

Chambre des Représentants

SESSION 1979-1980

18 OCTOBRE 1979

PROPOSITION DE LOI

modifiant 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

(Déposée par M. Baldewijns)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

I. Considérations générales

La révision de la législation sur le bail à ferme doit s'accomplir dans l'intérêt de la communauté et non en fonction des intérêts particuliers des propriétaires et des agriculteurs. Elle doit être axée sur le bien-être général.

Il convient dès lors d'adopter une politique parcimonieuse et efficace en ce qui concerne les terres agricoles disponibles. Il ne peut donc être question de soustraire les terres agricoles à leur destination sociale, agricole et économique.

La révision de la relation entre le bailleur et le fermier est devenue une nécessité urgente. Les plans de secteur, qui prévoient la destination du sol, doivent, en outre, être mis à exécution.

Les terres agricoles ne sont pas seulement l'instrument indispensable de la production alimentaire, elles jouent aussi un rôle dans la conservation des espaces libres, du paysage, de l'environnement.

Ces terres ne peuvent remplir leur fonction que si elles sont gérées par un agriculteur qui, dans notre pays, est presque toujours un fermier.

L'agriculture est également créatrice d'emploi : elle fait vivre une part importante de la population.

Avec l'acquisition des moyens financiers nécessaires à la création ou à l'exploitation d'une entreprise moderne, le principal souci de l'agriculteur est de savoir s'il pourra occuper l'exploitation et les terres assez longtemps pour rentabiliser ses investissements. En d'autres termes, savoir si la stabilité de son entreprise est suffisamment garantie.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1979-1980

18 OKTOBER 1979

WETSVOORSTEL

tot wijziging 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

(Ingediend door de heer Baldewijns)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

I. Algemene beschouwingen

De herziening van de pachtwet moet worden doorgevoerd vanuit het oogpunt van het belang van de gemeenschap en niet van de eigenaar of van de afzonderlijk beschouwde landbouwer. Het algemeen welzijn moet de maatstaf zijn.

Dit houdt in dat zo zuinig mogelijk dient omgesprongen te worden met de beschikbare landbouwgronden en dat deze doelmatig moeten worden aangewend. Daaruit volgt dat de landbouwgronden niet mogen onttrokken worden aan hun sociale en landbouweconomische bestemming.

De herziening van de verhouding tussen de pachter en de verpachter is noodzakelijk en hoogdringend geworden. Bovendien moeten de gewestplannen, waarbij de bestemming van de grond is vastgelegd, worden uitgevoerd.

Landbouwgronden zijn niet alleen het onmisbaar instrument voor de voedselproductie, zij spelen eveneens een rol bij het behoud van de open ruimte, het landschap, het milieu.

Die gronden kunnen hun bestemming slechts vervullen wanneer zij beheerd worden door de landbouwer, die in ons land bijna steeds een pachter is.

Tevens dient de landbouw als bron van werkgelegenheid te worden behouden, daar een aanzienlijk deel van de bevolking van de landbouw leeft.

Naast het probleem van het verwerven van de noodzakelijke financiële middelen om een modern bedrijf te beginnen of in stand te houden, is de allereerste zorg van de landbouwer : « Zal ik voldoende lang op het bedrijf, op de bijbehorende gronden kunnen blijven, om de gedane investeringen te kunnen verantwoorden ? » Met andere woorden : « Heb ik voldoende bedrijfszekerheid ? ».

Si de nombreuses dispositions de la législation sur le bail à ferme doivent être remaniées, c'est cependant le congé donné en vue de l'exploitation personnelle par le bailleur qui hypothèque le plus lourdement la stabilité de l'entreprise. L'interprétation de cette notion n'entraîne que trop fréquemment l'expulsion du fermier.

Il faut par ailleurs protéger l'agriculteur contre lui-même.

La surenchère à laquelle les agriculteurs se livrent en vue d'obtenir des terres agricoles de plus en plus rares est l'une des causes du renchérissement rapide de ces terres. La présente proposition de loi vise également à remédier dans une certaine mesure à cette situation.

La proposition prévoit une indemnité convenable en cas d'expulsion du fermier et définit de manière plus précise la notion d'exploitation personnelle, de manière à empêcher toute expulsion arbitraire et à garantir la stabilité de l'entreprise agricole.

II. Analyse des articles

Article 1, 2°

On constate que de trop nombreux bailleurs s'efforcent de donner leurs terres en location sans tenir compte de la législation sur le bail à ferme. La vente de l'usufruit et la location à titre gratuit sont devenues les moyens par excellence de tourner cette législation.

En vue d'empêcher cela, il importe dès lors de soumettre également ces opérations à la loi.

Art. 2, 2°

Il convient de distinguer les contrats de culture et/ou les baux saisonniers selon qu'ils sont conclus par un agriculteur-exploitant ou par un propriétaire foncier qui n'est pas un agriculteur. Dans le premier cas, la terre est affectée à une exploitation agricole et l'agriculteur effectue personnellement certains travaux. Il n'en est pas ainsi dans le second cas.

Les baux saisonniers ne peuvent constituer un moyen de tourner la législation sur le bail à ferme.

L'article modifié ne permettrait la conclusion de baux saisonniers qu'aux agriculteurs-exploitants.

La modification permet aux agriculteurs qui éprouvent des difficultés temporaires (maladie, décès de l'exploitant au moment où le successeur est trop jeune encore, etc.) de concéder provisoirement leurs terres à un autre agriculteur sous le régime d'un bail saisonnier.

Art. 3

Il appartient actuellement au fermier de faire la preuve de sa qualité de fermier.

Si le bail doit effectivement être conclu par écrit, la plupart des propriétaires concluent néanmoins des baux verbaux avec leurs fermiers. Il est dès lors difficile à ces derniers de faire la preuve de leur qualité de fermier après une année d'occupation. Cette pratique entraîne également des difficultés à l'expiration du bail à ferme.

Dans le cas où le propriétaire ne souhaiterait pas conclure de bail écrit, c'est à lui-même qu'il incomberait de prouver que ses terres ne sont occupées par aucun fermier. S'il n'est pas en mesure d'apporter cette preuve, celui qui a l'usage de la terre est considéré comme fermier.

Tal van aanpassingen dienen aan de pachtwet te worden aangebracht. Maar de bedrijfszekerheid wordt het meest doorbroken door de gevreesde opzeggingen voor eigen exploitatie, waaraan al te gemakkelijk een interpretatie wordt gegeven waardoor de pachter op straat wordt gezet.

Bovendien moet de landbouwer beschermd worden tegen zichzelf.

Het opbieden tussen de landbouwers onderling voor de schaarser wordende landbouwgrond is één van de oorzaken van de snel stijgende prijzen voor landbouwgronden. Ook dat poogt dit wetsvoorstel in zekere mate te verhelpen.

Ons voorstel beoogt een degelijke vergoeding bij uitzetting van de pachter en geeft een nauwere omschrijving van de term « eigen exploitatie » zodanig dat de willekeurige uitzettingen onmogelijk worden en de gewenste bedrijfszekerheid gewaarborgd is.

II. Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1, 2°

Wij stellen vast dat al te veel eigenaars hun gronden trachten te verhuren buiten de pachtwetgeving om. Vooral de verkoop van vruchtgebruik en de verhuring om niet zijn erg in trek geworden als middel om deze wetgeving te omzeilen.

Om dit tegen te gaan, moet zij ook op die gevallen van toepassing zijn.

Art. 2, 2°

Er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de cultuurcontracten en/of seizoenpachten naargelang zij worden afgesloten door een « beroepslandbouwer » of een grondbezitter-niet-landbouwer. In het eerste geval maakt de grond deel uit van een landbouwbedrijf en voert de landbouwer persoonlijk bepaalde bewerkingen uit. Dit is niet zo in het andere geval.

Seizoenpachten mogen geen middel zijn om de pachtwetgeving te omzeilen.

In het gewijzigde artikel zouden enkel nog seizoenovereenkomsten kunnen afgesloten worden door « beroepslandbouwers ».

Deze wijziging stelt ook de landbouwers die tijdelijk in moeilijkheden verkeren (wegens ziekte, sterfgeval van de exploitant op een ogenblik dat de opvolger nog te jong is, enz.) in staat hun gronden tijdelijk aan een ander landbouwer in seizoenpacht te geven.

Art. 3

Het is thans zo dat de pachter het bewijs moet leveren dat hij de pachter is.

De pacht moet wel schriftelijk worden vastgelegd, maar de meeste eigenaars sluiten met hun pachter een mondelinge overeenkomst af. Dit brengt dan voor deze laatste meestal moeilijkheden mee om na één jaar gebruik te bewijzen dat hij werkelijk pachter is van het goed; het brengt dikwijls ook moeilijkheden mee bij de pachtbeëindiging.

Daarom zou in het geval dat de eigenaar geen schriftelijke overeenkomst wil afsluiten, de eigenaar zelf moeten bewijzen dat op zijn grond geen pachter aanwezig is. Indien hij dit niet kan, wordt hij die de grond gebruik heeft als pachter beschouwd.

La quasi-obligation de conclure un bail à ferme écrit ne peut avoir qu'une incidence favorable pour le bailleur et le fermier. Elle permettra d'éviter de nombreuses difficultés lors de l'expiration du bail (notamment en ce qui concerne la date de prise de cours, la description du bien loué, le prix du bail à ferme, etc.).

— Premier alinéa

Les conditions prévues à l'article 7, 1^o, constituent le principe général de l'article 3.

Il s'agit de réserver la protection prévue par la législation sur le bail à ferme à une certaine catégorie d'agriculteurs, c'est-à-dire ceux dont l'activité principale (la moitié du temps d'activité et la moitié des revenus) est l'exploitation d'une entreprise agricole par leur propre travail et par celui de leur famille, à leurs propres risques et qui n'ont pas atteint l'âge de 65 ans.

La protection absolue ne doit être garantie qu'à ceux dont la sécurité d'existence est liée à l'exploitation agricole.

— Deuxième alinéa

Exemples de preuve contraire apportée par le propriétaire :

- bail à ferme conclu avec un autre agriculteur;
- vente d'herbages ou de fruits pendants;
- bail saisonnier.

En dépit de l'existence d'une présomption légale de bail en faveur de l'occupant, tout abus n'est pas exclu, puisque le propriétaire, qui en tout état de cause conserve sa position de force, a toujours la possibilité d'imposer au dit occupant de ses terrains une convention excluant expressément le « bail à ferme ».

Semblable convention, bien que contraire à la réalité, peut néanmoins être valide quant à la forme et devra, comme telle, être respectée si l'une des parties s'en prévaut.

En cas d'application du régime ordinaire de la preuve prévu au Code civil, l'occupant, c'est-à-dire en réalité le preneur, ne pourrait, à défaut d'écrit, fournir la preuve contraire, hormis la preuve d'une erreur, d'une violence ou d'un dol commis lors de la conclusion de la convention, ce qui est généralement impossible. En pareils cas, sa protection serait encore plus mal assurée que sous l'empire de la loi actuelle. Il faut donc que nous donnions une fois encore à l'occupant l'occasion de prouver par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris, la réalité de « l'ensemble des conditions dont se déduit l'existence du bail à ferme ».

Le texte proposé de l'article 3 qui règle la présomption et la preuve contraire ne gagne certes pas en souplesse ni en formulation juridique.

Pourtant, cette disposition nous semble être la seule manière d'assurer au preneur une protection efficace en ce qui concerne l'existence du bail et de lui donner la possibilité d'administrer la preuve de cette existence.

Cette modification légale ne vise assurément pas à transformer en bail n'importe quelle détention éphémère. La détention du bien doit, il va sans dire, être légitime, condition qui suppose l'accord du bailleur (propriétaire), et le preneur, qui est en l'occurrence la partie à protéger, est censé avoir l'intention de conclure un bail. Le propriétaire, enfin, est censé avoir l'intention de mettre son bien à la disposition d'un tiers. Etant donné les conditions fixées, les problèmes se posent généralement après une saison ou après une année. C'est alors, en effet, qu'il apparaîtra si le propriétaire

De quasi-verplichting van het afsluiten van een schriftelijke pachtovereenkomst kan alleen maar de verpachter en de pachter ten goede komen. Vele moeilijkheden die zich nu voordoen bij een pachtbeëindiging zouden kunnen vermeden worden (o.a. i.v.m. begindatum, beschrijving van het gehuurde goed, prachtprijs, enz...).

— Eerste lid

De voorwaarden bepaald bij artikel 7, 1^o, worden in artikel 3 als algemeen beginsel gesteld.

De bedoeling is de door de pachtwetgeving bepaalde bescherming voor te behouden aan een bepaalde categorie landbouwers, namelijk zij die door inzet van hun eigen werkkraft en deze van hun gezinsleden en op eigen risico, de uitbating van een landbouwbedrijf als hoofdberoep uitoefenen (de helft van de arbeidstijd en de helft van het inkomen) en de leeftijd van 65 jaar nog niet bereikt hebben.

Een absolute bescherming mag slechts voorbehouden worden voor hen die uit het landbouwbedrijf een bestaanszekerheid moeten halen.

— Tweede lid

Voorbeelden van het tegenbewijs door de eigenaar :

- pachtovereenkomst met een andere landbouwer;
- verkoop van gras of staande vruchten;
- een seizoenovereenkomst.

Niettegenstaande een wettelijk vermoeden van pacht in het voordeel van de gebruiker, zijn alle misbruiken niet uitgesloten omdat de eigenaar, die hoe dan ook zijn machtspositie behoudt, aan de gebruiker van zijn gronden steeds een overeenkomst kan opdringen die de « pacht » uitdrukkelijk uitsluit.

Een dergelijke overeenkomst, alhoewel in strijd met de werkelijkheid, kan naar de vorm toch geldig zijn en als dusdanig zal zij dienen nageleefd te worden indien één der partijen er zich op beroept.

Indien men de gewone bewijsregeling van het Burgerlijk Wetboek toepast zou de gebruiker, in werkelijkheid pachter, bij gebreke aan een geschrift, het tegenbewijs niet kunnen leveren, behoudens het bewijs van dwaling, geweld of bedrog bij het sluiten van de overeenkomst, wat doorgaans onmogelijk is. In dergelijke gevallen zou zijn bescherming nog zwakker zijn dan onder de huidige pachtwet. Wij moeten de gebruiker dus nog eens de kans geven de werkelijkheid — zijnde « het geheel van voorwaarden die tot pacht leiden » — te bewijzen met alle rechtsmiddelen, getuigenbewijs en vermoedens inbegrepen.

De voorgestelde tekst van artikel 3 met de hierin vervatte regeling inzake vermoeden en tegenbewijs wint zeker niet aan soepelheid noch aan de juridische vormgeving.

Nochtans schijnt het ons de enige manier te zijn om de pachter, met betrekking tot het bestaan van pacht, een doeltreffende bescherming en mogelijkheid van bewijslevering te verschaffen.

Deze wetwijziging heeft zeker niet tot doel gelijk welk kortstondig bezit in pacht om te zetten. Het bezit dient vanzelfsprekend rechtmatig te zijn wat de toestemming van de verpachter (eigenaar) veronderstelt, en de pachter, — de te beschermen partij — wordt geacht de bedoeling te hebben een pachtovereenkomst af te sluiten. De eigenaar tenslotte moet minstens de bedoeling hebben zijn grond ter beschikking te stellen van een derde. De problemen, gezien de gestelde voorwaarden, rijzen dan ook meestal na één seizoen of na één jaar. Dan zal blijken of de eigenaar al dan niet

avait ou non l'intention, dès le début, d'éluder la législation sur le bail à ferme. D'autre part, le recours à la preuve testimoniale ou aux présomptions requiert également une occupation du bien d'une durée raisonnable.

En ce qui concerne la nécessité de la modification, nous relèverons que la Cour de cassation a, dans un arrêt du 4 janvier 1979, fait observer que la convention conférant la jouissance de biens ruraux sans détermination du montant du fermage ou moyennant un prix insignifiant ne constitue pas une convention de bail à ferme (R. W. 26 mai 1979, col. 2563-2590).

— Quatrième alinéa

La référence aux « usages » n'a plus de sens, eu égard à la loi limitant le montant du fermage (article III, loi du 4 novembre 1969).

M. Robert Eeckloo lui-même convient du caractère superflu de cette référence dans son commentaire figurant à la page 88, n° 62, de son ouvrage « Pacht en Verkoop ». C'est par suite d'un oubli que ledit article 3, *in fine*, ne fut pas adapté à l'époque, à moins que l'intention n'ait été alors de concevoir cette limitation uniquement comme mesure temporaire.

* * *

Les articles 7 à 13 traitent du congé donné par le bailleur.

Art. 7, 1°

Il n'est que trop fréquent qu'un propriétaire n'ayant pas la qualité d'exploitant agricole, qui signifie le congé prétendument en vue d'exploiter lui-même le bien loué, obtienne gain de cause. Il suffit parfois que la possibilité existe dans le chef du propriétaire d'exploiter lui-même le bien loué et qu'il fasse valoir toutes sortes de raisons, à première vue acceptables, dont l'appréciation du bien-fondé est laissée entièrement au juge de paix, lequel n'est pas toujours un expert en la matière. De nombreux hectares de terrains agricoles sont ainsi soustraits à leur affectation.

Voici, à titre exemplatif, quelques cas d'abus :

1. Congé donné par un nouveau propriétaire en vue d'exploiter personnellement le bien, la carte d'identité de ce propriétaire indiquant, par hasard, la profession d'exploitant agricole, alors que celui-ci est en fait courtier en terrains.
2. Un droguiste, propriétaire d'une pharmacie et âgé de 66 ans, signifie le congé au titulaire d'un bail à ferme portant sur une exploitation d'environ 6 ha (immeubles et terrain). Raison invoquée : exploitation à titre personnel.
3. Congé donné, pour exploitation à titre personnel, par un marchand de bétail âgé de 71 ans et habitant au centre d'une ville.
4. Congé signifié afin d'exploiter à titre personnel des terrains qui étaient situés respectivement à plus de 130 et 180 km du domicile des propriétaires en Allemagne.

Art. 7, 10°

Le congé donné pour des fins familiales ou de délassement est inadmissible lorsque le bien est situé dans une zone agricole. Il faut donc l'empêcher.

van meetaf zich voorgenomen had de pachtwetgeving te omzeilen. Anderzijds vereist de aanwending van het getuigenbewijs of van vermoedens ook een redelijke duur van het gebruik.

I. v. m. de noodzaak van de wijziging wensen wij hier volgend citaat aan te halen : « De overeenkomst waarbij het genot van een landeigendom wordt toegekend zonder vaststelling van een pachtprijs of tegen een onbeduidende prijs is geen pachtovereenkomst » (Cass. 4 januari 1979, R. W. 26 mei 1979, kol. 2563-2590).

— Vierde lid

De verwijzing naar de « gebruiken » heeft geen zin meer, gelet op de wet tot beperking van de pachtprizen (artikel III, wet van 4 november 1969).

De heer Robert Eeckloo in zijn werk « Pacht en Voorkoop » geeft dit zelf toe in zijn commentaar op blz. 88, n° 62. Bij vergetelheid werd dit artikel 3 *in fine* destijds niet aangepast tenzij de wettelijke beperking van de pachtprizen toen slechts als tijdelijk bedoeld werd.

* * *

De artikelen 7 tot 13 inbegrepen handelen over de opzegging door de verpachter.

Art. 7, 1°

Het gebeurt maar al te vaak dat een eigenaar-niet-landbouwer, die de opzegging betekent zogezegd met het oog op « eigen exploitatie », gelijk haalt. Het volstaat soms dat hij zelf zou kunnen exploiteren, en allerhande, op het eerste gezicht aanvaardbare redenen opgeeft waarvan de appreciatie volledig in de handen ligt van de vrederechter, die niet altijd een deskundige is ter zake. Vele hectaren landbouwgrond worden zo aan hun bestemming onttrokken.

Ziehier enkele voorbeelden van misbruiken :

1. Opzegging door een nieuwe eigenaar « voor eigen exploitatie », die op zijn identiteitskaart toevallig landbouwer heeft staan, maar die in werkelijkheid grondmake-laar is.
2. Een drogist, eigenaar van een apotheek, die 66 jaar oud is, betekent de opzegging aan de pachter van een bedrijf van ongeveer 6 ha (gebouwen en grond). Reden : eigen exploitatie.
3. Opzegging « voor eigen exploitatie » door 71-jarige veekoopman, die in het centrum van een stad woont.
4. Opzegging « voor eigen exploitatie » van gronden die op meer dan 130 km en 180 km gelegen waren van de woonplaats in Duitsland van de eigenaars.

Art. 7, 10°

De opzegging voor gezinsdoeleinden en ontspanning is onaanvaardbaar in landbouwzones en moet verhinderd worden.

Il serait ainsi mis un terme aux pratiques consistant à ériger des pavillons de week-end sans avoir obtenu le permis requis.

L'utilisation de parcelles à des fins familiales ou de délassément a, en outre, une incidence très néfaste sur le prix des terrains.

Une zone agricole doit demeurer fidèle à son affectation et ne peut jamais devenir une zone de délassément ou d'habitat.

Art. 9

Le texte de cet article doit être mis en concordance avec celui du nouvel article 7, 1°.

Etant complémentaires, l'article 7, 1°, et l'article 9, doivent constituer un ensemble de dispositions cohérentes. D'où la référence expresse aux critères définis à l'article 7, 1°.

Art. 10

Cet article avait, dans sa version primitive, un caractère hybride : en effet, il renfermait, d'une part, une interdiction de principe et, d'autre part, une dispense de cette interdiction.

La possibilité d'interprétation résultant de la restriction faite en ce qui concerne la conservation du bien entrouvre la porte à d'éventuelles exceptions, fondées ou non fondées.

Art. 11, n° 2

La prolongation du préavis visée en l'occurrence a pour but de permettre au preneur auquel a été signifié le congé, de chercher une autre exploitation ou une autre profession.

Art. 12, n° 5

Cette modification constitue en ordre principal une adaptation à l'article 7, 1°, modifié.

Vu la nature des conditions fixées pour l'occupation personnelle, l'article 7, 1° lui-même donne, en partie, lieu à un contrôle *a priori* (formation constatée par un diplôme ou acquise par un stage, âge et identité) et, en partie, à un contrôle *a posteriori* (50 % du temps de travail et 50 % du revenu).

Le nouvel occupant devra néanmoins être à même de démontrer de quelle manière il envisage de satisfaire à ces deux dernières conditions.

La formation et l'âge pourront déjà faire l'objet d'un contrôle lors de la signification du congé. Le congé devra être invalidé s'il apparaît, dès ce moment, que l'une des conditions susvisées n'est pas remplie.

Art. 12, n° 6

La protection du preneur est une fois encore renforcée sur ce point.

Le congé constitue un acte grave et lourd de conséquences pour les deux parties. Il appartient dès lors au bailleur de prendre les précautions nécessaires.

Art. 13, n° 1

Quant au montant minimum des dommages-intérêts, celui-ci est fixé afin d'en promouvoir l'effet préventif. Si le nouveau preneur arrête l'exploitation personnelle sans motif

Hierdoor zou een rem geplaatst worden op de vestiging van week-end huisjes zonder vergunning.

Tevens heeft de vestiging voor gezinsdoeleinden en ontspanning een zeer slechte invloed op de grondprijzen.

Een landbouwgebied dient haar bestemming trouw te blijven en mag noch recreatie-, noch woongebied worden.

Art. 9

De tekst van dit artikel moet in overeenstemming gebracht worden met die van het nieuwe artikel 7, 1°.

Artikel 7, 1° en artikel 9 zijn complementair en moeten dan ook een sluitend geheel vormen. Vandaar de uitdrukkelijke verwijzing naar de criteria's van artikel 7, 1°.

Art. 10

Het oorspronkelijke artikel was een tweeslachtig artikel : enerzijds een principiële verbod en anderzijds een vrijstelling van dit verbod.

De interpretatiemogelijkheid via de bewaring van het goed laat de deur op een kier voor mogelijke al dan niet gegronde uitzonderingen.

Art. 11, n° 2

Deze verlenging van de opzeggingstermijn heeft tot doel de opgezegde pachter toe te laten tijdig uit te kijken naar een ander bedrijf of naar een ander beroep.

Art. 12, n° 5

De wijziging is hoofdzakelijk een aanpassing aan het gewijzigd artikel 7, 1°.

Artikel 7, 1° zelf, gezien de aard van de gestelde voorwaarden voor het eigen gebruik, geeft aanleiding deels tot een controle *a priori* (vorming door diploma of stage, leeftijd en identiteit) en deels tot een controle *a posteriori* (50 % van de arbeidstijd en 50 % van het inkomen).

De nieuwe gebruiker zal niettemin toch moeten kunnen aantonen hoe hij deze twee laatste voorwaarden zal vervullen.

De vorming en de leeftijd kunnen reeds op het ogenblik van de opzegging nagegaan worden. Indien reeds blijkt dat een der voorwaarden niet vervuld is dient de opzegging ongeldig te worden verklaard.

Art. 12, n° 6

De bescherming van de pachter wordt hier nogmaals vergroot.

De opzegging is een ernstige daad met verregaande gevolgen voor beide partijen. Derhalve dient de verpachter de nodige voorzorgen te nemen.

Art. 13, n° 1

De omvang van de schadevergoeding is, wat het minimum betreft, vastgelegd teneinde een preventief effect te bevorderen. Indien de nieuwe gebruiker zonder ernstige reden,

grave, à savoir essentiellement dans le but de rendre libres d'occupation les biens pour lesquels le congé a été donné, le preneur précédent devra non seulement être indemnisé, mais le contrevenant sera également frappé d'une amende, aux fins de décourager les actes frauduleux.

Il est, dès lors, fixé un minimum forfaitaire en ce qui concerne les dommages-intérêts.

Art. 13, n° 3

La formulation nouvelle aura pour effet d'exclure totalement l'interprétation boiteuse donnée par le Dr. B. Eeckloo. De l'avis de M. Eeckloo, le premier délai s'appliquait également à la cessation d'occupation anticipée intervenue au cours des trois premières années d'occupation par le nouveau preneur.

Or, en vertu du texte existant, l'ancien preneur ne dispose que d'un délai de moins d'un an, si le nouveau preneur cesse d'occuper le bien entre la deuxième et la troisième année. En vertu du nouveau texte, le preneur lésé disposera d'un délai entier de trois ans à compter de l'infraction.

Art. 14

La résiliation du bail à ferme par acte notarié peut donner lieu à deux sortes d'abus :

- a) le bail à ferme initial peut également fixer la fin définitive du bail;
- b) au moment où il est mis fin à un bail, le fonctionnaire de service peut faire parapher par un preneur ignorant les autres droits de fermage de celui-ci et ce, nonobstant les dispositions prévues à l'article 56.

La suppression de l'intervention du notaire évitera en même temps la possibilité d'abus. Il n'est que trop fréquent que le notaire prenne parti pour le propriétaire.

Certains notaires abusent de leurs pouvoirs en la matière.

Art. 23

L'actuel alinéa 2 est supprimé et l'article 23 modifié instaure une présomption destinée à inciter le preneur à s'acquitter du fermage par le moyen d'une opération bancaire ou postale. Cette procédure est de nature à dissuader le preneur de recourir à la méthode — usuelle pourtant — du paiement de gré à gré et supprime la preuve par témoins et présomptions.

Il suffit que le preneur verse le montant légal du fermage à un compte postal ou bancaire du bailleur. Dans ce cas, il profitera de l'avantage de la présomption légale et il incombera au bailleur de prendre éventuellement l'initiative en la matière. L'acquiescement du fermage et l'existence du bail à ferme étant souvent des problèmes liés, l'application de l'article 23 tiendra également compte des dispositions prévues à l'article 3.

L'actuelle législation sur les baux à ferme ne permet guère à un fermier qui entame sa première année d'exploitation de prouver sa qualité de preneur. L'autorisation verbale du propriétaire de s'installer sur le bien prouve sa qualité d'occupant, mais non celle de fermier.

Au bout d'un an, il paye le fermage au propriétaire et le plus souvent il est amené à le faire « en noir ». Au mieux, il recevra un billet portant la mention « Fermage 1978 : pour acquit », ainsi qu'une signature mais où l'on ne trouve aucune trace de la somme payée.

dwz. hoofdzaklijk met het inzicht de opgezegde goederen gebruiksvrij te maken, de persoonlijke exploitatie vroegtijdig stopzet, moet de vroegere pachter niet alleen vergoed worden, maar wordt de wetsovertreder ook beboet; dit om de frauduleuze handelingen te ontmoedigen.

Derhalve wordt een forfaitaire minimumvergoeding vastgesteld.

Art. 13, n° 3

Met de nieuwe formulering zal de manke interpretatie van Dr. B. Eeckloo volkomen onmogelijk worden. Volgens Eeckloo gold de eerste termijn ook voor de vroegtijdige beëindiging, tijdens de eerste drie jaren van het gebruik van de nieuwe gebruiker.

Welnu, krachtens de bestaande tekst, beschikt de pachter slechts over een termijn van minder dan één jaar indien de beëindiging door de nieuwe gebruiker plaatsgrijpt tussen het tweede en het derde jaar. Met de nieuwe tekst beschikt ieder benadeelde pachter over een volle termijn van drie jaar te rekenen vanaf de inbreuk.

Art. 14

In verband met de pachtbeëindiging bij notariële akte zijn twee misbruiken mogelijk :

- a) het pachtcontract kan ook het definitieve einde van de pacht bepalen;
- b) ter gelegenheid van een pachtbeëindiging kan de dienstdoende ambtenaar de onwetende pachter zijn andere pacht-rechten doen aftekenen en dit niettegenstaande het bepaalde in artikel 56.

Door de tussenkomst van de notaris uit te schakelen worden de misbruiken ook meteen onmogelijk. Hij staat in teveel gevallen langs de kant van de eigenaar.

Sommige notarissen maken hier misbruik van hun bevoegdheid.

Art. 23

Het huidige tweede lid wordt weggelaten en het gewijzigde artikel 23 stelt een vermoeden in dat de pachter er toe moet aanzetten de pachtprijs te betalen via een bank- of postverrichting. De betaling van hand tot hand, alhoewel gebruikelijk, wordt hierdoor ontmoedigd. De bewijsregeling met getuigen en vermoedens wordt afgeschaft.

Het volstaat dat de pachter de wettelijke pachtprijs stort op een post- of bankrekening van de eigenaar. Hij heeft dan het voordeel van een wettelijk vermoeden en de verpachter dient dan het initiatief te nemen. Gezien de betaling van de pachtprijs en het bestaan van pacht dikwijls samenhangende problemen zijn, zal bij de toepassing van artikel 23 ook rekening gehouden worden met het bepaalde in artikel 3.

Met de huidige pachtwet is het zeer moeilijk voor een pachter die het eerste jaar op het bedrijf komt om te bewijzen dat hij pachter is. Hij wordt mondeling door de eigenaar op het bedrijf toegelaten. Hij is dan wel gebruiker, maar dat bewijst nog niet dat hij de pachter is.

Na één jaar betaalt hij de pacht aan de eigenaar en meestal moet hij dat doen « in het zwart ». In het beste geval krijgt hij een briefje met bv. de vermelding « Pacht 1978 volstaan » en een handtekening, maar het bedrag dat hij betaald heeft staat er nergens op vermeld.

Au cas où il paye par virement ou par assignation postale, il arrive que le montant lui soit immédiatement retourné par le propriétaire.

Le nouvel article tend à mettre fin à cette situation.

Art. 26, alinéa 3

L'article 26 établit une double distinction :

1. Transformation avec ou sans le consentement du propriétaire.
2. Congé donné par le bailleur ou le preneur.

L'indemnité varie en fonction de cette double distinction.

La raison de la distinction selon que le congé est donné par le preneur ou par le bailleur est que le bailleur peut être trompé par l'action frauduleuse du preneur.

Prenons le cas d'un preneur de mauvaise foi qui obtient la permission de construire d'importants bâtiments. L'article 26, premier et deuxième alinéas, imposent une obligation de réparation, mais qu'advient-il si le preneur signifie le congé sans motif grave, un ou deux ans, par exemple, après les transformations ?

Or, nous proposons comme compromis, aussi bien en vue de la protection du preneur progressiste que du bailleur compréhensif, que le preneur ait droit à une réparation équitable pour les travaux effectués. En cas de litige le propriétaire peut toujours contester les motifs graves, ou invoquer, à posteriori, le dol (*fraus omnia corrumpit*).

Si le motif grave n'est pas accepté en tant que tel, mais qu'il ne peut être prouvé non plus de fraude dans le chef du preneur, il pourra toujours revendiquer une compensation de la plus-value à la suite des travaux effectués, ou demander l'application des articles 1382 et suivants du Code civil pour ne pas devoir verser une indemnité et même, au contraire, pouvoir en demander une.

Art. 30

Il est procédé par trop souvent à une sous-location dans le but de disposer d'un moyen de résilier le bail.

Il suffit que le preneur principal, en commun accord avec le propriétaire, mette un terme au bail pour expulser le sous-locataire, parce que la sous-location prend fin avec le bail principal.

Il n'arrive que trop souvent que le preneur et le sous-locataire se mettent d'accord sans le consentement écrit du propriétaire. Les droits du sous-locataire, forcément déjà limités, deviennent entièrement dépendants de la bonne volonté du propriétaire. Pareille sous-location étant interdite, elle peut être résiliée à tout moment, à l'initiative du propriétaire.

Même si la sous-location est conclue avec le consentement écrit du propriétaire, le sous-locataire reste dans une situation vulnérable et ne jouit que d'une sécurité professionnelle fort relative. Si le preneur principal et le propriétaire, avec ou sans intentions frauduleuses, mettent de commun accord un terme à la location principale (application de l'article 14, al. 2), le sous-locataire n'a pas la moindre défense. En théorie il peut se prévaloir du principe général de droit « *fraus omnia corrumpit* » mais sa preuve se heurtera à bien des difficultés.

Als hij de pacht betaalt met een overschrijving of door middel van een postassigmentatie, dan gebeurt het dat deze hem prompt door de eigenaar wordt teruggestuurd.

Het nieuwe artikel strekt ertoe aan die toestanden een einde te maken.

Art. 26, derde lid

In artikel 26 wordt een dubbel onderscheid gemaakt :

1. Verbouwingen met of zonder toestemming van de eigenaar.
2. Opzeg uitgaande van de eigenaar of van de pachter.

Op grond van dit dubbel onderscheid wordt een verschillende vergoedingsregeling toegepast.

De reden voor het onderscheid naargelang de opzeg uitgaat van de pachter of van de verpachter is, dat door de frauduleuze handeling van de pachter, de verpachter voor schut kan staan.

Nemen we het geval van een pachter die te kwader trouw is en de toelating bekomt om belangrijke gebouwen op te trekken. Artikel 26, eerste en tweede lid leggen de verpachter de plicht tot vergoeding op, maar wat dan als de pachter zonder ernstige redenen de opzegging betekent, bv. één of twee jaar na de verbouwingen ?

Nu stellen wij als compromis voor, zowel ter bescherming van de vooruitstrevende pachter, als van de begrijpende verpachter, dat de pachter recht heeft op een billijke vergoeding voor de gedane werken. Bij eventuele betwisting kan de eigenaar steeds de ernstige redenen betwisten of, a posteriori, bedrog (*fraus omnia corrumpit*) invoeren.

Zo de ernstige reden niet als dusdanig aanvaard wordt maar er ook geen fraude kan bewezen worden in hoofde van de pachter, zal hij nog altijd kunnen aanspraak maken op een vergoeding voor de meerwaarde als gevolg van de gedane werken of toepassing vragen van de artikelen 1382 e.v. van het Burgerlijk Wetboek teneinde geen vergoeding te moeten uitbetalen en er integendeel zelfs een te kunnen eisen.

Art. 30

Er wordt al te vaak overgegaan tot onderverpachting om een middel in handen te hebben om de pacht te verbreken.

Het volstaat nu dat de hoofdpachter na overleg met de eigenaar een einde maakt aan de pacht om de onderpachter er uit te zetten, want de onderpacht eindigt met de hoofdpacht.

Al te vaak gebeurt het dat pachter en onderpachter onderling een akkoord treffen zonder de schriftelijke toestemming van de eigenaar. De rechten van de onderpachter die uiteraard reeds beperkt zijn, worden dan louter afhankelijk van de goodwill van de eigenaar. Dergelijke onderpacht, verboden zijnde, kan op ieder ogenblik op initiatief van de eigenaar verbroken worden.

Zelfs wanneer onderpacht tot stand komt met schriftelijke toestemming van de eigenaar, blijft de onderpachter in een kwetsbare situatie en geniet hij slechts van een zeer betrekkelijke bedrijfszekerheid. Als hoofdpachter en eigenaar, al dan niet met frauduleuze bedoelingen, in onderling akkoord een einde maken aan de hoofdpacht (toepassing van artikel 14, 2^e lid) heeft de onderpachter niet het minste verweer. Hij kan in theorie zich wel beroepen op het algemeen rechtsbeginsel « *fraus omnia corrumpit* » doch het bewijs ervan zal in feite op heel wat moeilijkheden stuiten ...

Art. 31

La cession ordinaire du bail de père à fils, même si l'accord du propriétaire n'est pas requis, peut être à l'origine de beaucoup de difficultés pour le jeune successeur à l'exploitation.

Ce dernier, ignorant la procédure de la cession privilégiée du bail, vit dans la conviction qu'il dispose de plein droit d'une nouvelle première période d'occupation, alors qu'en fait le bail existant continue.

Dans certains cas l'occupant nouveau et le plus souvent jeune doit quitter le bien après trois ans déjà. De telles situations sont d'autant plus graves s'il est tenu compte des coûts allant de pair avec la reprise de l'exploitation.

L'abrogation des articles 32, 33 et 34 peut donc être considérée comme une mesure de protection du preneur.

Néanmoins il doit être tenu compte aussi de la législation concernant le fonds d'assainissement; la suppression absolue de la cession du bail restreindrait excessivement le champ d'application de la loi sur le fonds d'assainissement.

C'est ainsi qu'on a recherché à l'article 31 une solution entre une certaine forme de protection du preneur et l'application la plus large possible de la loi sur le fonds d'assainissement.

La disposition transitoire en matière de sous-location et de cession du bail tend à une réglementation souple de la sous-location régulière. Celui qui crée des situations irrégulières et illégales ne peut prétendre à une protection légale.

Il ne doit évidemment pas être tenu compte non plus de l'intérêt du propriétaire, puisque celui-ci a donné son accord à la cession du bail ou à la sous-location.

Le preneur principal aura l'occasion, par la voie de la disparition transitoire, de mettre un terme à la sous-location susdite dans un certain délai. Cette possibilité est offerte afin de ne pas infliger des amendes trop sévères à certaines familles de fermiers qui, atteintes par la maladie ou le décès du chef d'entreprise, ont sous-loué leur bien temporairement et de façon régulière. Elles auront l'occasion de récupérer le bien loué.

Elles auront néanmoins à tenir compte :

1. des conditions mises actuellement à l'égard de « l'exploitation propre » (article 7, 1^o);
2. les moments (et les délais) normaux auxquels le préavis peut être donné pour une « exploitation propre » (article 11).

* * *

Une modification est proposée également à propos des indemnités revenant au locataire sortant.

Art. 1, al. 1^{er}

Dans le contexte actuel l'indemnité actuelle est totalement insuffisante et dépassée, la loi ne tenant pas compte des innombrables améliorations structurelles et techniques apportées pendant des générations par les locataires à une exploitation agricole. La loi ne tient pas compte non plus des pertes de bétail et de matériaux grevant l'économie des exploitations et moins encore des contacts commerciaux qui ont été noués par le preneur depuis longtemps parfois et se trouvent à présent totalement coupés du fait de l'expulsion de ce dernier, ce qui entraîne des pertes parfois très lourdes sur le plan économique.

Art. 31

De gewone pachtoverdracht van vader op zoon kan, al is de toestemming van de eigenaar niet vereist, soms de oorzaak zijn van vele moeilijkheden voor de jonge bedrijfsopvolger.

Deze laatste, wanneer hij de procedure van de bevoorrechte pachtoverdracht niet kent, leeft in de overtuiging dat hij van rechtswege over een nieuwe eerste gebruiksperiode beschikt, terwijl in feite de bestaande pacht enkel verder gaat.

In bepaalde gevallen moet de nieuwe, meestal jonge gebruiker reeds na drie jaar het goed ontruimen. Dergelijke toestanden zijn des te erger als men rekening houdt met de kosten die met de bedrijfsovername gepaard gaan.

De opheffing van de artikelen 32, 33 en 34 kan dus worden beschouwd als een maatregel tot bescherming van de pachter.

Nochtans moet hier ook rekening gehouden worden met de wetgeving in verband met het saneringsfonds: de absolute afschaffing van de pachtoverdracht zou het toepassingsgebied van de wet op het saneringsfonds in overdreven mate beperken.

Derhalve werd in artikel 31 gestreefd naar een oplossing tussen een zekere vorm van bescherming van de pachter en de zo ruim mogelijke toepassing van de wet op het saneringsfonds.

De overgangsbepaling in verband met onderpacht en pachtoverdracht streeft naar een soepele regeling voor de regelmatige onderpacht. Wie onregelmatige en onwettelijke toestanden in het leven roept kan geen aanspraak maken op een wettelijke bescherming.

Hier dient uiteraard ook geen rekening te worden gehouden met het belang van de eigenaar, aangezien deze toestemming tot pachtoverdracht of onderpacht verleende.

De hoofdpachter krijgt de kans, via de overgangsbepaling, binnen een bepaalde termijn een einde te maken aan voornoemde onderpacht. De mogelijkheid wordt geboden ten einde bepaalde pachtersgezinnen, die getroffen worden door ziekte of overlijden van het bedrijfshoofd en die tijdelijk en op regelmatige wijze hun goed hebben onderverpacht, niet al te zwaar te beboeten. Ze krijgen de kans het gepachte goed opnieuw in te nemen.

Ze zullen niettemin moeten rekening houden met :

1. de thans gestelde voorwaarden m.b.t. de « eigen exploitatie » (artikel 7, 1^o);
2. de normale tijdstippen (en termijnen) waarop mag opgezegd worden voor eigen exploitatie (artikel 11).

* * *

Er wordt ook een wijziging voorgesteld i.v.m. de vergoedingen toekomende aan de afgaande pachter.

Art. 46, 1^{ste} lid

De huidige vergoeding is in de hedendaagse context totaal onvoldoende en voorbijgestreefd. Want de wet houdt geen rekening met de talloze structuur- en technische verbeteringen gedurende generaties op een landbouwbedrijf door de pachters aangebracht. Ook houdt de wet geen rekening met de economische verliezen van vee en materiaal en nog minder met de commerciële contacten die de pachter gedurende soms lange tijd heeft opgebouwd en die nu door zijn uitzetting totaal worden afgesneden met soms zeer zware economische verliezen.

En cas d'expropriations par un organisme public l'indemnité d'expulsion est reconnue comme telle et payée. Il s'ensuit très souvent une discrimination entre les locataires, si bien que les locataires expropriés sont en mesure, au moyen des fonds reçus de l'expropriation, d'occasionner des ennuis aux autres preneurs.

Sur le plan social il reste beaucoup à faire en faveur du jeune agriculteur qui a reçu son congé pour « exploitation propre ». Le fait que cette personne ne peut bénéficier d'une allocation de chômage, constitue une lacune importante dans la sécurité sociale.

Le jeune agriculteur est, en outre, expulsé avec une aumône, alors qu'il a souvent encore d'importantes dettes à amortir.

Comme il n'y a aucune différence pour le preneur expulsé que le congé ait été donné par un pouvoir public ou pour « exploitation propre », il est tout simplement équitable que pour les congés visés à l'article 7, 1°, on verse au fermier occupant une indemnité identique à celle qui est accordée en cas de congé donné par un pouvoir public pour des mesures d'utilité publique.

PROPOSITION DE LOI

Article I

A 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 sont apportées les modifications suivantes :

1) L'article 1^{er} est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1^{er}. — Tombent sous l'application de la présente section :

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

2° l'occupation de biens immeubles au sens de l'article 1^{er}, 1°, soit à titre gratuit, soit par convention d'usufruit. »

2) L'article 2, 1° et 2°, est remplacé par le texte suivant :

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

2° les contrats saisonniers.

Sont admises à titre de contrats saisonniers, les conventions par lesquelles un exploitant agricole exclusivement, qui satisfait aux normes fixées à l'article 7, 1°, cède l'occupation d'un terrain à un tiers pour une durée inférieure à un an, ce tiers s'engageant à pratiquer, contre rémunération, une culture déterminée sur cette parcelle.

L'exploitation agricole reste toutefois tenu d'effectuer les travaux ordinaires d'entretien. »

Bij onteigeningen door een openbare instantie wordt de uitzetvergoeding als dusdanig erkend en ook uitbetaald. Dit levert in vele gevallen een discriminatie op tussen de pachters onderling, zodanig dat de onteigende pachters, met gelden ontvangen uit de onteigening, andere pachters last kunnen berokkenen.

Op het sociaal vlak is er voor een jonge landbouwer die opgezegd wordt voor « eigen exploitatie », nog heel wat te doen. Het feit dat deze persoon geen werkloosheidsuitkering kan trekken, is een belangrijke leemte in de sociale voorzieningen.

Bovendien wordt de jonge landbouwer op straat gezet met een aalmoes en niet zelden heeft hij nog belangrijke schulden af te lossen.

Daar het voor de uitgezette pachter geen enkel verschil uitmaakt of hij wordt opgezegd door een openbare instantie of voor « eigen exploitatie » is het maar billijk dat bij opzeggingen zoals bedoeld in artikel 7, 1°, dezelfde vergoeding wordt uitbetaald aan de zittende pachter als bij opzegging door een openbare instantie voor maatregelen van algemeen nut.

E. BALDEWIJNS

WETSVOORSTEL

Artikel I

In 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, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1) Artikel 1 wordt vervangen door de volgende bepaling :

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

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

2° op de ingebruikneming van onroerende goederen zoals bepaald in artikel 1, 1°, hetzij kosteloos, hetzij bij overeenkomst van vruchtgebruik. »

2) Artikel 2, 1° en 2°, worden vervangen door de volgende tekst :

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

2° op seizoenovereenkomsten.

Worden als seizoenovereenkomsten aanvaard, deze waarbij uitsluitend een landbouwer-exploitant, die voldoet aan de normen gesteld in artikel 7, 1°, grond voor minder dan één jaar in gebruik geeft aan een derde waarbij deze laatste zich verbindt, tegen betaling, één bepaalde teelt te winnen op dit perceel.

De landbouwer-exploitant blijft evenwel gehouden tot het normale onderhoudswerk. »

3) L'article 3 est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 3. — Le bail doit être constaté par écrit, faute de quoi l'exploitant agricole qui satisfait aux conditions prévues à l'article 7, 1^o, et occupe un bien rural durant une saison de culture au moins sera considéré comme preneur.

Toutefois, le bailleur pourra faire la preuve du contraire par toutes voies de droit, témoins y compris.

Par dérogation à l'article 1341 du Code civil et nonobstant l'existence d'une convention contraire valable quant à la forme, ledit exploitant est autorisé à fournir la preuve de l'existence d'un bail et de ses conditions par toutes voies de droit, témoins y compris.

Si le montant du fermage n'est pas établi, il est déterminé par le juge de paix, lequel s'inspirera des dispositions de la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages. Les frais de cette procédure sont à charge du bailleur. »

4) L'article 7, 1^o, est remplacé par la disposition suivante :

« 1^o l'intention manifestée par le bailleur d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, ses descendants, ses enfants adoptifs ou ceux de son conjoint. Le bénéficiaire du congé doit remplir les conditions suivantes :

a) être une personne physique ou un sociétaire-gérant d'une société agricole;

b) être porteur d'un diplôme délivré par une école d'agriculture agréée par l'Etat ou pouvoir faire la preuve de trois années de stage effectif dans une exploitation agricole;

c) pouvoir faire la preuve, après une année d'exploitation, qu'il consacre 50 % de son temps d'activité à l'exploitation et que cette dernière lui procure aussi 50 % de ses revenus, abstraction faite des revenus provenant de baux saisonniers;

d) ne pas avoir dépassé l'âge de 65 ans.

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 enfants, enfants adoptifs ou ceux de son conjoint que si ce propriétaire possède au moins la moitié indivise du bien loué ou a reçu sa part en héritage ou par legs. »

5) L'article 7, 10^o, est remplacé par la disposition suivante :

« 10^o L'affectation à des fins familiales ou de délassement d'une parcelle d'un tenant qui n'est pas située dans une zone agricole conformément à la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962 et dont la superficie ne peut excéder 20 ares. »

6) L'article 9 est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 9. — L'exploitation du bien repris au fermier sur la base du motif déterminé à l'article 7, 1^o et 8^o, doit consister en une exploitation personnelle, effective et conti-

3) Artikel 3 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 3. — De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld, zoniet wordt de landbouwer-exploitant die voldoet aan de voorwaarden bepaald in artikel 7, 1^o, die een landeigendom gedurende minstens één teeltperiode in gebruik heeft, als pachter beschouwd.

De verpachter wordt evenwel tot het bewijs van het tegendeel toegelaten met alle middelen van recht, getuigenbewijs inbegrepen.

In afwijking van artikel 1341 van het Burgerlijk Wetboek mag voornoemde landbouwer-exploitant en niettegenstaande een naar de vorm geldige andersluidende overeenkomst, het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden door alle rechtsmiddelen met inbegrip van getuigen.

Indien de pachtsom niet is vastgesteld, wordt zij bepaald door de vrederechter, die zich laat leiden door de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pacht prijzen. De kosten van deze procedure zijn ten laste van de verpachter. »

4) Artikel 7, 1^o, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 1^o het door de verpachter te kennen gegeven voornemen om zelf het verpacht 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. Degene in wiens voordeel de opzeg is gebeurd moet :

a) een fysisch persoon zijn of een beherende vennoot in een landbouwvennootschap;

b) in het bezit zijn van een diploma afgeleverd door een door de Staat erkende landbouwschool of het bewijs kunnen leveren van minstens drie jaar volwaardige stage op een landbouwbedrijf;

c) na één jaar exploitatie kunnen bewijzen dat hij 50 % van zijn arbeidstijd besteedt aan het bedrijf en ook 50 % van zijn beroepsinkomen hieruit verwerft, met uitsluiting van de inkomsten uit seizoenovereenkomsten;

d) de leeftijd van 65 jaar niet overschreden hebben.

Ingeval het pachtgoed medeëigendom is of wordt van verscheidene personen kan aan de pachtovereenkomst slechts een einde worden gemaakt voor persoonlijke exploitatie ten behoeve van een medeëigenaar, zijn echtgenoot, zijn kinderen, aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot, voor zover die medeëigenaar ten minste de onverdeelde helft van het pachtgoed bezit of zijn deel heeft verkregen door erfopvolging of legaat. »

5) Artikel 7, 10^o, wordt vervangen door de volgende bepaling :

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

6) Artikel 9 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 9. — De exploitatie van het goed dat van de pachter is teruggenomen op grond van de bij artikel 7, 1^o en 8^o, bepaalde reden, moet een persoonlijke, werkelijke en ten

nue pendant neuf années au moins, conformément à l'article 7, 1^o, alinéa 2, par la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation et, s'il s'agit de sociétés agricoles, par leurs sociétaires gérants. »

7) L'article 10 est remplacé par la disposition suivante :

« Ne constitue pas une exploitation personnelle, la plantation sur le bien loué par les bénéficiaires de la reprise au cours des neuf ans qui suivent le départ du preneur, de conifères, d'essences feuillues ou de taillis, à moins qu'il ne s'agisse d'horticulture ou de plantations nécessaires à la conservation du bien. »

8) A l'article 11, les n^{os} 1 et 2 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« 1. Dans les cas visés aux articles 6 et 7, 9^o, 10^o et 11^o, le congé ne peut être donné qu'avec un préavis minimum de trois mois. Ce délai sera prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

2. Dans les cas visés à l'article 7, 1^o à 8^o, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de quatre ans au moins et de six ans au plus. »

9) A l'article 12, les n^{os} 5 et 6 sont remplacés par les dispositions suivantes :

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

En cas de contestation sur le caractère sincère de l'exploitation personnelle envisagée, il appartiendra au bailleur de préciser comment la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation entendent l'effectuer de façon personnelle, effective et continue et de prouver qu'ils satisfont aux conditions exigées à l'article 7, 1^o, alinéa premier.

6. Si, en application de la disposition prévue au n^o 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 deux ans 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. »

10) L'article 13, n^o 1, est remplacé par la disposition suivante :

« 1. Le preneur qui a évacué les lieux loués comme suite à un congé donné pour exploitation personnelle a droit à sa réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts, ou s'il préfère, uniquement à des dommages-intérêts, si, sans motifs graves plus de six mois et moins de neuf années après l'évacuation du bien, celui-ci ne se trouve pas exploité par la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation.

Les dommages-intérêts doivent couvrir dix fois au moins le fermage légal du bien évacué.

En cas de contestation, la charge de la preuve incombe à ceux au profit de qui le congé a été donné. »

minste negen jaar voortgezette exploitatie zijn, zoals bepaald bij artikel 7, 1^o, alinea 2, door hen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen en, indien zij landbouwenootschappen zijn, door hun beherende vennoten. »

7) Artikel 10 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Geen persoonlijke exploitatie is de aanplanting van het pachtgoed door de genothebbers van de terugneming gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter, met naaldbomen, loofbomen of heesters, hetzij het gaat om tuinbouw of om een aanplanting die noodzakelijk is voor de bewaring van het goed. »

8) In artikel 11, worden de n^{rs} 1 en 2 vervangen door de volgende bepalingen :

« 1. In gevallen als bedoeld in de artikelen 6 en 7, 9^o, 10^o en 11^o, kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een opzegtermijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd om de pachter de tijd te geven de wassende vruchten te oogsten.

2. In gevallen als bedoeld in artikel 7, 1^o tot 8^o, kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een opzegtermijn van tenminste vier jaar en ten hoogste zes jaar. »

9) In artikel 12, worden de n^{rs} 5 en 6 vervangen door de volgende bepalingen :

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

In geval van betwisting over het ernstig karakter van het voorgenomen eigen gebruik, dient de verpachter te preciseren hoe zij die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen, de persoonlijke, werkelijke en voortgezette exploitatie zullen uitvoeren en te bewijzen dat zij aan de in artikel 7, 1^o, eerste lid, gestelde voorwaarden voldoen.

6. Is de opzegging met toepassing van het bepaalde in nummer 4 vervallen of is zij niet geldig verklaard, dan kan geen nieuwe opzegging worden betekend vóór ten minste twee jaar na de kennisgeving van de opzegging die vervallen is of onregelmatig is verklaard naar de vorm. Die termijn is drie jaar indien de rechter de geldigverklaring van de opzegging heeft geweigerd omdat de opgegeven reden ongegrond was. »

10) Artikel 13, n^o 1 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 1. De pachter die het pachtgoed ontruimd heeft ingevolge een opzegging voor persoonlijke exploitatie, heeft recht op zijn terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding of desgewenst op schadevergoeding alleen, indien het pachtgoed meer dan zes maanden en minder dan negen jaar na de ontruiming ervan, zonder gewichtige redenen niet overeenkomstig artikel 9 geëxploiteerd wordt door zij die in de opzegging als aanstaande exploitant aangewezen zijn.

De schadevergoeding waarvan sprake moet minimum tien maal de wettelijke pacht prijs van het ontruimde goed bedragen.

In geval van betwisting, moet het bewijs geleverd worden door zij in wier voordeel de opzegging is gedaan. »

11) L'article 13, n° 3, est remplacé par la disposition suivante :

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

12) L'article 14 est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 14. — Quelle que soit la durée du bail et nonobstant toute convention contraire, le preneur aura toujours la faculté de mettre fin au bail moyennant un congé donné avec préavis d'un an au moins.

Les parties peuvent mettre fin au bail en cours à condition que leur accord soit constaté par une déclaration faite devant le juge de paix, sur son interpellation. »

13) L'article 23 est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 23. — Sauf dans le cas prévu à l'alinéa 2, le bailleur ou son mandataire est obligé de délivrer quittance au preneur du fermage perçu avec mention du montant réellement perçu.

Nonobstant toute convention contraire, le preneur peut s'acquitter du fermage par assignation postale, par chèque postal nominatif, par mandat de poste ou par virement ou versement à l'intervention d'un organisme financier au compte du bailleur, de l'un des bailleurs ou de leurs mandataires. Ce mode de paiement vaut comme preuve, sauf contestation dans les deux mois.

Si l'un des modes de paiement est refusé, le fermage est présumé acquitté. Toutes les contestations relatives au paiement du fermage doivent être notifiées au preneur par lettre recommandée dans les deux mois de l'échéance. »

14) L'article 26, troisième alinéa, est remplacé par la disposition suivante :

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

15) L'article 30 est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 30. — Par dérogation à l'article 1717 du Code civil, et sous réserve de ce qui est prévu ci-après, le preneur de biens ruraux ne peut ni sous-louer en tout ou en partie le bien loué, ni céder son bail en tout ou en partie.

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

16) L'article 31 est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 31. — Par dérogation à l'article 30, le preneur peut, moyennant l'autorisation du bailleur ou du juge de paix, céder la totalité du bien loué à un candidat cessionnaire qui satisfait aux normes fixées par la loi sur le fonds d'assainissement. »

11) Artikel 13, n° 3, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 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 gepachte goed.

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

12) Artikel 14 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 14. — Ongeacht de duur van de pacht en ondanks elke andersluidende overeenkomst, kan de pachter te allen tijde een einde aan de pacht maken ingevolge een opzegging met een opzeggingstermijn van tenminste één jaar.

Partijen kunnen een einde aan de lopende pacht maken op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij een verklaring voor de vrederechter afgelegd op diens onderzaking. »

13) Artikel 23 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 23. — Behoudens in het geval voorzien bij lid 2 is de verpachter of zijn gemachtigde verplicht aan de pachter een kwijtschrift af te geven voor de ontvangen pacht-prijs en er de werkelijke betaalde som op te vermelden.

Niettegenstaande elk strijdig beding kan de pachter de pachtprijs betalen per postassignatie, per postcheque op naam, per postwissel of door overschrijving of storting door bemiddeling van een financieel lichaam op de rekening van de verpachter, van één van de verpachters of van hun gemachtigden. Deze wijze van betaling geldt als bewijs behoudens betwisting binnen twee maanden.

Indien een der betalingswijzen wordt geweigerd, is de pacht verondersteld betaald te zijn. Alle betwistingen nopens de betaling van de pacht dienen binnen de twee maanden die op de vervaldag volgen, per aangetekend schrijven aan de pachter ter kennis te worden gebracht. »

14) Artikel 26, derde lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

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

15) Artikel 30 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 30. — In afwijking van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek en onder voorbehoud van het hierna bepaalde mag de pachter van landeigendom noch het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven, noch zijn pacht geheel of ten dele aan anderen overdragen.

Ruil met het oog op het betalen van pachtgoederen wordt niet als onderpacht beschouwd. Een dergelijke ruil heeft geen invloed op de verplichtingen noch van de pachters noch van de verpachters. »

16) Artikel 31 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 31. — In afwijking van artikel 30 kan de pachter met toestemming van de verpachter of na machtiging van de vrederechter het gehele pachtgoed overdragen aan een kandidaat overnemer die voldoet aan de normen gesteld door de wet op het saneringsfonds. »

17) L'article 12 est abrogé.

18) L'article 33 est abrogé.

19) L'article 34 est abrogé.

20) L'article 46, premier alinéa, est remplacé par la disposition suivante :

« En plus de l'indemnité de sortie fixée à l'article précédent, une indemnité complémentaire à concurrence du dommage subi est due au preneur des biens ruraux dont le bail a pris fin à la suite d'un congé donné en application des articles 6, 2° et 4°, et 7, 1°, 9°, 10° et 11°. »

Art. II

Dispositions transitoires

1. Les modifications prévues à l'article I sont applicables à tous les baux pour lesquels il n'a pas encore été notifié de congé valable au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

2. L'occupant de biens ruraux qui a reçu ceux-ci en sous-location conformément à l'article 30, remplacé par l'article I, acquerra de plein droit la qualité de preneur si, dans les deux mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, il n'est pas avisé par le preneur principal de l'intention de ce dernier d'exploiter personnellement le bien.

3. L'occupant dont le bail relatif à des biens ruraux a été cédé conformément à l'article 31, remplacé par l'article I, acquerra de plein droit la qualité de preneur.

La durée de ce bail restera déterminée par la date de prise de cours du bail principal initial.

S'il n'est pas possible d'établir la date du début de l'occupation, une troisième période de bail sera supposée prendre cours à la date fixée par l'usage des lieux, qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi.

La preuve du début d'occupation à titre de preneur pourra être apportée par les parties par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

19 septembre 1979.

17) Artikel 32 wordt opgeheven.

18) Artikel 33 wordt opgeheven.

19) Artikel 34 wordt opgeheven.

20) Artikel 46, eerste lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Naast de in het vorig artikel bepaalde vergoeding bij het verlaten van het gepachte goed is een bijkomende vergoeding tot beloop van de geleden schade verschuldigd aan de pachter van landeigendommen wiens pacht een einde heeft genomen ten gevolge van opzegging met toepassing van het bepaalde in de artikelen 6, 2° en 4° en 7, 1°, 9°, 10° en 11°. »

Art. II

Overgangsbepalingen

1. De bij artikel I bepaalde wijzigingen zijn van toepassing op alle bestaande pachtovereenkomsten waarvoor op het ogenblik van de inwerkingtreding nog geen geldige opzegging betekend werd.

2. Indien de gebruiker die landeigendommen in onderpacht gekregen heeft overeenkomstig het door artikel I vervangen artikel 30, door de hoofdpachter binnen de twee maanden na de inwerkingtreding van deze wet niet in kennis wordt gesteld van zijn voornemen het goed zelf te exploiteren, wordt hij van rechtswege pachter.

3. De gebruiker waarvan de pacht van landeigendommen overgedragen werd overeenkomstig het door artikel I vervangen artikel 31, wordt van rechtswege pachter.

De duur van deze pacht blijft bepaald door de begindatum van de oorspronkelijke hoofdpacht.

Indien het tijdstip van de ingebruikneming niet kan worden vastgesteld, wordt een derde pachtperiode verondersteld in te gaan op de door het plaatselijk gebruik vastgestelde datum volgend op de inwerkingtreding van deze wet.

Het bewijs van het tijdstip van de ingebruikneming als pachter kan door de partijen geleverd worden door alle rechtsmiddelen met inbegrip van getuigen en vermoedens.

19 september 1979.

E. BALDEWIJNS
M. BOURRY
L. DANSCHUTTER