

Art. 54. Le preneur qui a fait usage de son droit de préemption, ne peut, pendant une période de cinq ans à dater de l'acquisition, céder le bien ni son exploitation à des personnes autres que son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint.

En cas d'observation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 20 p.c. du prix de vente des parcelles en question, sauf s'il a obtenu, au préalable et pour des motifs sérieux, l'autorisation du juge de paix.

Art. 55. En cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur.

§ 12. — Dispositions générales

Art. 56. Sont réputées inexistantes toutes conventions par lesquelles le preneur, d'une manière expresse ou tacite, renonce, en tout ou en partie, aux droits que lui confèrent les articles 1720, alinéa 2, 1721, 1722 et 1755, ainsi que tous usages contraires à ces dispositions.

C'est aussi le cas pour les droits à lui conférés par les articles 3 à 15, 17, 19 à 28, 31, 32, 34, 35, 38, 40, 41, 43, 45 à 51, 55.

En ce qui concerne l'article 1722 et l'article 21 de cette section, ne sont réputées inexistantes que les conventions, dispositions et clauses, pour autant qu'il s'agisse de cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 22 de cette section.

Art. 57. Les congés, oppositions ou notifications prévus aux articles 6, 2°, 11, 12, 14, alinéa 1er, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 48 et 49 doivent, à peine d'inexistence, être signifiés par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste.

Art. 58. La date pour laquelle congé a été donné par application des articles 11, 2 et 3, 14, alinéa 1er, 38, 39 ou 40 est, le cas échéant, retardée de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail ou, à défaut, par l'usage des lieux. »

Art. II

A. Les modifications suivantes sont apportées aux dispositions de la section première du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil traitant « des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux », telle que cette section a été modifiée par les lois du 7 mars 1929 et du 7 juillet 1951 :

1° au début des articles 1714, 1715, 1716, 1717, 1742, 1743 et 1748 sont ajoutés les mots :

« Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme. »

2° Sont abrogés : l'article 1716bis, les deux derniers alinéas de l'article 1717, les six derniers alinéas de l'article 1742 et les cinq derniers alinéas de l'article 1748.

B. Est abrogée la loi du 7 mai 1929 régissant la location des biens ruraux appartenant à l'Etat, aux provinces, aux communes et aux établissements publics.

Art. III

La loi du 26 juillet 1952 limitant les fermages et abrogeant les arrêtés ministériels des 30 mai 1945 et 30 novembre 1946, modifiée par la loi du 20 janvier 1961, est remplacée par le texte suivant :

« Loi limitant les fermages »

Article 1er. § 1er. Le Roi institue dans chaque province une commission provinciale des fermages, composée de trois preneurs, de trois propriétaires fonciers et d'un fonctionnaire du Ministère de l'Agriculture qui assume la présidence. Il nomme les membres de ces commissions et leurs suppléants.

Le Ministre de l'Agriculture désigne les ingénieurs agronomes de l'Etat qui remplissent les fonctions de secrétaire et de secrétaire suppléant.

§ 2. Le fonctionnement des commissions provinciales des fermages, le mode de nomination des membres et de leurs suppléants ainsi que leur rémunération sont réglées par le Roi.

Art. 54. De pachter die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, mag, gedurende een periode van vijf jaar te rekenen van de aankoop, het goed of de exploitatie ervan niet overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot.

Bij overtreding van deze bepaling zal hij aan de verkoper een schadevergoeding gelijk aan 20 pct. van de verkoopprijs van de betrokken percelen verschuldigd zijn, tenzij hij vooraf, op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen.

Art. 55. In geval van vervreemding van het pachtgoed treedt de verkrijger volledig in de rechten en verplichtingen van de verpachter.

§ 12. — Algemene bepalingen

Art. 56. Voor niet bestaande worden gehouden alle overeenkomsten waarbij de pachter uitdrukkelijk of stilzwijgend geheel of gedeeltelijk afstand doet van de rechten die de artikelen 1720, lid 2, 1721, 1722 en 1755 hem verlenen, en alle gebruiken in strijd met die bepalingen.

Dit is ook het geval wat betreft de rechten die de artikelen 3 tot 15, 17, 19 tot 28, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 43, 45 tot 51, 55 hem verlenen.

Wat betreft artikel 1722 en artikel 21 van deze afdeling, worden slechts geacht niet te bestaan de overeenkomsten, bepalingen en bedingen voor zover het gaat om een buitengewoon toeval in de zin van artikel 22 van deze afdeling.

Art. 57. Opzegging, verzet of kennisgeving bepaald in de artikelen 6, 2°, 11, 12, 14, eerste lid, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 48 en 49, moet op straffe van niet-bestaan betekend worden bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

Art. 58. De datum waartegen opzegging is gedaan met toepassing van de artikelen 11, 2 en 3, 14, eerste lid, 38, 39 of 40, wordt in voorkomend geval derwijze verschoven dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij gebreke daarvan, door het plaatselijk gebruik. »

Art. II

A. De volgende wijzigingen worden aangebracht in de bepalingen van de eerste afdeling van hoofdstuk II, titel VIII, boek III van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de « Regels die aan de huur van huizen en aan die van landeigendommen gemeen zijn », zoals die afdeling gewijzigd is bij de wetten van 7 maart 1929 en 7 juli 1951 :

1° in de aanhef van de artikelen 1714, 1715, 1716, 1717, 1742, 1743 en 1748 wordt toegevoegd wat volgt :

« Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht. »

2° Opgeheven worden artikel 1716bis, de twee laatste leden van artikel 1717, de zes laatste leden van artikel 1742 en de vijf laatste leden van artikel 1748.

B. Opgeheven wordt de wet van 7 mei 1929 op de verhuring van de landeigendommen van de Staat, de provincies, de gemeenten en de openbare instellingen.

Art. III

De wet van 26 juli 1952 tot beperking van de pachtprizen en tot intrekking van de ministeriële besluiten van 30 mei 1945 en 30 november 1946, gewijzigd bij de wet van 20 januari 1961, wordt vervangen door de volgende tekst :

« Wet tot beperking van de pachtprizen »

Artikel 1. § 1. De Koning stelt in elke provincie een provinciale pachtprizencommissie in, bestaande uit drie pachters, drie grondeigenaars en een ambtenaar van het Ministerie van Landbouw, die het voorzitterschap waarneemt. Hij benoemt de leden van deze commissies en hun plaatsvervangers.

De Minister van Landbouw wijst de rijkslandbouwkundige ingenieurs aan die het ambt van secretaris en van plaatsvervangend secretaris waarnemen.

§ 2. De werking van de provinciale pachtprizencommissies, de wijze van benoeming van de leden en van hun plaatsvervangers alsmede hun bezoldiging worden door de Koning geregeld.

Art. 1. § 1er. Pour les terres données en location, les fermages maxima autorisés correspondent à leur revenu cadastral affecté d'un coefficient.

Dans l'année de l'entrée en vigueur de la présente loi, les commissions provinciales fixent ce coefficient pour chacune des régions agricoles de leur province.

§ 2. Les coefficients maxima ainsi fixés valent pour les fermages venant à échéance au cours d'une période de cinq ans prenant cours à la date de la publication visée au § 4.

Avant l'expiration de cette période de cinq ans et avant l'expiration de chacune des périodes subséquentes de cinq ans, les commissions provinciales sont tenues de fixer les coefficients maxima applicables au revenu cadastral des terres pour les fermages venant à échéance au cours de la période quinquennale suivante.

La loi du 26 juillet 1952 limitant les fermages telle qu'elle a été modifiée par la loi du 20 janvier 1961 reste d'application pour les fermages échus avant la date visée à l'alinéa 1er du présent paragraphe.

§ 3. Les commissions provinciales fixent les coefficients maxima visés au § 1er de la façon suivante :

a) pour la première période de cinq ans : sur base du rapport résultant de la comparaison entre 72 pour cent de la moyenne des fermages réellement payés, dans chacune des régions agricoles de la province, pendant l'année 1955 et la moyenne des fermages réellement payés, dans ces mêmes régions, pendant l'année 1967. Aucun des coefficients ainsi fixés ne peut dépasser le chiffre 2,25;

b) pour les périodes subséquentes de cinq ans : sur base du rapport existant entre la rentabilité moyenne des exploitations dans chacune des régions de la province au cours du triennat qui précède la dernière année de chaque période et la rentabilité moyenne de ces exploitations au cours du même triennat de la période précédente. Cette rentabilité est appréciée conformément à l'article 17 de la section 3 du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil.

§ 4. Les décisions des commissions provinciales des fermages sont publiées au *Moniteur belge* de la façon déterminée par le Roi.

Art. 3. Pour les bâtiments donnés en location, le fermage maximum correspond à leur revenu cadastral augmenté de 1/3, que le loyer des bâtiments soit fixé séparément ou compris dans le fermage de l'exploitation.

Si, par application de cette disposition, le fermage global dépassait le niveau des fermages moyens réels de 1967, payés dans la région, le juge pourra, à la demande du preneur, le ramener à ce niveau.

Art. 4. Si le contrat de bail, intervenu par acte authentique après l'entrée en vigueur de la présente loi, fixe une première période d'occupation d'au moins dix-huit ans, le fermage établi conformément aux articles 2 et 3 peut être augmenté d'un dixième.

Art. 5. Chacune des parties peut demander la révision du fermage d'un bail en cours sur la base fixée aux articles 2, 3 et 4.

Lorsque le preneur demande la révision du fermage d'un bail en cours dont le taux dépasse le maximum ainsi fixé, le bail n'est pas nul, mais le fermage est ramené au montant établi conformément à ces articles.

La demande du bailleur en révision du fermage n'a d'effet que pour les fermages venant à échéance après la date de la requête en conciliation.

Dans la mesure où ils dépassent le taux légal, les fermages doivent être restitués au preneur à sa demande. Cette restitution ne s'applique toutefois qu'aux fermages échus et payés des cinq années qui précèdent la demande. L'action du preneur en répétition de ces sommes se prescrit après un an à compter du jour où il aura quitté le bien loué.

Art. 6. Il sera procédé à une location de gré à gré au taux légal lorsque, à l'occasion de la mise en location d'un bien

Art. 2 § 1. Voor de in pacht gegeven gronden stemmen de maximaal toegelaten pachtprizen overeen met hun kadastraal inkomen, waarop een coëfficiënt wordt toegepast.

Binnen een jaar na de inwerkingtreding v.n. deze wet stellen de provinciale commissies die coëfficiënt vast voor elke landbouwstreek van hun provincie.

§ 2. De aldus vastgestelde maximumcoëfficiënten gelden voor de pachtprizen die vervallen in de loop van een termijn van vijf jaar, welke een aanvang neemt op de datum van de in § 4 bedoelde bekendmaking.

Vóór het verstrijken van die termijn van vijf jaar en vóór het verstrijken van elke daaropvolgende termijn van vijf jaar moeten de provinciale commissies de maximumcoëfficiënten bepalen van toepassing op het kadastraal inkomen van de gronden voor de pachtprizen die vervallen in de loop van de daaropvolgende vijfjarige termijn.

De wet van 26 juli 1952 tot beperking van de pachtprizen zoals gewijzigd bij de wet van 20 januari 1961 blijft toepasselijk op de pachtprizen die vervallen vóór de in het eerste lid van deze paragraaf bedoelde datum.

§ 3. De provinciale commissies stellen de maximum-coëfficiënten, bedoeld in § 1, vast als volgt :

a) voor de eerste termijn van vijf jaar : op basis van de verhouding die volgt uit de vergelijking tussen 72 ten honderd van het gemiddelde van de, in elke landbouwstreek van de provincie, in het jaar 1955, werkelijk betaalde pachtprizen en het gemiddelde van de, in dezelfde streken, in het jaar 1967, werkelijk betaalde pachtprizen. Geen van de aldus vastgestelde coëfficiënten mag het cijfer 2,25 overschrijden;

b) voor de volgende termijnen van vijf jaar : op basis van de verhouding tussen de gemiddelde rentabiliteit van de bedrijven in elk van de landbouwstroken van de provincie tijdens de driejaarlijkse periode die aan het laatste jaar van elke termijn voorafgaat en de gemiddelde rentabiliteit van deze bedrijven tijdens dezelfde periode van de vorige termijn. Deze rentabiliteit wordt bepaald met inachtneming van artikel 17 van afdeling 3 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek.

§ 4. De beslissingen van de provinciale commissies worden in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt op de door de Koning bepaalde wijze.

Art. 3. Voor de in pacht gegeven gebouwen stemt de maximum-pachtprijs overeen met hun kadastraal inkomen vermeerderd met 1/3, onverschillig of de huur van de gebouwen afzonderlijk wordt vastgesteld dan wel begrepen is in de pachtprijs van het bedrijf.

Indien, met toepassing van die bepaling de globale pachtprijs het peil van de gemiddelde in de streek werkelijk in 1967 betaalde pachtprizen zou overschrijden kan de rechter, op verzoek van de pachter, de bedoelde pachtprijs tot dit peil terugbrengen.

Art. 4. Voor zover de pachtovereenkomst opgesteld bij authentieke akten en gesloten na de inwerkingtreding van deze wet, voorziet in een eerste gebruikperiode van ten minste achttien jaar, mag de pachtprijs, vastgesteld overeenkomstig de artikelen 2 en 3 verhoogd worden met een tiende.

Art. 5. Elk van de partijen mag de herziening vragen van de prijs van een lopende pacht op de bij de artikelen 2, 3 en 4 bepaalde grondslag.

Wanneer de pachter de herziening vraagt van de prijs van een lopende pacht waarvan het bedrag hoger is dan het aldus bepaald maximum, dan is de pacht niet nietig maar wordt de pachtprijs teruggebracht tot het overeenkomstig die artikelen bepaalde bedrag.

De aanvraag van de verpachter om herziening van de pachtprijs heeft slechts uitwerking op de pachtprizen die vervallen na de datum van het verzoek tot verzoening.

Voor zover zij het wettelijk bedrag overschrijden, moeten de pachtprizen aan de pachter, op zijn verzoek, worden terugbetaald. Deze teruggave is evenwel slechts van toepassing op de vervallen en betaalde pachten van de vijf jaren die aan het verzoek voorafgaan. De eis van de pachter tot teruggave van deze geldsommen verjaart na één jaar te rekenen van de dag waarop hij het gehuurde goed heeft verlaten.

Art. 6. Door de Staat, de provincies, de gemeenten en de openbare instellingen wordt overgegeven tot verhuur uit de

rural appartenant à l'Etat, à une province, à une commune ou à un établissement public, l'offre la plus élevée dépassa le fermage maximum fixé conformément aux dispositions de la présente loi.

En prévision de l'éventualité prévue à l'alinéa 1er, l'administration ou l'établissement intéressé fixe, à peine de nullité, dans le cahier des charges établi en vue de la location, les critères qui détermineront le choix du locataire.

Les députations permanentes des conseils provinciaux peuvent déterminer les critères visés à l'alinéa précédent et les rendre obligatoires pour les communes et les établissements publics de leur province.

Art. 7. Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux redevances dues du chef de concessions consenties par les pouvoirs publics et ayant pour objet la jouissance ou l'exploitation d'un bien rural. *

Art. IV. — Dispositions transitoires

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

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

2° l'entrée en vigueur de la présente loi ne fait pas obstacle à ce que celui qui a acquis depuis moins de trois mois un bien loué et se trouve dans les autres conditions requises par l'article 1748, 2e alinéa, du Code civil pour qu'il puisse donner congé au preneur, use de cette faculté; de même, le bailleur qui s'est réservé dans le bail, comme prévu à l'article 1774, § 2, II, du Code civil, la faculté de mettre fin au bail à d'autres époques que celles admises par les dispositions nouvelles de la présente loi, peut user de cette faculté pendant les trois mois qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi; toutefois, les dispositions nouvelles relatives à la durée et aux modalités de congé sont dans les deux cas applicables;

3° le preneur qui a cédé son bail moins de trois ans avant l'entrée en vigueur de la présente loi à ses descendants, enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint peut, dans les trois mois qui suivent cette entrée en vigueur, effectuer la notification prévue à l'article 35. En cas de décès du preneur, la notification peut être faite par les ayants droits;

4° les baux en cours au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi et dont la date du début d'occupation à titre de preneur ne pourra être établie seront considérés comme des baux commençant une troisième période de bail à la date fixée par l'usage des lieux pour la sortie du preneur, qui suit l'entrée en vigueur de la loi.

La date du début d'occupation à titre de preneur pourra être établie par les parties par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris;

5° Tant qu'une loi sur la limitation des fermages sera en vigueur, celle-ci sera appliquée nonobstant toutes dispositions contraires des articles 3, 17, 18 et 19.

Promulguons la présente loi, ordonnons qu'elle soit revêtue du sceau de l'Etat et publiée par le *Moniteur belge*.

Donné à Bruxelles, le 4 novembre 1969.

BAUDOIN

Par le Roi :

Le Ministre de l'Agriculture,

Ch. HEGER

Vu et scellé du sceau de l'Etat :

Le Ministre de la Justice,

A. VRANCKX

hand, wanneer, bij gelegenheid van de verhuring van een landeigendom, het hoogste bod meer bedraagt dan de overeenkomstig de bepalingen van deze wet toegelaten pachtprijs.

In het vooruitzicht van de in het eerste lid bedoelde mogelijkheid bepaalt het betrokken bestuur of de betrokken instelling, op straffe van nietigheid, in de met het oog op de verpachting vastgestelde aanbestedingsvoorwaarden, de normen die de keuze van de pachter zullen bepalen.

De bevestigde deputatie van de provincieraden mogen de in het vorige lid bepaalde normen vaststellen en verplicht stellen voor de gemeenten en de openbare instellingen van hun provincie.

Art. 7. De bepalingen van deze wet gelden voor de retributies verschuldigd uit hoofde van door de openbare besturen verleende concessies welke het genot of de exploitatie van een landeigendom ten doel hebben. *

Art. IV. — Overgangsbepalingen

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

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

2° van het recht van opzegging mag, niettegenstaande de inwerkingtreding van deze wet, gebruik maken hij die een verpacht goed sedert minder dan drie maanden heeft verkregen en voldoet aan de overige voorwaarden, waaronder hij overeenkomstig artikel 1748, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, opzegging mag doen aan de pachter; evenzo mag de verpachter die zich, zoals bepaald in artikel 1774, § 2, II, van het Burgerlijk Wetboek, in de pachtovereenkomst het recht heeft voorbehouden om de pacht te beëindigen op een ander tijdstip dan door de nieuwe bepalingen van deze wet is gesteld, van die bevoegdheid gebruik maken binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet; in beide gevallen zijn de nieuwe bepalingen betreffende de termijnen en de modaliteiten van opzegging evenwel van toepassing;

3° de pachter die minder dan drie jaar vóór de inwerkingtreding van deze wet zijn pacht heeft overgedragen aan zijn afstammelingen, aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot, mag de bij artikel 35 bedoelde kennisgeving doen binnen drie maanden na die inwerkingtreding. In geval van overlijden van de pachter mag de kennisgeving worden gedaan door zijn rechtverklingenden;

4° de op de dag van de inwerkingtreding van deze wet lopende pachtovereenkomsten waarvan het tijdstip van ingebruikneming als pachter niet kan vastgesteld worden, worden beschouwd als pachtovereenkomsten die een derde pachtperiode ingaan op de door het plaatselijk gebruik vastgestelde datum voor het vertrek van de pachter, volgend op de inwerkingtreding van de wet.

Het bewijs van het tijdstip van ingebruikneming als pachter kan door partijen geleverd worden door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens;

5° Zolang een wet op de beperking van de pacht prijzen zal in werking zijn, zal deze worden toegepast niettegenstaande elke strijdige bepaling van de artikelen 3, 17, 18 en 19.

Kondigen deze wet af, bevelen dat zij met 's Lands zegel zal worden bekleed en door het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Gegeven te Brussel, 4 november 1969.

BOUDEWIJN

Van Koningswege :

De Minister van Landbouw,

Gezien en met 's Lands zegel gezegd :

De Minister van Justitie,