

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING- 1966-1967.

18 APRIL 1967.

WETSONTWERP

tot WIJZIGING van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen.

AMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER DE NOLF
OP DE TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE.

Artikel 1.

1. - In artikel 6.2°, vijfde regel, tussen de woorden : « de verpachter », en de woorden : « ten minste drie maanden », de woorden invoegen :

« ten hoogste twaalf maanden en ... ».

VERANTWOORDING.

Om misbruiken te vermijden, lijkt het noodzakelijk te bepalen dat de in artikel 6.2° voorziene kennisgeving aan de pachter in verband met de aard van de verpachte grond, niet eerder uitgeleverd worden geleverd dan twaalf maanden vóór het einde van de lopende pachtperiode. Bedoelde kennisgeving, die heeft te maken met verstrekkende gevolgen : op icder oogenhlik in de Joop van de op de kennisgeving volgende pachtperiodes, zal een einde kunnen worden gemaakt aan de pachter om de betrokken grond aan te wenden als bouwgrond of als grond voor industriële doeleinden bestemd en dit mits een opzegtermijn van ten minste drie maanden (art. 11-1).

Daarboven dient deze kennisgeving rekening te houden met de aard van de betrokken grond op het oogenhlik van de verlenging van de pacht die volgt op de periode tijdens dewelke de kennisgeving wordt gedaan. Het is dan ook normaal dat de kennisgeving slechts ten hoogste twaalf maanden vóór deze verlenging zou kunnen gedaan worden.

2. - Artikel 7 vervangen door wat volgt :

« De oerpechter kan bij het ocrstrijkt : van elke pachtperiode een einde maken aan de pacht indien hij aan een ernstige reden doet blikken.

Z«.

95 (1965-1966) : N° 1.

- N° 2 tot 5: Amendementen.
- N° 6: Verslag.
- N° 7: Amendement.

Chambre des Représentants

SESSION 1966-1967.

18 AVRIL 1967.

PROJET DE LOI

modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux.

AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. DE NOLF
AU TEXTE
ADOPTÉ PAR LA COMMISSION.

Article premier,

1. - A l'article 6.2°, quatrième ligne, entre les mots : « à la condition que », et les mots : « trois mois au moins », insérer les mots :

« douze mois au plus et ... ».

JUSTIFICATION,

Afin d'éviter les abus, il semble nécessaire de prévoir que la notification visée à l'article 6.2°, faite au bailleur au sujet de la nature du terrain loué ne peut avoir lieu plus de douze mois avant l'expiration de la période de bail en cours. Cette notification entraîne, en effet, des conséquences d'une très grande portée : à tout moment dans le courant des périodes de bail consécutives à la notification, il pourra être mis fin au bail en vue de donner au terrain en question l'affectation de terrain à bâtir ou de terrain à destination industrielle et ce moyennant préavis de trois mois au moins (art. 11-1).

En outre, cette notification doit tenir compte de la nature du terrain en question au moment de la prolongation du bail consécutive à la période au cours de laquelle la notification est faite. Il est normal dès lors que la notification ne puisse être faite que douze mois au plus avant cette prolongation.

2. - Remplacer l'article 7 par ce qui suit :

« Le bail/cul' peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque période, s'il justifie de l'existence d'un motif sérieux.

Voir:

95 (1965-1966) : N° 1.

- N° 2 il 5: Amendements,
- N° 6: Rapport.
- N° 7: Amendement.

» 11" De ueruvendin q *chrt* pereelen al« bO!u'gronder! of als gronden l'oor industric' doclind-n bestemd, mts :zij uregens: hun ligging O! hrt ogenblik t'an de Op:::c9fJing als zodanig moeten u-orclen bescliouuuu.

3. - Artikel 8 vervangen door wat volgt :

« Gedurende elke van de opcem-vi'qncd pachtperiodes, met uitsluiting (Jan de ccrsre en de tieede . kan de uerpachter, in afl'ijking van artike! 4, cen cindc mekn aan de puclit om zel] het verpecht c goed te exploitcreri of de exploitatie ervan or-cr te dragen aan :zijn eclitqcnoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kindrcn of aan die: van :zjnechi qcnoot,

» De bepelingen van artikel 7-1^o. tu-cede en dcrde lid zijn van toepassing op dc:e beëindiging van de pecht. »

VERANTWOORDING:

A, - van de nieuoe schikking "cln cie artikelen 7 en 8,

Naar aanleiding van de goedkeuring van het verslag door de Commissie voor de Landbouw, werd de door deze Commissie tijdens de besprekingen goedgekeurde tekst van de artikelen 7 en 8 vervangen door eeri nieuwe tekst. Dit gebeurde met de bedoeling een duidelijker tekst te bekomen (blz. 13 van het verslag uitgebracht door de heren Cooreman en Lerouge).

0.l. dient de oorspronkelijk door de Commissie voor de Landbouw goedgekeurde tekst behouden te worden mits een wijziging van artikel 7-10' (artikel 7-2' van de tekst aangenomen door de Commissie) en van artikel 8, en dit wegens de volgende redenen :

1^o In het verslag van de heren Cooreman en Lerouge wordt steeds verwezen naar de oorspronkelijk door de Commissie goedgekeurde tekst, zodat de tekst aangenomen door de Conmissie lot hed wat verwarring aanleiding zal geven.

2^o In de artikelen 7, eerste lid en 8, eerste lid van de tekst aangenomen door de Commissie, wordt niet meer uitdrukkelijk vermeld dat de in artikelen 7 en 8 bepaalde opzeggingsredenen limitatief worden opgesomd. Gezien de betrekken tekst hierdoor alwijkt van de door de Senaat goedgekeurde tekst van artikel 7, tweede lid, zou, inqevolqe een rcederielng «a contrario». kunnen vermoed worden dat de opsomming van de opzeggingsredenen in de artikelen 7 en 8 als eue xernp'atve opsomming dirnt te worden beschouwd.

3^o De tekst aangenomen door de Commissie maakt een wijziging noodzakelijk van artikel 11-3, waar een speciale opzeggingstermijn wordt bepaald voor de opzeggingen die worden gedaan in de loop van de derde en volgende pachtperiodes voor eigen exploitatie of exploitatie door naaste familieleden. Deze opzeggingsmogelijkheid wordt immers voorzien in artikel 7 en niet in artikel 8. In artikel 7 van de tekst aangenomen door de Commissie worden evenwel ook de opzeggingsmogelijkheden bij het verstrijken van de eerste en de tweede pachtperiode vermeld, waarvoor een andere opzeggingstermijn werd bepaald in artikel 11-1 en 2.

1^o De oorspronkelijk door de Commissie voor de Landbouw goedgekeurde tekst van artikel 8 was enlqsz ius onduidelijk wegens het feit dat in bdoelcl artikel de mogelijkheid van opzegging in de loop van de derde en volgende pachtperiodes werd voorzien op grond van de aanwending van kleine percelen voor gezinsdoeleinden en ontspanning.

Deze opzeggingsmogelijkheid kan evenwel niet worden aanvaard, zodat in de door ons voorqestelde tekst van artikel 1) hiermede geen rekening meer dient te worden gehouden.

B, -- van de bij de artikelen 7 en 8 voorqestelde wijzigingen ien gcorde,

a) Artikel 8.

De mogelijkheid van opzegging moet betrekking tot kleine percelen voor gezinsdoeleinden en ontspanning, kan slechts worden aanvaard hij het verstrijken van elke pachtperiode en niet in de loop van de derde en volgende pachtperiodes. De opzeggingsmogelijkheid in de loop van deze pachtperiodes is immers slechts verantwoord indien de opzegging gebeurt voor werkelijke en persoonlijke exploitatie van het gepacht: goed door de eigenaar zelf of door zijn naaste familieleden. Aanwending van de betrokken grond voor gezinsdoeleinden en ontspanning kan hienned niet worden gelijkgesteld.

De termen « gezinsdoeleinden en ontspanning » zijn trouwens zo vaag d.l.t. indien de tekst aangenomen door de Commissie zou worden goedgekeurd, het grootste gedeelte van onze land- en tuinbouwers elle zich onmiddellijk in de derde en volgende pachtperiodes zullen bevinden, nog slechts zeer weinig bedrijfzackclied zullen genieten wegens de

» 11" L'aflection de parcelles comme terrains li bair ou li destination industrielle li la condition que. vu leur situation, au moment du congé, elles doivent être considérées comme tels.

3. - Remplacer l'article 8 par ce qui suit:

« 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 le bien loué ou d'en céder l'exploitation, à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint.

» Les dispositions de l'article 7-1^o, deuxième et troisième alinéas. sont d'application à cette cessation du bail. »

JUSTIFICATION:

A. - nouvelle disposition des articles 7 et 8,

En adoptant le texte du rapport, la Commission de l'Agriculture a remplacé le texte des articles 7 et 8, adopté préalablement par elle au cours de l'examen de ces articles, par un texte nouveau. ceci afin de rendre le texte plus compréhensible (voir p. 13 du rapport de MM. Cooreman et Lerouge),

Nous estimons qu'il convient de maintenir le texte adopté initialement par la Commission de l'Agriculture, tout en modifiant l'article 7-10' (article 7,2' du texte adopté par la Commission) ainsi que l'article 8, pour les raisons suivantes:

1^o Le rapport de MM. Cooreman et Lerouge se réfère sans cesse au texte adopté initialement par la Commission, si bien que nombreux seront les cas de confusion portant sur le texte adopté par la Commission,

2^o Aux articles 7, premier alinéa, et 8, premier alinéa, du texte adopté par la Commission, il n'est plus mentionné explicitement que les motifs de congé définis aux articles 7 et 8 sont énumérés limitativement. Etant donné que le texte en question siécarte en cela du texte de l'article 7, deuxième alinéa, tel qu'il a été approuvé par le Sénat, il serait permis de présumer par un raisonnement «a contrario» que l'énumération des motifs de congé aux articles 7 et 8 est censée constituer uoc énumération exemplative.

3^o Le texte adopté par la Commission nécessite une modification de l'article 11-1, prévoyant un préavis spécial pour les congés donnés au cours de la troisième et de chacune des périodes de bail suivantes en vue d'une exploitation personnelle ou d'une exploitation par les proches parents. Cette faculté de donner congé est, en effet, prévue à l'article 7 et non à l'article 8. Toutefois, l'article 7 du texte adopté par la Commission mentionne également les facultés de donner congé à l'expiration de la première et de la deuxième période de bail, par lequel il avait été prescrit un préavis différent à l'article 11-1 et 2.

1^o Le texte de l'article 8 adopté initialement par la Commission de l'Agriculture était quelque peu imprécis, étant donné que cet article prévoyait la possibilité de congé au cours de la troisième et des périodes consécutives du bail en fonction de l'affectation de parcelles de petite étendue à des fins familiales ou de délassement.

Cette faculté de donner congé est néanmoins inadmissible, si bien qu'il n'y a plus lieu d'en tenir compte dans le texte de l'article 8, tel qu'il est proposé par nous,

B. - modifications de fond proposées aux articles 7 et 8.

a) Article 8.

La faculté de donner congé pour de petites parcelles à des fins familiales ou de délassement n'est admissible que si l'échéance de chaque période de bail et non au cours de la troisième période et des suivantes. La faculté de donner congé au cours de ces périodes de bail n'est en effet justifiée que lorsque le congé est donné aux fins d'exploitation réelle et personnelle du bien loué par le propriétaire nième ou par ses proches. L'affectation de la parcelle visée à des fins familiales ou de délassement ne peut y être assimilée.

Les termes « fins familiales et de délassement » sont d'ailleurs tellement vagues que, si le texte adopté par la Commission était approuvé, la majeure partie de nos agriculteurs et de nos horticulteurs qui en sont actuellement à la troisième période de bail ou davantage ne jouiraient plus que d'un très peu de sécurité: d'exploitation, en raison de l'éveil

moelijkheid steeds opnieuw kleine percelen te zien verloren gaan voor gezinsdoeleinden en ontspanning en dit niet alleen ten voordele van de oorspronkelijke eigenaar maar ook ten voordele van alle eventuele verkrijgers van de betrokken gronden (art. 55).

b) Artikel 7-10.

De mogelijkheid van opzegging met betrekking tot kleine percelen voor gezinsdoeleinden en ontspanning, bij het verstrijken van elke pachtperiode, kan slechts worden aanvaard indien duidelijk wordt bepaald welke maximum-oppervlakte hiervoor in aanmerking kan komen. Wij zien hierin in hoc deze bepaling een overdreven aantasting zou betekenen van het eigendomsrecht [verslag van de heren Cooreman en Lerouge, blz. 12].

In dit verband mag vooral niet uit het oog worden verloren dat de eigenaar, bij het einde van elke pachtperiode, de mogelijkheid tot opzegging heeft indien de grond waarvoor opzegging wordt gegeven, als bouwgrond zal worden aangewend en dit met betrekking tot de oppervlakte waarvoor een bouwvergunning wordt bekomen (art. 8, 9° en 12-2° van de tekst aangenomen door de Commissie en art. 7, 11° van de door ons voorgestelde tekst). Indien de eigenaar een bouwvergunning bekort, zal hij "het landhuis, de bungalow of het speelplein naar zijn keuze" (verslag van de heren Cooreman en Lerouge, blz. 12) kunnen bouwen op grond van artikel 7-11° van de door ons voorgestelde tekst, zonder beroep te moeten doen op de bij artikel 7, 10° voorziene mogelijkheid van opzegging voor gezinsdoeleinden en ontspanning. Indien de eigenaar geen bouwvergunning bekort, zal bedoeld landhuis, bungalow of speelplein toch in geen geval kunnen worden gebouwd. De opzeggingsmogelijkheid voor gezinsdoeleinden en ontspanning heeft dus enkel belang voor toepassingen van de betrokken percelen waarvoor geen bouwvergunning dient te worden aangevraagd.

Daarenboven dient er ook rekening mee te worden gehouden dat de aanwending van kleine percelen voor gezinsdoeleinden en ontspanning niet alleen kan worden ingeroepen door de oorspronkelijke verpachter maar tevens door om 't even welke verkrijger. Indien dus geen maximum-oppervlakte wordt bepaald in verhouding tot de totale oppervlakte van het gepachte goed, betekent dit een ernstige aantasting van de bedrijfszekerheid van onze land- en tuinbouwers.

Ten slotte dient absoluut te worden vermeden dat deze opzeggingsredenen aanleiding zou geven tot te veel geschillen en tot rechtsonzekerheid, wat ongetwijfeld het geval zal zijn indien de tekst aangenomen door de Commissie zou worden goedgekeurd.

Wij stellen dan ook voor dat, bij het verstrijken van iedere pachtperiode, steeds opzegging zou kunnen gegeven worden voor een aangesloten perceel van twintig are of minder. Opzegging voor een groter oppervlakte zou alleen mogelijk zijn indien deze oppervlakte niet meer bedraagt dan één twintigste van de oppervlakte van het door de opzeggende eigenaar verpachte goed. Verder is het duidelijk dat van deze mogelijkheid slechts éénmaal per pachtperiode mag worden gebruik gemaakt door dezelfde verpachter tegenover dezelfde pachtcr,

4, - In artikel 9, tweede en derde regel, de woorden :

«onder de bij de artikelen 7, 1° en 8 gestelde voorwaarden»,

vervangen door de woorden :

« op grond Van de bij artikel 7, 10 en 8 bepeelde redenen ».

VERANTWOORDING.

In de artikelen 7 en 8 worden geen voorwaarden geteld in verband met de opzegging maar worden de limitatieve redenen opgesomd die voor een opzegging kunnen worden ingeroepen. De reden waarom verwezen wordt in artikel 9 is de voorgenomen exploitatie van het gepachte goed door de eigenaar of door zijn naaste familieleden. bepaald in de artikelen 7, 1° en 8,

5, --- In artikel 11, n° 1, eerste en tweede regel, de woorden:

« de artikelen 6 en 7, 2°, en 8, 9° »,

vervangen door de woorden:

« en artikelen 6 en 7, 10° en 11° ».

VERANTWOORDING.

Zie de voorgestelde wijzigingen van de artikelen 7 en 8,

La faculté de se voir privées d'un nombre croissant de petites parcelles affectées à des fins familiales ou de délassement, non seulement au bénéfice du propriétaire initial mais aussi en faveur de tous les acquéreurs éventuels des terres visées (il. rt. 55).

b) Article 7-10.

La faculté de donner congé pour de petites parcelles affectées à des fins familiales et de délassement, à l'échéance de chaque période de bail, n'est admissible que si la superficie maximum de ces parcelles est clairement indiquée. Nous ne distinguons pas en quoi pareille disposition constituerait une atteinte excessive au droit de propriété (l'apport de MM. Cooreman et Lerouge, p. 12).

A cet égard, il convient surtout de ne pas perdre de vue que le propriétaire, à l'échéance de chaque période de bail, détient la faculté de donner congé si le terrain sur lequel porte le congé est appelé à être utilisé comme terrain à bâtir, et ceci à concurrence de la superficie pour laquelle un permis de bâtir est obtenu (art. 8-9° et 12-2° du texte adopté par la Commission et art. 7-11° du texte proposé par nous). Si le propriétaire obtient un permis de bâtir, il pourra, en vertu de l'article 7-11° du texte que nous avons proposé, « faire construire la maison de campagne, le bungalow ou la plaine de Jeux de son choix » (rapport de MM. Cooreman et Lerouge, p. 12), sans devoir recourir à la faculté de donner congé, prévue par l'article 7-10° pour des motifs familiaux ou de délassement. Si le propriétaire n'obtient pas de permis de bâtir, la maison de campagne, le bungalow ou la plaine de jeux projetés ne pourront en aucun cas être construits. La faculté de donner congé pour des motifs familiaux ou de délassement ne revêt donc quelque importance que pour l'affectation des parcelles visées ne requérant pas de permis de bâtir.

En outre, il faut également tenir compte du fait que l'affectation de petites parcelles à des fins familiales ou de délassement peut être invoquée non seulement par le bailleur initial mais aussi par n'importe quel acquéreur. Dès lors, si une superficie maximum n'est pas indiquée par rapport à la superficie totale du bien loué, il en résultera une atteinte grave à la sécurité d'exploitation de nos agriculteurs et de nos horticulteurs.

Enfin, il faut absolument éviter que ce motif de congé donne lieu à trop de litiges et à des incertitudes juridiques, ce qui sera certainement le cas si le texte adopté par la Commission est approuvé.

En conséquence, nous proposons qu'à l'échéance de chaque période de bail, il puisse toujours être donné congé pour une parcelle d'un seul tenant, d'une superficie de vingt ares ou moins. Il ne serait possible de donner congé pour une superficie plus étendue que si celle-ci ne couvre pas plus d'un vingtième de la superficie du bien loué par le propriétaire qui donne le congé. En outre, il est évident qu'un même bailleur ne peut, qu'une seule fois par période de bail, user de cette faculté vis-à-vis d'un même fermier.

4, -- A l'article 9, première et deuxième lignes, remplacer les mots:

« dans les conditions prévues à l'article 7, 10, et à l'article 8 »,

par les mots:

« sur base du motif déterminé aux articles 7, 10 et 8 ».

JUSTIFICATION.

Les articles 7 et 8 ne fixent pas les conditions du congé mais énumèrent, de manière limitative, les motifs qui peuvent être invoqués pour justifier un congé. Le motif auquel se réfère l'article 9 réside dans l'intention du propriétaire ou de ses proches parents visés aux articles 7, 1° et 8°, d'exploiter personnellement le bien loué.

5, --- A l'article 11, n° 1, première et deuxième lignes, remplacer les mots:

« aux articles 6 et 7, 2°, et 8, 9° »,

par les mots:

« aux articles 6 et 7, 10° et 11° ».

JUSTIFICATION.

Voir les modifications proposées aux articles 7 et 8.

6, - In artikel 11, n° 2, eerste en tweede regel, de woorden:

« de artikelen 7. 1^o en 8, 1^o tot 8^o »,

vervangeu door de woorden :

« de artikelen 7, 1^o tot 9^o ».

VERANTWOORDING.

Zie de voorgestelde wijzigingen van de artikelen 7 en 8,

7. - In artikel 12, n° 2, tweede regel, de woorden:

« de artikelen 6. 1^o en 2^o, en 8, 9^o »,

vervangen door de woorden:

« de artikelen 6, 10 en 2^o en 7, 11. ».

VERANTWOORDING.

Zie de voorgestelde wijzigingen van de artikelen 7 en 8,

8, - In artikel 12, n° 2, het tweede lid weqlaten.

VERANTWOORDING.

Het tweede lid van artikel 12, werd door de Commissie voor de Landbouw slechts aangenomen naar aanleiding van de goedkeuring van het verslag van de heren Cooreman en Lerouge. Tijdens de eigenlijke bespreking van de door de Senaat goedgekeurde tekst werd, na een uitvoerige discussie terzake, beslist dat opzegging voor bouw- of nijverheidsgrond slechts kon worden aanvaard op voorlegging van een eeuwigdurende verklaring afschrijft van de bouwvergunning. Wij menen dat deze opvatting dient te worden behouden.

Indien geen bouwvergunning wordt verleend, wordt hierdoor immers het bewijs geleverd dat de betrokken grond nog niet als een eigenlijke bouw- of industriegrond kan worden aanzien. Het is o.i. niet aanvaardbaar dat de pacht zou kunnen worden beëindigd voor gronden die nog geen eigenlijke bouwgronden zijn maar waarvoor een verkavelingsvergunning voor private woningbouw werd toeestaan. Het de officiële gegevens blijkt immers dat de laatste jaren ongeveer 10000 dergelijke verkavelingsvergunningen per jaar werden toeestaan en er wordt aangenomen dat deze jaarlijkse verkavelingsvergunningen betrekking hebben op ten minste 18000 ha.

Wij zijn van oordeel dat voor nog niet bouwrijpe gronden, de pacht slechts mag worden beëindigd door ontcijning of minnelijke aankoop door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon met de bedoeling de betrokken gronden uit te rusten voor sociale woningbouw of industrievestiging, en dit op grond van een koninklijk besluit 'dar de onteigening te opruimen nuttig' (art. 6-4°). Opzegging voor nog niet bouwrijpe gronden om deze gronden uit te rusten voor private woningbouw dient evenwel te worden uitgesloten. Indien die niet zou worden aangevaard, zal, op basis van de tekst aangenomen door de Commissie, op deze gronden worden gegeven voor ten minste twee hectaren, werkelijke landbouwgrond die slechts na verloop van verschillende jaren of misschien 10000 voor de woningbouw zullen worden ter beschikking gesteld. De privéverkavelaars hebben er immers veelal financieel belang bij eerst enkele percelen te verkopen met bouwverplichting, om daarna de overblijvende percelen te bevruchten tot de waarde ervan voldoende is gestegen in verband met de reeds gebouwde woningen. Ook de percelen aangekocht als geldbeklijning door de Staat, kleine speculanten, blijven rucces al langere tijd onbebouwd. Hierbij mag niet uit het oog worden verloren dat, in toepassing van de hiërarchische wetgeving van de planningswetgeving en in tegenstelling met de bouwvergunning, een verkavelingsvergunning voor een onbepaalde tijd wordt verleend.

Verder wordt wij luten opmerking dat de bevoegdheid om de wet te wijzigen kan worden verleend of anderszins door de wetgever. Het is niet mogelijk om de wet te wijzigen op het moment van de afsluiting van de wetgeving. Het is niet mogelijk om de wet te wijzigen op het moment van de afsluiting van de wetgeving. Het is niet mogelijk om de wet te wijzigen op het moment van de afsluiting van de wetgeving.

6. -- A l'article 11, n° 2, première et deuxième lignes, remplacer les mots:

« aux articles 7, 1^o, et 8, 1^o à 8^o ».

par les mots:

« aux articles 7, 1^o à 9^o ».

JUSTIFICATION.

Voir les modifications proposées aux articles 7 et 8,

7. - A l'article 12, n° 2, première et deuxième lignes. remplacer les mots:

« aux articles 6, 10 et 2^o, et 8, 9^o »,

par les mots:

« aux articles 6, 10 et 2^o, et 7, 11 ».

JUSTIFICATION.

Voir les modifications proposées aux articles 7 et 8,

8, - A l'article 12, n° 2, supprimer le deuxième alinéa.

JUSTIFICATION.

Le deuxième alinéa de l'article 12, n° 2, a été adopté par la Commission de l'Agriculture que lors de l'adoption du rapport de MM. Cooreman et Lerouge. Au cours de l'examen du texte adopté par le Sénat, il avait été décidé, après une longue discussion sur ce point, que le congé pour des terrains à bâtir ou à destination industrielle ne pouvait être admis que sur production d'une copie certifiée conforme du permis de bâtir. Nous estimons que cette version doit être maintenue.

En effet, si le permis de bâtir n'est pas délivré, la preuve est faite que le terrain en question ne peut être considéré comme un véritable terrain à bâtir ou à destination industrielle. Il est indispensable, à notre avis, qu'il puisse être mis fin au bail pour des terrains qui ne sont pas encore de véritables terrains à bâtir mais pour lesquels il a été accordé un permis de lotir en vue de la construction d'habitations particulières. En effet, il ressort de documents officiels qu'au cours des dernières années environ 10 000 permis de lotir de cette nature ont été délivrés par au: on admet que ces permis de lotir délivrés chaque année portent sur une superficie de 18 000 ha au moins.

Nous estimons que, pour des terrains qui ne sont pas encore des terrains à bâtir, il ne peut être mis fin au bail que grâce à une expropriation ou à une acquisition effectuée à l'amiable par une administration publique ou une personne morale de droit public dans le but d'équiper les terrains en question en vue de la construction d'habitations sociales ou de l'implantation d'industries, et en vertu d'un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique (art. 6, 4°). Dans le cas des terrains qui ne sont pas encore de véritables terrains à bâtir, il convient toutefois d'écarter le congé donné en vue de les équiper pour la construction d'habitations particulières. Si cette restriction n'était pas adoptée, des congés pourraient être donnés, sur la base du texte adopté par la Commission, pour des dizaines de milliers d'hectares de véritables terres de culture qui les seront utilisées pour la construction d'habitations qu'après plusieurs années ou l'un ne le seront peut-être jamais. Il est d'ailleurs le plus souvent de l'intérêt financier des lotisseurs privés de commencer par vendre quelques parcelles avec obligation de bâtir et de suspendre la vente des autres jusqu'à ce que leur valeur ait suffisamment augmenté en raison de la présence des habitations déjà construites. De même! le préjudice (chèque couvrant placement, par des pénalités) en peut rester le plus souvent non remboursé longtemps, à ce sujet, il faut pas perdre de vue qu'en l'absence de la législation actuelle sur l'occupation du territoire et l'urbanisme, les permis de bâtir sont accordés pour une période indéterminée.

Nous entendons « ne pas être mis fin au bail » de bâtir ne peut être mis fin au bail par le collège des bourgmestres et échevins que le permis de bâtir est conforme du règlement de l'administration de l'urbanisme et de l'occupation du territoire, et il n'existe pas de plan particulier d'occupation du territoire approuvé par arrêté royal pour le territoire où se trouve l'unité d'occupation en question (art. 45 de la loi du 29 mars 1962 (19-61) du territoire et de l'urbanisme).

lijke ordning en van de stedsbouw. Zolang er geen bijzonder of gemeentelijk plan van aanleg werd goedgekeurd bij koninklijk besluit, kan het gemeentebestuur dus niet eilcnmachtig beslissen of een bouwvergunning al dan niet zal kunnen afgeleverd worden.

Teri slotte is het duidelijk dat in de Nederlandse tekst van artikel 12-2. tweede lid op de zscde regel, zoals die werd goedgekeurd door de Commissie voor de Landbouw, met het woord « bouwvergunning » een verkavelingsvergunning werd bedoeld.

9. - In artikel 13, n° 2, het eerste lid, wijzigen als volgt ~

« De terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding of de schadevergoeding allccn kan ook worden gevorderd door de pachter die het goed heeft ontruimd ingevolge de opzegging om een van de redenen bepaald in de artikelen 6 en 7, 2°, 3°, 4°, 9°, 10° en 11°, indien het voornemen dat de verpachter als reden van de opzegging heeft opgegeven, meer dan zes maanden na de ontruiming van het goed, *zondet qcioiclitige redon, qcen normale uitvoering heei gekregen rekening houdend met alle [citelijke omstandigheden.* »

VERANTWOORDING.

1. Zie de voorgestelde wijzigingen van de artikelen 7 en 8.

2. Een begin van uitvoering binnen de zes maanden van het voornemen dat de verpachter als reden van de opzegging heeft opgegeven, lijkt onvoldoende. Een normale uitvoering rekening houdend met alle feitelijke omstandigheden, en te beoordelen door de rechter in elk concreet geval, dient te worden geëist.

Indien alleen maar een begin van uitvoering wordt vereist, kan de verpachter zich immers al te gemakkelijk aan zijn verplichting onttrekken door een aanvang te maken met de uitvoering van het als reden voor de opzegging opgegeven voornemen om daarna de verdere uitvoering van dit voornemen stop te zetten. Hierbij dient er rekening mede te worden gehouden dat de eis vanwege de pachter tot terugkeer op het gepachte goed of tot betaling van schadevergoeding, slechts kan ingesteld worden ten laatste één jaar na het verstrijken van bedoelde termijn van zes maanden (art. 13-3. eerste lid). Na verloop van deze termijn van één jaar, zal de pachter die het pachtgoed heeft moeten verlaten, geen enkele vordering meer kunnen instellen tegen de opzeggende verpachter zelfs, indien deze, na eerder welk begin te hebben gemaakt met de uitvoering van het als reden voor de opzegging opgegeven voornemen, iederc verdere uitvoering zou hebben stopgezet.

10. ~.~ In hetzelfde artikel 13, nr 3, vierde en vijfde regel, de woorden ~

« een jaar na het verstrijken van de termijn van zes maanden »,

vervangen door de woorden:

« drie jaren na liet oerleten (Jan liet gepachte goed) ».

11.-- In artikel 14, eerste lid, derde regel, de woorden:

« met één jaar opzegging »,

vervangen door de woorden:

« inqevols; eeri opzegging met een o[.:.egginfJstcr11ijn Jan ten minste één jaar ».

VETM1<TW OORDING .

De Nederlandse tekst van artikel 13, eerste lid, dient u.i. in de door ons voorgestelde zin te worden gewijzigd. Het is immers de bedoeling dat de pachter een einde zou kunnen maken aan de pacht mits een o[.ZCaailg te doen met een oP::<-'-,Jin1stcrniff van ten minste één jaar.

lonjite.nps qu'aucun plan particulier communal d'aménagement n'a été approuvé par arrêté royal l'administration communale peut donc décider de sa seule autorité de délivrance ou du refus d'un permis de bâtir.

Enfin, il est évident qu'il dans le texte néerlandais de l'article 12-2. deuxième alinéa, sixième ligne, tel qu'il a été adopté par la Commission de l'Agriculture, le mot 'bouwvergunning' s'est substitué par erreur au mot « verkavelingsvergunning ».

9. - A l'article 13, n° 2, modifier le premier alinéa comme suit:

« La réintégration dans des lieux loués avec dommages-intérêts ou uniquement des dommages-intérêts peuvent être aussi réclamés par le preneur qui a évacué les lieux loués à la suite d'un congé donné pour un des motifs prévus aux articles 6 et 7, 2°, 3°, 4°, 9°, 10° et 11°, si, sans motifs graves, l'intention annoncée par le bailleur et en vue de laquelle il a donné congé n'a pas été réalisée normalement, compte tenu de toutes les circonstances de fait., bien que plus de six mois se soient écoulés depuis l'évacuation des lieux. »

JUSTIFICATION.

1. Voir les modifications proposées aux articles 7 et 8.

2. Un commencement d'exécution, dans un délai de six mois, de l'annonce faite par le bailleur de l'intention en vue de laquelle il a donné congé, est sensible insuffisant. Il y a lieu d'exiger une exécution normale, compte tenu de toutes les circonstances de fait qui doivent être appréciées par le juge de paix dans chaque cas concret.

S'il n'est exigé qu'un début d'exécution, le bailleur peut en effet se soustraire trop facilement à ses obligations en donnant un commencement d'exécution à l'intention annoncée et en vue de laquelle il a donné congé, et arrêter ultérieurement la réalisation de cette intention. A ce sujet, il y a lieu de tenir compte du fait que la demande, de la part du bailleur, de réintégration dans le bien loué ou de dommages-intérêts ne peut être introduite qu'un an plus tard après l'expiration du délai de six mois en question (art. B-3, premier alinéa). Après l'expiration de ce délai d'un an, le preneur qui a dû évacuer les lieux loués ne pourra plus intenter aucune action contre le bailleur auteur du congé, même si celui-ci arrête toute exécution ultérieure après avoir donné un commencement d'exécution quelconque à l'intention en vue de laquelle il a donné congé.

10. - Au même article 13, n° 3, quatrième ligne, remplacer les mots:

« l'année qui suit l'expiration du délai de six mois »,

par les mots:

« les trois ans de l'évacuation du bien loué »,

11. - A l'article 14, premier alinéa, troisième et quatrième lignes, remplacer les mots:

« avec préavis d'un an »,

par les mots:

« avec préavis d'un an au moins ».

JUSTIFICATION.

Nous estimons que le texte néerlandais de l'article 14, premier alinéa, doit être modifié dans le sens de notre proposition. En effet, il s'agit de permettre au preneur de mettre fin au bail moyennant un congé dont le préavis est d'un an au moins.

12.- In artikel 28, eerste lid, tweede en derde regel, van de Nederlandse tekst, de woorden:

« het vervangen van hooq- en laagstammige Iruitbomen. van bosbornen in de weiden ».

vervangen door de woorden :

« het vervangen van hooq- en laagstammige bomen en van bosbornen in de weiden ».

VERANTWOORDING,

De Nederlandse tekst van artikel 28. eerste lid, zou de indruk kunnen geven dat de verpachter *nieuwe* bosbomen in weiden zou mogen aanplanten. Dit is geenszins het geval gezien alleen werd bedoeld dat bestaande bosbornen in de weiden mogen worden vervangen.

13. - In artikel 45, n° 5 vervangen door wat volgt :

« 5. - *Afstand van de vergoeding bij het oerleten van het gepachte goed kan slechts gebeuren na de opzegging en moet blijken uit een euhentieke akte of uit een oerkleting op ondervraging opgelegd voor de vrederechter* ».

VERANTWOORDING,

Er is tegenspraak tussen de Nederlandse en de Franse tekst van artikel 45-5. De Nederlandse tekst geeft de indruk dat afstand van de vergoeding bij het verlaten van het verpachte goed kan blijken ofwel uit een authentieke akte opgemaakt vóór of ná de opzegging ofwel uit een verklaring voor de vrederechter afgelegd ná de opzegging. De Franse tekst geeft de indruk dat bedoelde afstand kan blijken ofwel uit een authentieke akte opgemaakt ná de opzegging ofwel uit een verklaring voor de vrederechter afgelegd vóór of ná de opzegging.

14. - In artikel 46, eerste lid, zesde regel, de woorden:

« de artikelen 6, 2°, en 4°, 7, 2° en 8, 9° »,

vervangen door de woorden :

« de artikelen 6, 2° en 10 en 7, 100 en 11° ».

VERANTWOORDING,

Zie de voorgestelde wijzigingen van de artikelen 7 en 8.

15. - In artikel 52-8°, laatste regel, de woorden :

« de artikelen 7 en 8 »,

vervangen door de woorden:

« artikel 7 ».

VERANTWOORDING.

Zie de voorgestelde wijzigingen van de artikelen 7 en 8.

16. - In artikel 54, eerste lid, derde en vierde regel, de woorden weqlaren :

« behoudens machtiging van de vrederechter ».

VERANTWOORDING.

De woorden « behoudens machtiging van de vrederechter » die ook niet voorkomt in de Franse tekst van artikel 54, eerste lid, kunnen zonder bezwaar worden weggelaten.

In artikel 54, tweede lid, wordt immers bepaald dat de voorkoopnietende pacht er uitvloeit dat de verpachter aansprakelijk is voor de vervreemding of de overdracht van de exploitatie aan andere dan zijn naasten. Het is op grond van ernstige redenen, machting van de vrederechter heeft verkregen.

12. - A l'article 28, premier alinéa, deuxième et troisième lignes du texte néerlandais. remplacer les mots:

« her vervangen van hooq- en laagstammige fruitbomen, van bosbomen in de weiden »,

par les mots:

« het vervangen van hooq- en laagstammige bomen en van bosbomen in de weiden ».

JUSTIFICATION.

Le texte néerlandais de l'article 28. premier alinéa. pourrait faire croire que le bailleur pourrait planter de *nouveaux* arbres forestiers sur les prairies. Ceci n'est nullement le cas puisque l'intention était uniquement de permettre le remplacement des arbres forestiers existants dans les prairies.

13. - A l'article 45, remplacer le n° 5 par ce qui suit:

« 5. - *La renonciation à l'indemnité de sortie ne peut avoir lieu que postérieurement au congé et doit résulter d'un acte authentique ou d'une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix.* »

JUSTIFICATION.

Il existe une contradiction entre le texte néerlandais et le texte français de l'article 45-5. Le texte néerlandais donne l'impression que la renonciation à l'indemnité de sortie peut résulter soit d'un acte authentique dressé antérieurement... ou postérieurement au congé, soit d'une déclaration faite devant le juge de paix. Le texte français donne l'impression que cette renonciation peut résulter soit d'un acte authentique établi après le congé soit d'une déclaration faite devant le juge de paix avant ou après le congé.

14. - A l'article 46, premier alinéa, cinquième ligne, remplacer les mots:

« articles 6, 2° et 4°, 7, 2° et 8, 9° ».

par les mots:

« articles 6, 2° et 4°, et 7, 100 et 11° ».

JUSTIFICATION.

Voir les modifications proposées aux articles 7 et 8.

15. - A l'article 52-8°, avant-dernière ligne, remplacer les mots:

« des articles 7 et 8 »,

par les mots :

« de l'article 7 ».

JUSTIFICATION.

Voir les modifications proposées aux articles 7 et 8.

16. - A l'article 54, premier alinéa, troisième ligne, supprimer les mots:

« sauf autorisation du juge de paix ».

JUSTIFICATION.

[Ces mots s'opposent à la suppression des mots « sauf autorisation du juge de paix », qui ne figurent d'ailleurs pas dans le texte actuel de l'article 1778 du Code de procédure civile.]

En l'article 54, deuxième alinéa, stipule qu'aucune indemnité n'est due par le preneur qui bénéficie du droit de préemption s'il a obtenu, pour des motifs sérieux, l'autorisation du juge de paix, avant l'aliénation du bien ou la cession de l'exploitation à des personnes étrangères à ses proches.

Art. 3.

In artikel 5, tweede regel, het woord :

« tenzij »,

vervangen door de woorden :

« of indien het oerpech: tverd »,

VERANTWOORDING.

De voorgestelde wijziging is een louter tekstverbetering.

Art. 4.

Het 5° weglaten.

VERANTWOORDING.

De betrokken tekst, die een gevolg is van een amendement van de heer Lindemans, werd tijdens de tweede lezing weggelaten door de Commissie voor de Landbouw maar opnieuw opgenomen naar aanleiding van de bespreking van het verslag van de heren Cooreman en Leroucq.

Die bepaling is overbodig voor zover zij betrekking heeft op gronden die uitdrukkelijk in de pachtovereenkomst als bouwgronden of als gronden voor industrieel gebruik hestemd, werden opgegeven. Het is immers duidelijk dat artikel 6 integraal van toepassing zal zijn op de lopende pachtovereenkomsten, en ditingevolge artikel 4 (Overgangsbepalingen), eerste lid.

Die bepaling is daarenboven onjuist gezien het feit dat artikel 6 niet alleen betrekking heeft op gronden die als bouwgronden of als gronden voor industrieel gebruik bestemd, kunnen worden beschouwd (art. 6, 1° en 2°), maar ook op de pachtovereenkomsten die zijn aangegaan met een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon en op de pachtovereenkomsten die betrekking hebben op gronden die werden verkregen door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon (art. 6, 3° en 1°).

Die bepaling is ten slotte onaanvaardbaar voor zover zij de mogelijkheid van pachtbeëindiging op ieder ogenblik voor de gronden die, zonder als zodanig uitdrukkelijk in de pachtovereenkomst te zijn opgegeven, door de vrede-rechter als bouwgronden of als gronden voor industrieel gebruik bestemd worden erkend. De bedoeling van artikel 6, eerste en tweede lid, bestaat er [juist in geen gronden meer als bouwgronden of niverheidsgronden door de vrede-rechter te laten erkennen, die niet uitdrukkelijk als zodanig werden opgegeven in de pachtovereenkomst of vóór het einde van elke pachtperiode door de verpachter uitdrukkelijk als zodanig werden verklaard. Hierbij dient te worden gehouden met de bepalingen van artikel 6-2° dat, in verband met de gronden die niet als bouw- of niverheidsgronden in de pachtovereenkomst werden aangegeven of op grond van hun ligging op het openblik: *de pachtovereenkomst* niet meer van toepassing zal worden aangezien.

Het goedkeuren van de hert aan genomen door de Commissie zou de ganse regeling inzake opzegging voor bouw- of niverheidsgronden in het gedrang brengen. Dit kan onmogelijk worden aanvaard !

Art. 3.

A l'article 5, deuxième ligne, du texte néerlandais, remplacer le mot:

« tenzij »,

par les mots:

« of indien het oerpech: tverd »,

JUSTIFICATION.

La modification proposée est de pure forme.

Art. 1.

Supprimer le Su.

JUSTIFICATION.

Le texte en question, introduit à la suite d'un amendement de M. Lindemans, avait été supprimé en deuxième lecture par la Commission de l'Agriculture, mais réintroduit lors de la discussion du rapport de M. Cooreman et Leroucq.

Cette disposition est superflue pour autant qu'elle s'applique à des terrains dont il a été expressément stipulé dans le bail qu'il s'agit de terrains à bâtir ou de terrains à destination industrielle. En effet, il est clair que l'article 6 sera, en vertu de l'article 1 (Dispositions transitoires, premier alinéa), intégralement applicable aux baux en cours.

En outre, cette disposition est inexacte, étant donné que l'article 6 concerne non seulement des terrains qui peuvent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle (art. 6, 1° et 2°), mais également les baux consentis par une administration publique ou une personne juridique de droit public ainsi que les baux acquis par une administration publique ou une personne juridique de droit public (art. 6, 3° et 4°).

Enfin, cette disposition est inadmissible dans la mesure où elle prévoit la faculté de mettre fin au bail à tout instant pour des terrains qui, sans avoir été déclarés expressément comme tels dans le bail, sont reconnus par le juge de paix comme terrains à bâtir ou à destination industrielle. Le but de l'article 6, premier et deuxième alinéas, est précisément de ne plus faire reconnaître des terrains comme terrains à bâtir ou à destination industrielle par le juge de paix si ces terrains n'ont pas été déclarés explicitement comme tels dans le bail ou s'ils n'ont pas été déclarés explicitement comme tels par le bailleur avant l'expiration de chaque période de bail. A cette occasion, il y a lieu de tenir compte des dispositions de l'article 6-2° qui, en ce qui concerne les terrains qui ne sont pas déclarés dans le bail comme étant des terrains à bâtir ou à destination industrielle, prévoient la possibilité de considérer comme tels les terrains visés pour les périodes de bail consécutives. Cette possibilité doit suffire pour tous les terrains qui ne sont pas indiqués expressément comme terrains à bâtir ou à destination industrielle dans le bail, ou qui ne peuvent être considérés comme tels en raison de leur situation au moment de la conclusion du bail.

L'approbation du texte adopté par la Commission compromettrait l'ensemble de la réglementation en matière de congé pour les terrains à bâtir ou à destination industrielle. Il ne peut en être ainsi.

A. DE NOLE.