan echter geen machtiging geven om de bestemming van het gepachte goed te wijzigen. »

ART. 15

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

« *Artikel 25.* — § 1. 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 gebouwen op te richten, mits hij ze onderhoudt en er alle lasten van draagt, 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.

§ 2. 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 beschouwd kunnen worden.

Indien deze gebouwen en werken evenwel tot stand zijn gekomen met schriftelijke toestemming of met machtiging van de vrederechter volgens de procedure bepaald in artikel 26, 1, moet dezelfde procedure worden gevolgd vooraleer de pachter tot wegruiming ervan mag overgaan.

De pachter moet het goed in zijn oorspronkelijke toestand herstellen en de eventueel aangerichte schade vergoeden. »

ART. 16

A. Artikel 26, 1, van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 1. Bij het verstrijken van de pacht heeft de pachter die de kosten van de gebouwen en werken heeft gedragen, recht op een vergoeding die gelijk is aan de waardevermeerdering welke het goed daardoor heeft verkregen.

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

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 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.

Le juge de paix ne peut toutefois autoriser aucune modification de la destination du bien loué. »

ART. 15

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

« *Article 25.* — § 1^{er}. 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 quitte à lui de les entretenir et d'en supporter les charges et de faire tous les 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.

§ 2. 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 distinctifs.

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 rétablir le bien dans son état originel et doit réparer, le cas échéant, le dommage causé. »

ART. 16

A. L'article 26, 1, de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« 1. A la fin de l'occupation, le preneur qui a supporté les frais des constructions, travaux et ouvrages a droit à une indemnité égale à la plus-value que le bien a acquise de ce fait.

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

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 4 pct. 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 gestelde voorwaarden. Een inschrijving van de uit te voeren werken en een raming van de kosten moeten bij het verzoek worden gevoegd.

Bij gebreke van de vereiste toestemming of machtiging mag het bedrag der vergoeding niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de laatste drie jaren in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde verpachter in pacht had. »

B. Artikel 26 van dezelfde afdeling wordt aangevuld met een 3, luidende als volgt :

« 3. De verpachter moet in elke akte van vervreemding van het verpachte goed alle werken vermelden die de pachter heeft uitgevoerd, alsook, in voorkomend geval, de toestemming of de machtiging krachtens welke ze werden verricht, eventueel na de pachter te hebben ondervraagd.

De afstand van het recht tot wegruimen in het vorig artikel bepaald, of van de vergoeding bepaald in dit artikel, kan slechts geschieden na de uitvoering van de werken en moet worden vastgesteld bij authentieke akte of bij verklaring voor de vrederechter. »

ART. 17

Een artikel 29bis wordt in dezelfde afdeling ingevoegd, luidende :

« Artikel 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, overeenkomstig de plaatselijke gebruiken. »

ART. 18

Artikel 30 van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 30. — In afwijking van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek en onder voorbehoud van het hierna

et de 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 étant fixé forfaitairement à 4 p.c. l'an.

Si le bail prend fin à l'initiative du preneur, l'indemnité prévue à l'alinéa précédent ne peut pas 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. 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. »

B. L'article 26 de la même section est complété par un 3, libellé comme suit :

« 3. Dans tout acte d'aliénation du bien loué, le bailleur doit mentionner tous les travaux, ouvrages effectués par le preneur, ainsi que, le cas échéant, le consentement ou l'autorisation avec laquelle ils ont été effectués, et ce après avoir éventuellement interrogé le preneur.

La renonciation au droit de l'enlèvement établi par l'article précédent ou à l'indemnité prévue au présent article ne pourra intervenir qu'après l'exécution des travaux et ouvrages et sera constatée par acte authentique ou par déclaration devant le juge de paix. »

ART. 17

Un article 29bis, rédigé comme suit, est inséré dans la même section :

« Article 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. »

ART. 18

L'article 30 de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« Article 30. — Par dérogation à l'article 1717 du Code civil, et sous réserve de ce qui est prévu ci-après, le preneur

bepaalde mag de pachter van landeigendommen noch het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven, noch zijn pacht geheel of ten dele aan anderen overdragen zonder toestemming van de verpachter. Deze toestemming moet, op straffe van nietigheid en voorafgaand aan de onderpacht of aan de overdracht, schriftelijk worden gegeven.

De toestemming tot overdracht van pacht kan niet gelden als toestemming tot onderpacht.

Ruil met het oog op het betalen van pachtgoederen wordt niet als onderpacht beschouwd. Een dergelijke ruil heeft geen invloed op de rechten en verplichtingen noch van de pachters noch van de verpachters. Zulks geldt ook voor de gemeenschappelijke exploitatie van een landeigendom die in pacht gegeven wordt aan een van de medeëxploitanten, op voorwaarde dat deze laatste alleen houder van de pacht blijft en hij als hoofdbedrijf actief aan de exploitatie deelneemt. »

ART. 19

Artikel 31 van dezelfde afdeling wordt aangevuld als volgt :

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

ART. 20

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

« *Artikel 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. »

ART. 21

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

« *Artikel 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. 22

In dezelfde afdeling wordt een artikel 34bis ingevoegd, luidende :

« *Artikel 34bis.* — Indien een landeigendom gezamenlijk wordt gepacht door verschillende pachters en een van deze pachters besluit om zich terug te trekken, dan wordt de pacht voortgezet ten voordele van de andere pachters.

de biens ruraux ne peut sous-louer en tout ou en partie le bien loué ou céder son bail en tout ou en partie sans l'autorisation du bailleur. Cette autorisation doit, à peine de nullité, être préalable à la sous-location ou à la cession et être donnée par écrit.

L'autorisation de cession de bail ne peut valoir comme autorisation de sous-location.

Ne sont pas considérés comme des sous-locations les échanges portant sur la culture des biens loués, réalisés par les preneurs. Ces échanges n'affectent pas les droits et obligations ni des preneurs ni des bailleurs. 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. »

ART. 19

L'article 31 de la même section est complété comme suit :

« ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. »

ART. 20

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

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

ART. 21

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

« *Article 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. 22

Un article 34bis rédigé comme suit, est inséré dans la même section :

« *Article 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.

De verpachter heeft in dat geval evenwel de mogelijkheid te eisen dat de vorige exploitant hoofdelijk gehouden blijft tot nakoming van de verplichtingen van de pacht samen met de andere pachters. »

ART. 23

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

ART. 24

In artikel 37, § 1, van dezelfde afdeling worden de volgende wijzigingen aangebracht :

« A. Het 2° wordt door de volgende bepaling vervangen :

« 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. »

B. Het 5° in de Nederlandse tekst, wordt door de volgende bepaling vervangen :

« 5° het feit dat de overnemer niet de vereiste beroepsbekwaamheid bezit of dat hij niet over de nodige materiële middelen beschikt om het verpachte goed behoorlijk te exploiteren. »

ART. 25

Artikel 39, eerste lid, van dezelfde afdeling 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 pachtovereenkomst 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. 26

Artikel 43, eerste lid, van dezelfde afdeling 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. »

Le bailleur pourra toutefois exiger que l'ancien exploitant reste tenu des obligations du bail solidairement avec les autres preneurs. »

ART. 23

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

ART. 24

A l'article 37, § 1^{er}, de la même section sont apportées les modifications suivantes :

« A. Le 2° 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. »

B. Dans le texte néerlandais, le 5° est remplacé par la disposition suivante :

« 5° het feit dat de overnemer niet de vereiste beroepsbekwaamheid bezit of dat hij niet over de nodige materiële middelen beschikt om het verpachte goed behoorlijk te exploiteren. »

ART. 25

L'article 39, alinéa premier, de la même section 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. 26

L'article 43, alinéa premier, de la même section 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. 27

Artikel 45, 1, van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 1. Afgezien van de vergoedingen die aan de pachter krachtens de voorgaande 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 reeds heeft verricht, alsmede voor de verbeteringen aangebracht aan de gronden, wat hun staat van zuiverheid betreft. »

ART. 28

In artikel 46, § 1, van dezelfde afdeling worden de woorden « de artikelen 6, 2° en 4°, en 7, 9°, 10° en 11° » vervangen door de woorden « artikel 6, § 1, 2°, 3°, 4° en 6°, en § 2, en artikel 7, 9° en 10° ».

ART. 29

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

« Artikel 47. — Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom 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. 30

In artikel 48 van dezelfde afdeling 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 om zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde geeft de notaris de pachter kennis van de inhoud van de 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. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop. »

2° In nummer 1, tweede lid, wordt het woord « eigenaar » vervangen door het woord « notaris ».

3° Nummer 2, tweede lid, wordt vervangen door de volgende leden :

« Indien de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar ertoe gehouden bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar de

ART. 27

L'article 45, 1, de la même section 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, du chef de ses avances aux cultures ainsi que du chef des améliorations apportées aux terres quant à leur état de propreté. »

ART. 28

A l'article 46, § 1^{er}, de la même section, les mots « des articles 6, 2° et 4°, et 7, 9°, 10° et 11° » sont remplacés par les mots « de l'article 6, § 1^{er}, 2°, 3°, 4° et 6°, et § 2, et l'article 7, 9° et 10° ».

ART. 29

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

« Article 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. 30

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

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

« 1. Le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'après avoir mis celui-ci en mesure d'exercer son droit de préemption. A cet effet, le notaire notifie au preneur le contenu de l'acte établi sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur exceptée. Cette notification vaut offre de vente. »

2° Dans le numéro 1, alinéa 2, le mot « propriétaire » est remplacé par le mot « notaire ».

3° Le numéro 2, alinéa 2, est remplacé par les alinéas suivants :

« Si la vente a lieu sans réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, 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

vraag te stellen of de pachter of zijn gevolmachtigde zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. 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. Indien de pachter zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar in beraad houdt, geschiedt de toewijzing onder de opschortende voorwaarde van uitoefening van het recht van voorkoop.

Indien de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de notaris heeft betekend, overeenkomstig artikel 57 of die instemming niet heeft gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief.

Indien de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar er niet toe gehouden aan de pachter de vraag te stellen of hij zijn recht van voorkoop uitoefent :

a) indien er een hoger bod is, wordt dit aan de pachter en aan de koper ter kennis gebracht;

b) indien er geen hoger bod wordt gedaan of indien de notaris het hoger bod niet aanneemt, betekent hij het laatste bod aan de pachter en stelt hem de vraag of hij zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen. Indien de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de notaris heeft betekend overeenkomstig artikel 57 of die instemming niet heeft gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief. »

ART. 31

Artikel 48*bis* van dezelfde afdeling, ingevoegd door de wet van 12 juni 1975, wordt door de volgende bepaling vervangen :

« De pachter kan zijn recht van voorkoop voor het gehele goed, of voor een deel ervan indien hij het voor het overige deel zelf uitoefent, aan een of meer derden overdragen tegen de volgende voorwaarden.

Bij verkoop uit de hand geven de pachter en de derden gezamenlijk kennis van de overdracht en van de aanvaarding aan de notaris, overeenkomstig artikel 48, 1, tweede lid.

Bij openbare verkoping verklaart de pachter het recht van voorkoop over te dragen en de derde verklaart dit recht uit te oefenen tijdens de toewijzingszitting, overeenkomstig artikel 48, 2, tweede lid of naar aanleiding van de kennisgeving van de instemming binnen de termijn van tien dagen. De verkoper kan eisen dat de derde waarborg stelt.

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

De pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen onder de in dit artikel gestelde voorwaarden, mag gedurende een periode van negen jaar te rekenen vanaf het begin van de nieuwe pachtperiode, bedoeld in het derde lid, de exploi-

son droit de préemption au prix de la dernière offre. Si le preneur acquiesce à la question de l'officier instrumentant, la vente devient définitive. Si le preneur refuse, se tait ou est absent, la vente se poursuit. Si le preneur tient en suspens sa réponse à la question de l'officier instrumentant, l'adjudication a lieu sous la condition suspensive de l'exercice du droit de préemption.

Si le preneur n'a pas, dans un délai de dix jours, notifié son acquiescement au notaire, selon l'article 57, ou donné son acquiescement par acte de l'officier instrumentant, l'adjudication est définitive.

Si la vente a lieu sous réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, l'officier instrumentant n'est pas tenu de demander au preneur s'il exerce son droit de préemption :

a) s'il y a surenchère, l'exploit en sera dénoncé au preneur comme à l'adjudicataire;

b) s'il n'y a pas de surenchère ou si la surenchère est refusée par le notaire, celui-ci notifiera le montant de la dernière offre au preneur en lui demandant s'il désire exercer son droit de préemption. Si le preneur n'a pas, dans un délai de dix jours, notifié son acquiescement au notaire selon l'article 57 ou donné cet acquiescement par acte de l'officier instrumentant, l'adjudication est définitive. »

ART. 31

L'article 48*bis* de la même section, inséré par la loi du 12 juin 1975, est remplacé par la disposition suivante :

« Le preneur peut céder son droit de préemption pour la totalité du bien, ou pour partie s'il l'exerce lui-même pour le surplus, à un ou plusieurs tiers aux conditions suivantes.

En cas de vente de gré à gré, le preneur et le ou les tiers notifient ensemble la cession et l'acceptation au notaire, selon l'article 48, 1, alinéa 2.

En cas de vente publique, le preneur déclare céder le droit de préemption et le tiers déclare exercer ce droit, à la séance d'adjudication, selon l'article 48, 2, alinéa 2, ou à l'occasion de la notification de l'acquiescement dans le délai de dix jours. Le vendeur peut exiger que le tiers fournisse caution.

En cas d'application du présent article, le bail est renouvelé de plein droit au profit du preneur à dater du jour anniversaire de l'entrée en jouissance du preneur suivant la date d'acquisition par le tiers.

Le preneur qui a cédé son droit de préemption dans les conditions prévues par le présent article ne peut, pendant une période de neuf ans à dater de l'entrée en vigueur du nouveau bail visé au troisième alinéa, céder l'exploitation

tatie 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.

Bij overtreding van deze bepaling is hij aan de verkoper een schadevergoeding, gelijk aan 50 pct. van de verkoopprijs van de betrokken percelen, verschuldigd, tenzij hij vooraf, op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen. »

ART. 32

In artikel 50 van dezelfde afdeling wordt tussen het tweede en het derde lid het volgende lid ingevoegd :

« Wanneer een verpacht goed of een geheel van goederen die het voorwerp uitmaken van een zelfde pachtcontract aangeboden worden in openbare verkoping per lot, kan de gehele of gedeeltelijke massa alleen dan te koop worden aangeboden wanneer de samenstelling goedgekeurd werd door de pachter; afwezigheid of stilzwijgen van de pachter wordt beschouwd als goedkeuring. »

ART. 33

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

« A. Het 1^o, eerste lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 1^o 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. »

B. Het 2^o wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 2^o In geval van verkoop van het goed aan de echtgenoot, de afstammelingen of aangenomen kinderen of die van de echtgenoot van de eigenaar of van één der medeëigenaars 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 afstameling of een aangenomen kind van de eigenaar of één der medeëigenaars of van de echtgenoot van de eigenaar of één der medeëigenaars, of de echtgenoot van één van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen is. »

C. Het 7^o wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 7^o In de gevallen bedoeld in de artikelen 6, § 1, 1^o tot en met 5^o, en 14, tweede lid. »

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.

En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 50 p.c. du prix de vente des parcelles en question, sauf s'il a obtenu, au préalable et pour des motifs sérieux, l'autorisation du juge de paix. »

ART. 32

Dans l'article 50 de la même section, l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 1^{er} et 2 :

« Si un bien loué ou un ensemble de biens objet d'un même bail est offert en vente publique par lots, toute masse totale ou partielle ne peut être présentée aux enchères que si sa composition a reçu l'agrément du preneur; l'absence ou le silence de celui-ci vaut agrément. »

ART. 33

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

« A. Le 1^o, alinéa premier, est remplacé par la disposition suivante :

« 1^o 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. »

B. Le 2^o est remplacé par la disposition suivante :

« 2^o 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. »

C. Le 7^o est remplacé par la disposition suivante :

« 7^o Dans les cas prévus aux articles 6, § 1^{er}, 1^o à 5^o inclus, et 14, deuxième alinéa. »

ART. 34

In artikel 54 van dezelfde afdeling worden de volgende wijzigingen aangebracht :

« A. 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. »

B. Tussen het eerste en het tweede lid wordt het volgende lid ingevoegd :

« De beperking inzake de overdracht, zoals bepaald 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 in de verkoopakte een effectieve pachtijd van negen jaar waarborgt. »

ART. 35

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

« *Artikel 57.* — Opzegging, verzet of kennisgeving bepaald in de artikelen 6, § 1, 3^e en 4^e, 11, 12, 14, eerste lid, 33, 35, 36, 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. »

HOOFDSTUK II

**Wijziging van de wet
betreffende de pacht prijsbeperking**

ART. 36

In artikel 1 van de wet tot beperking van de pacht prijzen, zoals bepaald door de wet van 4 november 1969, artikel III, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1^o in § 1, eerste lid, worden de woorden « in elke provincie, een provinciale pacht prijscommissie » vervangen door de woorden « een of meer pacht prijscommissies ».

2^o in § 2, wordt het woord « provinciale » geschrapt.

ART. 37

In artikel 2 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1^o in § 2, eerste lid, worden de woorden « een termijn van vijf jaar » vervangen door « een termijn van drie jaar » en, in het tweede lid, de woorden « vijf jaar » en « vijfjarige termijn » door « drie jaar » en « driejarige termijn ».

ART. 34

A l'article 54 de la même section sont apportées des modifications suivantes :

« A. L'alinéa premier 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. »

B. L'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 1^{er} et 2 :

« 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 dans l'acte de vente une durée de bail effective de neuf années. »

ART. 35

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

« *Article 57.* — Les congés, oppositions ou notifications prévus aux articles 6, § 1^{er}, 3^e et 4^e, 11, 12, 14, premier alinéa, 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. »

CHAPITRE II

**Modification de la loi
sur la limitation des fermages**

ART. 36

A l'article 1^{er} de la loi limitant les fermages telle que prévue par la loi du 4 novembre 1969, article III, sont apportées les modifications suivantes :

1^o au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, les mots « dans chaque province, une commission provinciale » sont remplacés par les mots « une ou plusieurs commissions des fermages ».

2^o au § 2, le mot « provinciales » est supprimé.

ART. 37

A l'article 2 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

1^o au § 2, alinéa premier, les mots « une période de cinq ans » sont remplacés par « une période de trois ans » et, à l'alinéa 2, les mots « cinq ans » et « période quinquennale » par « trois ans » et « période triennale ».

2° de § 3 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 3. De commissies stellen de maximum-coëfficiënten, bedoeld in § 1, vast voor elke termijn van drie jaar op basis van de verhouding tussen, enerzijds, de gemiddelde rendabiliteit van de bedrijven in elk van de landbouwstrekken tijdens de driejaarlijkse periode die voorafgaat aan het laatste jaar van elke termijn en, anderzijds, de gemiddelde rendabiliteit van deze bedrijven tijdens dezelfde periode van de vorige termijn. Deze rendabiliteit wordt bepaald met inachtneming van artikel 17, van afdeling III, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek. »

ART. 38

Artikel 3, eerste lid, van dezelfde wet, gewijzigd bij de wet van 19 juli 1979, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Voor de in pacht gegeven gebouwen stemt de maximum-pachtprijs overeen met hun kadastraal inkomen waarop een coëfficiënt wordt toegepast volgens de procedure en op dezelfde wijze als in artikel 2. »

ART. 39

Artikel 4 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 4. — § 1. Voor pachtovereenkomsten, opgesteld bij authentieke akte, die voorzien in een eerste gebruiksperiode van achttien jaar, mag de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 2, verhoogd worden met 36 pct. en de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 3 met 18 pct. »

De pachtprijs kan verhoogd worden met 42 pct. voor gronden en 21 pct. voor gebouwen wanneer de eerste gebruiksperiode 21 jaar bedraagt en met 48 pct. voor gronden en 24 pct. voor gebouwen wanneer de eerste gebruiksperiode 24 jaar bedraagt.

Wanneer de eerste gebruiksperiode 25 jaar of meer bedraagt, kan de pachtprijs verhoogd worden met 50 pct. voor gronden en 25 pct. voor gebouwen.

Na de eerste gebruiksperiode wordt de pachtprijs teruggebracht tot de normale pachtprijs vastgesteld overeenkomstig de artikelen 2 en 3.

§ 2. Voor zover de pachtovereenkomst slaat op een loopbaanpacht zoals bepaald in artikel 8, § 3, van afdeling III van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, mag de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 2, met 50 pct. verhoogd worden en de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 3, verhoogd worden met 25 pct. »

ART. 40

Een artikel 4bis, luidend als volgt, wordt in dezelfde wet ingevoegd :

2° le § 3 est remplacé par la disposition suivante :

« § 3. Les commissions fixent les coefficients maxima visés au § 1^{er} pour chaque période de trois ans sur base du rapport existant entre, d'une part, la rentabilité moyenne des exploitations dans chacune des régions agricoles au cours du triennat qui précède la dernière année de chaque période et, d'autre part, la rentabilité moyenne de ces exploitations au cours du même triennat de la période précédente. Cette rentabilité est appréciée conformément à l'article 17 de la section III du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil. »

ART. 38

L'article 3, alinéa 1^{er}, de la même loi, modifié par la loi du 19 juillet 1979, est remplacé par la disposition suivante :

« Pour les bâtiments donnés en location, le fermage maximum correspond à leur revenu cadastral affecté d'un coefficient selon la procédure et de la même façon qu'à l'article 2. »

ART. 39

L'article 4 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 4. — § 1^{er}. Si le contrat de bail, intervenu par acte authentique, fixe une première période d'occupation de dix-huit ans, le fermage établi conformément à l'article 2 peut être augmenté de 36 p.c. et le fermage établi conformément à l'article 3 peut être augmenté de 18 p.c. »

Le fermage peut être augmenté de 42 p.c. pour les terres et de 21 p.c. pour les bâtiments lorsque la première période d'occupation comporte 21 ans et de 48 p.c. pour les terres et de 24 p.c. pour les bâtiments lorsque la première occupation comporte 24 ans.

Quand la première période d'occupation comporte 25 ans ou plus, le fermage peut être augmenté de 50 p.c. pour les terres et de 25 p.c. pour les bâtiments.

Après la première période d'occupation, le fermage est ramené au niveau du fermage normal fixé sur la base des articles 2 et 3.

§ 2. Si le contrat de bail concerne un bail de carrière tel que prévu à l'article 8, § 3, de la section III du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, le fermage établi conformément à l'article 2 peut être augmenté de 50 p.c. et le fermage établi conformément à l'article 3 peut être augmenté de 25 p.c. »

ART. 40

Un article 4bis, rédigé comme suit, est inséré dans la même loi :

« Artikel 4bis. — De Koning kan de pacht prijzen vastgesteld overeenkomstig de artikelen 2, 3 en 4, jaarlijks aanpassen aan de evolutie der landbouwprijzen wanneer de evolutie der landbouwprijzen dit verantwoordt.

De Koning stelt te dien einde, op advies van de Nationale Landbouwrap, een of meer indexen der landbouwprijzen vast, evenals de drempel vanaf welke een aanpassing mogelijk is. »

ART. 41

In artikel 5, derde lid, van dezelfde wet worden de woorden « verzoek tot verzoening » vervangen door de woorden « de kennisgeving bij aangetekende brief van de aanpassing van de pacht prijs ».

HOOFDSTUK III Diverse bepalingen

ART. 42

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

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

ART. 43

« In titel II, hoofdstuk II, afdeling II, onderafdeling II, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen wordt een artikel 8bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Artikel 8bis. — In afwijking van artikel 7, § 1, eerste lid, 2°, b, is vrijgesteld het netto-inkomen van de onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van een loopbaanpacht, zoals bepaald in artikel 8, § 3, van afdeling III van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek.

ART. 44

De in deze wet vervatte regels zijn van toepassing op alle pachten die bij haar inwerkingtreding lopen of verlengd zijn, onder voorbehoud van hetgeen volgt :

« 1° de geldigheid en de gevolgen van de vóór de inwerkingtreding van deze wet gedane opzeggingen worden beoordeeld overeenkomstig de wettelijke bepalingen die van kracht zijn op het ogenblik van de kennisgeving ervan;

2° de lopende pachtovereenkomsten kunnen in onderlinge overeenstemming omgezet worden in loopbaanpachten overeenkomstig artikel 14 van afdeling III van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek;

« Article 4bis. — Le Roi peut adapter annuellement à l'évolution des prix agricoles les fermages établis conformément aux articles 2, 3 et 4, lorsque l'évolution des prix agricoles le requiert.

Le Roi fixe à cette fin, après avis du Conseil national de l'agriculture, un ou plusieurs indices des prix agricoles, ainsi que le seuil à partir duquel une adaptation est possible. »

ART. 41

A l'article 5, alinéa 3, de la même loi, les mots « la requête en conciliation » sont remplacés par les mots « la notification par lettre recommandée de l'adaptation du fermage. »

CHAPITRE III Dispositions diverses

ART. 42

L'article 628, 15°, du Code judiciaire est remplacé par la disposition suivante :

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

ART. 43

« Au titre II, chapitre II, section II, sous-section II, du Code des impôts sur les revenus, il est inséré un article 8bis, rédigé comme suit :

« Article 8bis. — Par dérogation à l'article 7, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, b, est immunisé le revenu net des biens immeubles qui ont fait l'objet d'un bail de carrière tel que défini à l'article 8, § 3, de la section III du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil. »

ART. 44

Les règles nouvelles contenues dans la présente loi sont applicables à tous les baux en cours ou en période de prolongation au moment de son entrée en vigueur sous réserve de ce qui suit :

« 1° la validité et les effets des congés donnés antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi seront appréciés conformément aux dispositions légales en vigueur au moment de leur notification;

2° les baux en cours peuvent, d'un commun accord, être transformés en baux de carrière conformément à l'article 14 de la section III du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil;

3° voor de lopende pachtovereenkomsten die in een pacht-prijsverhoging voorzien overeenkomstig het vroegere artikel 4 van de wet tot beperking van de pachtprizen, zoals gewijzigd bij artikel III 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, blijft deze prijsverhoging verworven;

4° binnen een jaar na de inwerkingtreding van deze wet stellen de pachtprizencommissies de nodige coëfficiënten vast zoals bepaald in de artikelen 2 en 3 van de wet tot beperking van de pachtprizen, zoals gewijzigd bij artikel III 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. »

3° l'augmentation du fermage autorisée par l'ancien article 4 de la loi limitant les fermages, telle que modifiée par l'article III 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, reste acquise pour les baux en cours qui l'avaient prévue;

4° dans l'année de l'entrée en vigueur de la présente loi, les commissions des fermages fixent les coefficients nécessaires tels que prévus aux articles 2 et 3 de la loi limitant les fermages, telle que modifiée par l'article III 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. »