

Art. 2. Er wordt een artikel 131septies ingevoegd in het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten, luidend als volgt :

“Art. 131septies. In afwijking van artikel 131 wordt er een vermindering op de verschuldigde rechten als volgt toegepast:

1° wanneer een onbebouwd onroerend goed, gelegen in het Waalse Gewest, dat het voorwerp uitmaakt van een schenking onder de levenden, bezwaard wordt met een langdurige pacht in de zin van artikel 8, § 2, van afdeling 3 (“Regels betreffende de pacht in het bijzonder”) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek:

a) vijftig procent van de eerste vier overgedragen hectaren die het voorwerp van deze pacht vormen;

b) dertig procent op de overgedragen hectaren die het voorwerp van deze pacht vormen, na de hectaren bedoeld onder a);

2° wanneer een onbebouwd onroerend goed, gelegen in het Waalse Gewest, dat het voorwerp uitmaakt van een schenking onder de levenden, bezwaard wordt met een langdurige pacht in de zin van artikel 8, § 2, van afdeling 3 (“Regels betreffende de pacht in het bijzonder”) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek:

a) vijftien procent op de eerste vier overgedragen hectaren die het voorwerp van deze pacht vormen;

b) vijftig procent op de overgedragen hectaren die het voorwerp van deze pacht vormen, na de hectaren bedoeld onder a).

Voor de toepassing van lid 1, 1° en 2°, wordt de vermindering toegekend als de langdurige of loopbaanpacht:

1° medegedeeld wordt aan het Grondwaarnemingscentrum overeenkomstig artikel D.357 van het Waals Landbouwwetboek;

2° bij authentieke akte gesloten wordt overeenkomstig artikel 3, § 3, van afdeling 3 (“Regels betreffende de pacht in het bijzonder”) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek.

De vermindering bedoeld in lid 1, 1° en 2°, is tien procentpunt lager dan de percentages bedoeld in lid 1 wanneer de pacht gesloten wordt met een pachter, ouder dan vijfendertig jaar op het tijdstip van het sluiten van de overeenkomst.”.

Art. 3. Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2021. Het is van toepassing op de authentieke schenkingsakten, gesloten te rekenen van 1 januari 2021, en op de successies die vanaf deze datum openvallen.

Kondigen dit decreet af, bevelen dat het in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Namen, 2 mei 2019.

De Minister-President,
W. BORSUS

De Minister van Sociale Actie, Gezondheid, Gelijke Kansen, Ambtenarenzaken en Administratieve vereenvoudiging,
A. GREOLI

De Minister van Economie, Industrie, Onderzoek, Innovatie, Digitale Technologieën, Tewerkstelling en Vorming,
P.-Y. JEHOLET

De Minister van Leefmilieu, Ecologische Overgang, Ruimtelijke Ordening, Openbare Werken, Mobiliteit, Vervoer, Dierenwelzijn en Industriezones,
C. DI ANTONIO

De Minister van Begroting, Financiën, Energie, Klimaat en Luchthavens,
J.-L. CRUCKE

De Minister van Landbouw, Natuur, Bossen, Landelijke Aangelegenheden, Toerisme, Erfgoed en afgevaardigd bij de Grote Regio,
R. COLLIN

De Minister van de Plaatselijke Besturen, Huisvesting en Sportinfrastructuur,
V. DE BUE

—
Nota

(1) *Zitting 2018-2019.*

Stukken van het Waals Parlement, 1317 (2018-2019) Nrs. 1 tot 4.

Volledig verslag, plenaire vergadering van 30 april 2019.

Bespreking.

Stemming.

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[C – 2019/15073]

2 MAI 2019. — Décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme (1)

Le Parlement wallon a adopté et Nous, Gouvernement wallon, sanctionnons ce qui suit :

CHAPITRE I^{er}. — *Modifications de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil*

Article 1^{er}. Dans l'article 2 de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, remplacé par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

1° au 2°, le mot « agricole » est inséré entre les mots « l'exploitant » et les mots « de terres et de pâturages, après avoir effectué »;

2° le 5° est remplacé par ce qui suit :

« 5° les conventions visant la création d'une société agréée comme entreprise agricole au sens du Code des sociétés et associations qui serait normalement soumise aux dispositions de la présente section mais qui aurait été créée pour une durée d'au moins vingt-sept ans; ».

Art. 2. Dans la même section, il est inséré un article *2bis* rédigé comme suit :

« Art. *2bis*. Au sens de la présente section, l'on entend par :

1° les cohabitants légaux : les cohabitants légaux au sens de l'article 1475 du Code civil dont la cohabitation connaît une durée ininterrompue d'au moins deux ans avant la survenance des événements suivants :

- a) aux articles 7, 8, *8bis* et *11bis*, la date à laquelle le congé est notifié au preneur;
- b) à l'article 31, la date à laquelle le contrat de sous-location est conclu;
- c) aux articles 34 et 35, la date à laquelle le contrat de cession est conclu;
- d) à l'article 37, la date à laquelle le juge est saisi de l'opposition au renouvellement du bail conformément à l'article 36;
- e) aux articles 39, 41 et 43, la date du décès du preneur;
- f) à l'article 47, la date à laquelle le preneur notifie son acceptation de l'offre au notaire conformément à l'article 48.1, alinéa 2;
- g) à l'article *48bis*, la date à laquelle le contrat de cession de l'exploitation est conclu;
- h) à l'article 52, la date à laquelle le contrat de vente est conclu;
- i) à l'article 54, la date à laquelle le contrat de cession du bien ou de l'exploitation est conclu;

2° la cession privilégiée : la cession d'un bail à ferme opéré dans le respect de l'article 35 et qui aboutit à un renouvellement du bail. ».

Art. 3. Dans la même section, il est inséré un article *2ter* rédigé comme suit :

« Art. *2ter*. Tout envoi en vertu d'une des dispositions de la présente section est considéré avoir date certaine lorsque la date de sa réception peut être prouvée et lorsqu'il revêt une des formes suivantes :

- 1° le courriel daté et signé;
- 2° le recommandé postal;
- 3° les envois par des sociétés privées contre accusé de réception;
- 4° le dépôt d'un acte contre récépissé.

L'envoi se fait au plus tard le jour de l'échéance du délai. ».

Art. 4. L'article 3 de la même section, modifié par la loi du 7 novembre 1988, est remplacé par :

« Art. 3. § 1^{er}. Tout bail tombant sous la présente section ainsi que sa modification ou sa reconduction expresse, sont établis par écrit. Cet écrit contient indépendamment de toutes autres modalités :

1° l'identité des parties contractantes, à savoir :

- a) pour les personnes physiques, leurs nom, prénom, domicile, date et lieu de naissance, état civil, leur numéro d'identification dans le registre national ou dans le registre bis de la Banque-Carrefour de la sécurité sociale et, s'ils sont connus, le numéro de producteur et le numéro d'entreprise visé à l'article III.17 du Code de droit économique;
- b) pour les personnes morales, leur dénomination, leur siège social et, s'ils sont connus, leur numéro de producteur et leur numéro d'entreprise visé à l'article III.17 du Code de droit économique, ainsi que l'identité des personnes habilitées à les représenter;

2° la date de prise de cours;

3° la durée du bail suivant les articles 4 et 8, §§ 2 à 5;

4° la désignation cadastrale des parcelles telle que reprise sur l'extrait de la matrice cadastrale et mentionnant à tout le moins : la commune où se situent les parcelles, la division, la section, le numéro parcellaire, la contenance ainsi que le nom de la rue ou le lieu-dit;

5° le revenu cadastral non-indexé de chaque parcelle ainsi que la Région agricole dans laquelle se situe chaque parcelle.

Concernant l'alinéa 1^{er}, 1°, lorsqu'un numéro d'entreprise ou un numéro de producteur n'a pas encore été attribué à une partie, cette partie transmet ce numéro d'entreprise ou ce numéro de producteur dès qu'elle en dispose à l'ensemble des parties et le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.

La partie contractante la plus diligente peut, faute d'exécution dans les vingt jours d'une mise en demeure signifiée par envoi, contraindre l'autre partie, par voie judiciaire s'il échet, à dresser, compléter ou signer une convention écrite telle que prévue au présent paragraphe.

La compétence du juge est limitée par l'existence préalable d'un contrat oral entre les parties.

Le Gouvernement peut arrêter un modèle-type de contrat de bail à valeur indicative.

§ 2. Pour l'application du paragraphe 1^{er}, alinéa 3, la preuve de l'existence du bail peut être fournie par toutes voies de droit. De plus, l'exploitant a la faculté de prouver l'existence du bail en produisant une preuve d'offre personnelle de paiement du fermage, conformément à l'article 23, alinéa 3, contre laquelle le bailleur n'a pas réagi dans un délai de six mois, prenant cours au moment de l'offre, par une demande en conciliation devant le juge de paix compétent.

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

Cette lettre confirmative mentionnera expressément :

- 1° le terme « bail »;
- 2° l'année à laquelle le paiement se rapporte;

3° que le paiement vaut preuve de l'existence d'un bail sauf si, dans un délai de six mois prenant cours à la date de la réception de l'offre personnelle de paiement du fermage, le bailleur entame une procédure en conciliation devant le juge de paix compétent.

Si le montant du fermage convenu n'est pas établi, il est déterminé par le juge, conformément aux dispositions du décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages.

S'il existe un écrit autrement formulé, celui qui exploite un bien rural peut fournir la preuve de l'existence d'un bail et des conditions par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

§ 3. Les baux visés à l'article 8, §§ 2 et 3, sont constatés par un acte authentique. ».

Art. 5. A l'article 4 de la même section, les modifications suivantes sont apportées :

1° l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit :

« A défaut de congé valable, le bail est prolongé de plein droit à son expiration par périodes successives de neuf ans mais dans la limite de trois prolongations, même si la durée de la première période a excédé neuf ans. Au terme de la troisième prolongation, le bail prend fin de plein droit. »;

2° il est complété par un alinéa rédigé comme suit :

« Par dérogation à l'alinéa 2, au terme de la troisième prolongation, lorsque le preneur est laissé dans les lieux, le bail se poursuit d'année en année par tacite reconduction entre les mêmes parties au bail à ferme. Aucune cession ou cession privilégiée ne peut intervenir durant cette tacite reconduction. Par dérogation à l'article 43, le bail est résilié au jour du décès du preneur ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante par ses héritiers ou ayants droits. ».

Art. 6. A l'article 6 de la même section, modifiée par la loi du 7 novembre 1988 et modifié par le décret du 10 juillet 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1° au paragraphe 1^{er}, 5°, les mots « ou d'un arrêté du Gouvernement » sont insérés entre les mots « d'un arrêté royal » et les mots « décrétant ou autorisant »;

2° au paragraphe 1^{er}, 6°, les mots « ou d'un arrêté du Gouvernement » sont insérés entre les mots « d'un arrêté royal » et les mots « décrétant ou autorisant »;

3° il est complété par un paragraphe 4 rédigé comme suit :

« § 4. Par dérogation à l'article 4, en vue de procéder à la vente d'une parcelle, d'un bloc de parcelles ou d'une partie de parcelle agricole, le bailleur peut également mettre fin au bail pour ce qui concerne la surface concernée par la vente si :

1° cette parcelle agricole est identifiée préalablement dans le contrat de bail;

2° cette parcelle agricole présente une superficie maximum de deux hectares ou ne représente pas plus de dix pourcents d'un ensemble de parcelles d'un seul tenant faisant partie d'un même bail entre le même bailleur et le même preneur;

3° le preneur a bénéficié du bail portant sur la parcelle durant au moins trois ans préalablement au congé donné par le bailleur.

Le bail est résilié au jour de la transcription de l'acte authentique de vente. Ce délai est prolongé pour permettre le complet enlèvement de la récolte croissante.

Au jour de la résiliation, le contrat de bail se poursuit sur les biens restant mis en location entre les parties. Les superficies et les montants du fermage sont adaptés pour tenir compte de la diminution de la superficie louée.

Le congé donné au preneur :

1° contient l'identification de la parcelle visée par la vente;

2° est valable deux ans à dater de sa notification. Si la vente de la parcelle n'est pas intervenue dans ce délai, le congé est considéré comme caduc.

Le droit de préemption du preneur prévu à l'article 47 s'applique. ».

Art. 7. A l'article 7, 1°, de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

a) les mots « , à son cohabitant légal » sont insérés entre les mots « l'exploitation à son conjoint » et les mots « , à ses descendants ou enfants adoptifs »;

b) les mots « , de son cohabitant légal » sont insérés entre les mots « ou à ceux de son conjoint » et les mots « ou aux conjoints »;

c) les mots « ou aux cohabitants légaux » sont insérés entre les mots « ou aux conjoints » et les mots « desdits descendants ou enfants adoptifs »;

d) les mots « ou de son cohabitant légal » sont insérés entre les mots « au profit d'un copropriétaire, de son conjoint » et les mots « , ses descendants, enfants adoptifs ou de son conjoint »;

e) les mots « ou de son cohabitant légal » sont insérés entre les mots « ses descendants, enfants adoptifs ou de son conjoint » et les mots « ou des conjoints »;

f) les mots « ou cohabitants légaux » sont insérés entre les mots « ou des conjoints » et les mots « desdits descendants ou enfants adoptifs, que si ce copropriétaire ».

Art. 8. L'article 8 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988 et modifié par la loi du 13 mai 1999, est remplacé par :

« Art. 8. § 1^{er}. A partir de la troisième période de bail, le bailleur peut, par dérogation à l'article 4, mettre fin au bail, moyennant un congé donné conformément à l'article 11.3, en vue d'exploiter lui-même l'ensemble du bien loué ou d'en céder la totalité de l'exploitation à son conjoint, son cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs ou à ses parents jusqu'au quatrième degré.

Les dispositions de l'article 7, 1°, alinéa 2, sont d'application.

§ 2. Par dérogation à l'article 4, les parties peuvent conclure un bail d'au moins vingt-sept ans, dit de longue durée.

Au terme de ce bail, le bailleur peut mettre fin au bail, moyennant un congé donné conformément à l'article 11.3, en vue d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, son cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal, ou aux conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs. Les dispositions des articles 7, 1^o, alinéa 2, et 9, alinéa 1^{er}, sont d'application.

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

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

Sous réserve du présent paragraphe, les dispositions de cette loi sont entièrement applicables au bail d'au moins 27 ans.

Lorsque le preneur est laissé dans les lieux après la durée mentionnée à l'alinéa 1^{er}, le bail se poursuit pour une seule période de neuf ans. Lorsque le preneur est laissé dans les lieux après cette période de neuf ans le bail se poursuit d'année en année par tacite reconduction entre les mêmes parties au bail à ferme. Aucune cession ou cession privilégiée ne peut intervenir durant cette tacite reconduction. Lorsque le décès du preneur intervient durant cette tacite reconduction, par dérogation à l'article 43, le bail est résilié au jour du décès du preneur ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante par ses héritiers ou ayants droits.

Les avantages liés aux baux de longue durée restent applicables durant les périodes de tacite reconduction.

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

Le bail de carrière est conclu pour une période déterminée égale à la différence entre le moment où le preneur aura atteint l'âge légal de la pension et son âge à la date d'entrée en vigueur du contrat. Cette période déterminée comporte au minimum vingt-sept ans. Au cas où il y a plusieurs preneurs, la période déterminée est calculée sur base de l'âge du copreneur le moins âgé.

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

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

Si le preneur est laissé en possession du bien après l'expiration du bail de carrière, le bail de carrière se poursuit tacitement d'année en année. Aucune cession ou cession privilégiée ne peut intervenir durant cette tacite reconduction. Par dérogation à l'article 43, le bail est résilié au jour du décès du preneur ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante par ses héritiers ou ayants droits.

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

§ 4. Par dérogation à l'article 4, un bail dit de courte durée peut être conclu, dans les formes prescrites par l'article 3, pour une durée inférieure ou égale à cinq ans.

Au terme de la durée convenue, le bailleur peut mettre fin au bail, moyennant un congé donné sans motif, conformément à l'article 11, 3/1.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail de courte durée initial est entré en vigueur.

Le bail de courte durée peut être conclu et prorogé uniquement une seule fois, entre les mêmes parties, sous les mêmes conditions et sans que la durée totale de location n'excède cinq ans pour l'un des motifs suivants :

1^o en attente d'une sortie d'indivision ou d'une liquidation de succession des bailleurs;

2^o en attente de la fin des études agricoles préparant à la reprise d'exploitation d'un descendant du bailleur souhaitant devenir agriculteur;

3^o en attente de l'installation effective d'un descendant du bailleur dans les cinq ans à dater de la conclusion du contrat de bail;

4^o en cas d'incapacité ou de maladie grave du propriétaire exploitant;

5^o dans l'attente d'une décision définitive sur une demande introduite sur la base de l'article D.IV.22, alinéa 1^{er}, 1^o, 2^o et 7^o du Code du Développement territorial, pour l'État, les Régions, les Communautés, les provinces, les communes et les établissements publics;

6^o dans l'attente de l'affectation de parcelles, à des fins d'intérêt général, par un pouvoir public.

Par dérogation aux alinéas 1^{er} et 3, le bail de courte durée conclu pour l'un des motifs visé à l'alinéa 4, 5^o et 6^o, peut être prolongé au-delà de cinq ans, année par année le temps de l'obtention des réponses aux demandes introduites sur bases de l'article D.IV.22, alinéa 1^{er}, 1^o, 2^o et 7^o, du Code du Développement territorial.

Un bailleur peut conclure un maximum de deux baux de courte durée sur une période de dix-huit ans, à chaque fois pour des motifs différents parmi ceux visés à l'alinéa 4 et sans préjudice des causes de prorogation visées aux alinéas 4 et 5.

§ 5. Par dérogation à l'article 4, les parties peuvent conclure un bail dit de fin de carrière. Il est conclu pour une période déterminée égale à la différence entre le moment où le preneur aura atteint l'âge légal de la pension et son âge à la date d'entrée en vigueur du contrat. Au cas où il y a plusieurs preneurs, la période déterminée est calculée sur base de l'âge du copreneur le plus jeune.

Le bail de fin de carrière est conclu uniquement entre les mêmes parties que le bail venant à échéance, aux mêmes conditions et avantages et pour les mêmes terres agricoles, sans préjudice de l'article 3/1, § 2, du décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages. Toutefois, un bail de fin de carrière ne peut être conclu à la suite d'un bail de courte durée.

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

La sous-location, la cession de bail ainsi que le droit de préemption, prévus aux articles 30, 31, 32, 34, 35 et 47 ne sont pas applicables au bail de fin de carrière.

Lorsque le preneur est laissé dans les lieux après la durée mentionnée à l'alinéa 1^{er}, d'un commun accord entre les parties au bail, le bail se poursuit d'année en année par tacite reconduction entre les mêmes parties au bail à ferme. Par dérogation à l'article 43, le bail est résilié au jour du décès du preneur ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante par ses héritiers ou ayants droits. ».

Art. 9. A l'article 8*bis* de la même section, inséré par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

1° l'alinéa 1^{er} est remplacé par ce qui suit :

« Si le preneur ayant atteint l'âge légal de la pension, bénéficie d'une pension de retraite ou de survie et ne peut indiquer aucune des personnes mentionnées à l'article 34 comme pouvant poursuivre son exploitation, le bailleur peut mettre fin au bail moyennant un congé donné conformément à l'article 11.4., en vue d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à son cohabitant légal, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, de son cohabitant légal, ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux, desdits descendants ou enfants adoptifs. Les dispositions de l'article 7, 1°, deuxième alinéa, sont d'application. »;

2° deux alinéas, rédigés comme suit, sont insérés entre les alinéas 1^{er} et 2 :

« Les personnes mentionnées à l'article 34 et indiquées par le preneur en application de l'alinéa 1^{er} exploitent elles-mêmes les terres affermées dans un délai de trois ans à dater de l'envoi du congé. A défaut, le bailleur peut mettre fin au bail sans préavis et sans préjudice du délai nécessaire à l'enlèvement de la récolte croissante au moment du congé.

Pour l'application de l'alinéa 1^{er}, la charge de la preuve est réalisée conformément à l'article 57*bis*. »;

3° à l'alinéa 2 ancien, devenant l'alinéa 4, les mots « l'alinéa précédent » sont remplacés par les mots « l'alinéa 1^{er} »;

4° à l'alinéa 3 ancien, devenant alinéa 5, les mots « faisant l'objet d'un plan de développement, conformément à la législation et à la réglementation en matière de modernisation des exploitations agricoles. » sont remplacés par les mots « faisant l'objet d'un plan d'amélioration matérielle de l'exploitation démontrant des investissements faits ou à faire dans le but de créer l'exploitation, de la développer, d'augmenter ou de maintenir le niveau de ses revenus. »;

5° à l'alinéa 6 ancien, devenant l'alinéa 8, les mots « L'article 12, 1°, deuxième alinéa » sont remplacés par les mots « L'article 12.1., alinéa 2 » et les mots « du troisième alinéa du présent article » sont remplacés par les mots « de l'alinéa 5 »;

6° il est complété par un alinéa rédigé comme suit :

« Pour l'application du présent article, l'État, les Régions, les Communautés, les Provinces, les communes et les établissements publics sont dispensés d'exploiter personnellement tout ou partie du bien pour mettre fin au bail. Il est mis fin au bail moyennant un congé donné conformément à l'article 11.4. ».

Art. 10. A l'article 9 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988 et modifié par la loi du 3 mai 2003, les modifications suivantes sont apportées :

1° l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit :

« Toutefois, le motif du congé consistant en l'exploitation personnelle n'est pas invoqué au profit de personnes qui auraient atteint ou, s'il s'agit de personnes morales, dont les organes ou dirigeants responsables auraient atteint l'âge légal de la pension au moment de l'expiration du préavis. Cette limite est avancée de cinq ans lorsque le bénéficiaire du congé n'a jamais été exploitant agricole pendant au moins trois ans. Ne peut davantage invoquer ce motif celui qui, après la cessation de son exploitation agricole, l'a donnée à bail, sauf si le congé est donné au profit de l'un de ses proches visés aux articles 7, 1°, et 8, § 1^{er}, et à condition que le bénéficiaire du congé n'ait pas pris part à la décision d'abandon de l'exploitation et de concession du bail. »;

2° à l'alinéa 5, les mots « conformément à la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole ou sous la forme d'une société de personnes ou d'une société d'une personne à responsabilité limitée » sont remplacés par les mots « sous la forme d'une société agréée comme entreprise agricole au sens du Code des sociétés et des associations ».

Art. 11. A l'article 10 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988, les mots « de l'ingénieur agronome de l'État de la région » sont à chaque fois remplacés par les mots « du fonctionnaire désigné par le Gouvernement ».

Art. 12. Dans la même section, il est inséré un article 10*bis* rédigé comme suit :

« Art. 10*bis*. Pour l'application de la présente section, l'exploitation à titre d'associé gérant d'une SNCEA, d'associé commandité d'une SCommEA, d'administrateur d'une SRLEA ou d'administrateur d'une SCEA, est assimilée à l'exploitation personnelle. Cette règle s'applique tant au preneur qu'au bailleur, dont les droits et obligations subsistent intégralement.

En cas d'apport de la propriété, du droit d'usage ou du droit de jouissance du bien loué par le bailleur dans une SNCEA, une SCommEA, d'une SRLEA ou d'une SCEA, cette société ne peut donner le congé que si le bailleur-apporteur, son conjoint, son cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou ceux de son cohabitant légal, ont, selon le cas, le statut d'associé gérant, d'associé commandité ou d'administrateur dans la société. ».

Art. 13. Dans l'article 11 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

1° au 1. la phrase « Ce délai sera prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante. » est remplacée par la phrase « Le bail est prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante. »;

2° il est inséré un 1/1 rédigé comme suit :

« 1/1. Dans le cas visé à l'article 6, § 4, le congé est notifié au preneur au moins six mois avant la vente. »;

3° il est inséré un 3/1 rédigé comme suit :

« 3/1. Dans le cas de l'article 8, § 4, le bail prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'expiration de la durée convenue. Le bail est prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante. »;

4° il est complété par un 5 rédigé comme suit :

« 5. Dans les cas d'une tacite reconduction d'année en année, le congé est donné au preneur avec un préavis de six mois, le bail étant prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante. ».

Art. 14. A l'article 11*bis* de la même section, inséré par la loi du 23 novembre 1978, les modifications suivantes sont apportées :

1° les mots « , à son cohabitant légal » sont insérés entre les mots « loué ou pour en céder l'exploitation à son conjoint » et les mots « , ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint »;

2° les mots « ou de son cohabitant légal » sont insérés entre les mots « ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint » et les mots « , pendant la période de bail qui est en cours au moment de la passation de l'acte authentique ».

Art. 15. L'article 12 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988 et modifié par la loi du 3 mai 2003, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 12. § 1^{er}. A peine de nullité, le congé, à l'exception de celui visé à l'article 11, 3/1, est transmis suivant les formes prévues à l'article 57 et indique clairement :

1° le ou les motifs précis pour lesquels il est donné;

2° en cas de reprise pour exploitation personnelle, l'identité des personnes indiquées comme devant assurer l'exploitation, à savoir :

a) pour les personnes physiques, leurs nom, prénom, domicile, date et lieu de naissance, état civil, leur numéro d'identification dans le registre national ou dans le registre bis de la Banque-Carrefour de la sécurité sociale et, s'ils sont connus, le numéro de producteur et le numéro d'entreprise visé à l'article III.17 du Code de droit économique;

b) pour les personnes morales, s'ils sont connus, leur dénomination sociale, leur siège social, leur numéro de producteur et leur numéro d'entreprise visé à l'article III.17 du Code de droit économique, ainsi que l'identité des personnes habilitées à les représenter;

3° une mention relative à la procédure à suivre pour contester le congé dans l'envoi notifiant ce dernier.

§ 2. Si le congé est basé sur des motifs visés aux articles 6, § 1^{er}, 1° à 4° inclus, et 7, 10°, une copie certifiée conforme du permis d'urbanisation devra être jointe au congé à peine de nullité de celui-ci.

Si, dans le cas d'un lotissement, le permis d'urbanisation ne peut être produit en raison du fait que des travaux de voirie doivent être exécutés au préalable, une copie certifiée conforme du permis d'urbanisation devra être jointe pour autant qu'à cette copie soit jointe une déclaration de l'administration communale d'où il résulte que le permis d'urbanisme pourra être délivré dès que ces travaux seront exécutés.

§ 3. Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification du congé doit être adressée à tous ceux qui exploitent le bien. Si le bailleur ignore l'identité des exploitants, il pourra considérer comme tels ceux qui ont payé le dernier fermage ou, à défaut de pareil paiement, celui ou ceux des preneurs qui sont domiciliés au siège de l'exploitation.

Si, au décès du preneur, le bailleur ignore l'identité de celui ou de ceux des héritiers qui continuent l'exploitation du bien loué, il pourra considérer comme tels celui ou ceux des héritiers ou ayants droit qui ont payé le dernier fermage ou, à défaut de pareil paiement, les héritiers ou ayants droit domiciliés au siège de l'exploitation du défunt.

§ 4. Le congé donné par le bailleur dans les formes et délais prévus à la présente section et qui n'a pas été contesté par le preneur est valable.

Le preneur peut contester le congé en ce compris les motifs invoqués en saisissant le juge de paix dans les trois mois de la notification du congé.

§ 5. S'il appert, en cours de durée du préavis, que le motif consistant en l'exploitation personnelle ne pourra être réalisé, par suite de motif grave, le preneur peut poursuivre l'annulation du congé devant le juge de paix. Dans ce cas, le bail se poursuivra comme si le congé n'avait pas été notifié.

§ 6. Lorsqu'il est saisi de la contestation, le juge apprécie si le motif de congé est sérieux et fondé et notamment s'il appert des circonstances de la cause que le bailleur mettra à exécution les intentions énoncées comme motifs de congé.

En outre, quand le preneur exerce la profession agricole à titre principal, le juge ne pourra confirmer le congé en vue de l'exploitation personnelle que si l'exploitation de l'entreprise agricole dans laquelle les biens ruraux en question seront exploités, constituera une partie prépondérante de l'activité professionnelle (de la personne ou des personnes indiquées dans le congé devant assurer l'exploitation et, en outre, s'il s'agit de personnes morales, la ou les personnes qui dirigent l'activité en qualité d'administrateur ou de gérant).

En cas de contestation sur le caractère sincère de l'exploitation personnelle, il appartiendra au bailleur de préciser comment la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation entendent le faire de façon personnelle, effective et continue et de prouver qu'elles sont en mesure de le faire et qu'elles répondent aux conditions prévues à l'article 9.

§ 7. Quand le preneur exerce la profession agricole à titre principal le juge peut refuser le congé lorsque celui-ci a pour conséquence de porter la superficie totale exploitée de l'entreprise agricole :

1° du futur exploitant au-delà de la superficie maximale fixée par le Gouvernement;

2° de l'exploitant actuel en-dessous de la superficie minimale de rentabilité fixée par le Gouvernement.

L'alinéa 1^{er} est applicable pour toute extension supplémentaire :

1° lorsque l'entreprise du futur exploitant s'étend déjà sur une superficie supérieure à la superficie maximale;

2° lorsque l'entreprise de l'exploitant actuel passe en dessous de la superficie minimale de rentabilité suite à cette extension.

Le Gouvernement fixe par arrêté les superficies minimales et maximales de rentabilité.

Ces superficies sont revues au moins tous les cinq ans. Les superficies minimales et maximales de rentabilité restent d'application jusqu'à l'entrée en vigueur du nouvel arrêté.

Ces superficies sont fixées pour chaque région agricole telles que celles-ci sont déterminées sur base de l'article 2, § 1^{er}, alinéa 2, du décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages et le cas échéant, pour chaque province à l'intérieur de chaque région agricole.

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

Le Gouvernement peut préciser la procédure et les modalités pour la fixation des superficies minimale et maximales de rentabilité.

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

§ 8. Si, en application de la disposition prévue au 4, un congé a été déclaré irrégulier ou non fondé, un nouveau congé ne peut être donné pour quelque motif que ce soit avant un an au moins à dater de l'envoi du congé déclaré irrégulier en la forme. Ce délai est porté à trois ans si la validation du congé est refusée par le juge pour manque de fondement du motif invoqué.

Le congé qui devrait être déclaré irrégulier en la forme peut néanmoins être validé par le juge si l'irrégularité constatée ne peut pas mettre en cause la nature ni le sérieux du congé ni l'identité de la personne en faveur de laquelle le congé est donné.

§ 9. Le congé est considéré comme non existant lorsque le preneur reste et est laissé en possession du bien loué. ».

Art. 16. A l'article 17 de la même section, les modifications suivantes sont apportées :

1° au 1, les mots « ou fixé par le juge de paix » sont abrogés;

2° au 3, les mots « le Roi sur proposition du Ministre de l'Agriculture » sont remplacés par les mots « le Gouvernement ».

Art. 17. L'article 18 de la même section est remplacé par ce qui suit :

« Art. 18. § 1^{er}. L'État, les Régions, les Communautés, les provinces, les communes et toutes autres personnes morales de droit public, ci-après dénommés « le propriétaire public », procèdent à la location de leurs biens ruraux en bail à ferme, par voie de soumissions, au taux du fermage légal, le cas échéant majoré conformément au décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages. Le propriétaire public établit une procédure par laquelle tout candidat preneur intéressé peut présenter une soumission.

Le propriétaire public prend les mesures nécessaires permettant lors de cette procédure d'assurer l'égalité de traitement entre tous les candidats preneurs.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, le propriétaire public peut conclure un bail de fin de carrière tel que prévu à l'article 8, § 5, sans recourir à la procédure de soumission prévue au présent article.

§ 2. Sans préjudice des paragraphes 3 et 4, le propriétaire public détermine la procédure de location en ce compris les modalités de remise des soumissions, il fixe les critères qui détermineront le choix du locataire et il établit les clauses contractuelles relatives à la location.

Le propriétaire public organise une publicité adéquate de la mise en location de ses biens en publiant l'avis de mise en location via divers canaux de diffusion.

La date limite de réception des soumissions est fixée au minimum trente jours à dater du lendemain de la publication de l'avis de mise en location dans le premier canal de diffusion utilisé.

Le Gouvernement fixe :

1° les informations minimales que doit contenir l'avis de mise en location;

2° un cahier des charges type à valeur indicative.

§ 3. Le Gouvernement peut prévoir des critères d'exclusion à une attribution de biens immeubles publics.

Ces critères ne peuvent pas être complétés de critères d'exclusion complémentaires de la part du propriétaire public.

§ 4. Les critères d'attribution comprennent des aspects qualitatifs, environnementaux ou sociaux à l'exclusion du montant du fermage.

Le Gouvernement peut adopter une liste de critères d'attribution minimaux que le propriétaire public respecte lors de l'attribution ainsi que, le cas échéant, une méthode de pondération de points aux critères qu'il définit. Ces critères peuvent être, le cas échéant, complétés par des critères d'attribution propres au propriétaire public.

Pour l'application de l'alinéa 2, le Gouvernement peut prévoir les moyens de preuve destinés à vérifier la rencontre des critères d'attribution.

§ 5. Le propriétaire public envoie la décision d'attribution à l'ensemble des personnes ayant déposé une offre. La conclusion du contrat intervient une fois la décision d'attribution notifiée.

§ 6. Dans le cas où des biens acquis ou expropriés pour cause d'utilité publique sont remis en location, l'ancien preneur jouit d'un droit de préférence au taux du fermage légal, le cas échéant majoré conformément au décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages. ».

Art. 18. A l'article 19 de la même section, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 3, les mots « Ministère de l'Agriculture » sont remplacés par les mots « le service désigné par le Gouvernement »;

2° à l'alinéa 4, les mots « l'État » sont remplacés par les mots « les pouvoirs publics ».

Art. 19. A l'article 24 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

1° au texte actuel qui formera le paragraphe 1^{er} :

a) l'aliéna 2 est remplacé par :

« Ne sont pas considérées comme clauses restreignant la liberté culturelle, les clauses :

1° relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance, ainsi que celles qui limitent le droit de disposer du fumier de ferme au cours du bail et celles qui limitent à la moitié au maximum le droit de disposer de la paille des deux dernières années;

2° définies par le Gouvernement et ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement et la lutte contre les risques naturels;

3° librement convenues entre les parties, qui visent à préserver le bien, son environnement, ou qui visent à atteindre les objectifs et les fonctions de l'agriculture de l'article D.1 du Code wallon de l'Agriculture;

4° visant le maintien en ce compris l'entretien ou d'éventuelles interdictions des éléments topographiques et la structure paysagère repris dans l'état des lieux. »;

b) deux alinéas rédigés comme suit sont insérés entre les alinéas 2 et 3 :

« Le Gouvernement est habilité à préciser les clauses visées à l'alinéa 2, 2°, 3° et 4°, à établir un régime distinct en fonction de la nature du bailleur, ainsi qu'à mettre en place des incitants pour encourager certaines de ces clauses. En ce qui concerne l'application de l'alinéa 2, 3°, le Gouvernement peut uniquement ouvrir ses clauses à des propriétaires publics, à des sociétés de droit public, à des associations ou à des coopératives qui en raison de leur objet social ne peuvent pas mettre en location des parcelles agricoles sans prévoir de clauses environnementales.

Pour l'application de l'alinéa 2, le Gouvernement ne prévoit pas de clause revenant à prévoir via ces clauses un mode de production spécifique ainsi que des clauses revenant à limiter la pratique d'une culture en particulier. »;

c) l'alinéa 3 est abrogé;

2° il est complété par un paragraphe 2 rédigé comme suit :

« § 2. Le bailleur peut en tout temps s'assurer du respect par le preneur des clauses convenues en vertu du paragraphe 1^{er}, alinéa 2, sous réserve d'en avoir averti le preneur par envoi, au minimum dix jours ouvrables avant la date de la visite des lieux.

Pour l'application de l'alinéa 1^{er}, par « jour ouvrable », l'on entend tout jour, à l'exclusion des samedis, dimanches et jours fériés légaux.

La violation par le preneur des pratiques culturelles convenues peut être sanctionnée par la résiliation du bail moyennant un préavis de six mois notifié par le bailleur.

La violation visée à l'alinéa 3 est constatée par un expert agricole. Le Gouvernement peut prévoir une liste d'expert pouvant réaliser ces constatations.

Lorsque le preneur respecte les conditions des pratiques culturelles mentionnées à l'alinéa 1^{er} durant le délai de préavis de six mois, il peut via un envoi enjoindre le bailleur à venir constater le respect des pratiques culturelles convenues. Le bail se poursuit alors normalement après constat de la régularisation de la situation par le bailleur ou par un expert agricole indépendant confirmé par un envoi.

Toutefois, en dérogation de l'alinéa 5, si le même manquement est constaté deux années de suite malgré le respect des conditions des pratiques culturelles mentionnées à l'alinéa 1^{er} durant le délai de préavis de six mois, le bailleur peut saisir le juge de paix conformément à l'alinéa 7.

En cas de contestation sur le respect des clauses dans le délai de préavis de six mois, le bailleur ou le preneur peut s'opposer à la reprise ou à la résiliation du bail en saisissant le juge de paix au plus trois mois après la fin du délai des 6 mois de préavis, à peine de déchéance. ».

Art. 20. A l'article 26, 1, alinéa 5 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988, les mots « du Ministère de l'Agriculture » sont remplacés par les mots « du service désigné par le Gouvernement ».

Art. 21. A l'article 28, de la même section, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 1^{er}, les mots « du remplacement des haies mortes, » sont insérés entre les mots « d'arbres fruitiers à haute ou à basse tige, » et les mots « du remplacement d'arbres forestiers »;

2° à l'alinéa 3, les mots « conseiller d'horticulture de la région » sont remplacés par les mots « service désigné par le Gouvernement ».

Art. 22. L'article 30 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988 est remplacé par ce qui suit :

« Art. 30. § 1^{er}. Par dérogation à l'article 1717 du Code civil, le preneur de biens ruraux ne sous-loue pas en tout ou en partie le bien loué ou ne cède pas son bail en tout ou en partie sans l'autorisation du bailleur. Cette autorisation est, à peine de nullité, préalable à la sous-location ou à la cession et est donnée par écrit.

L'autorisation de cession de bail ne vaut pas autorisation de sous-location.

Ne sont pas considérés comme des sous-locations :

1° les échanges portant sur la culture des biens loués, réalisés par les preneurs;

2° l'exploitation en commun d'un bien rural donné à bail à un des co-exploitants, si ce dernier reste seul titulaire du bail et participe activement, à titre d'occupation principale, à l'exploitation;

3° les conventions conclues dans le respect de l'article 2, 2°.

Les échanges visés à l'alinéa 3, n'affectent pas les droits et obligations, ni des preneurs ni des bailleurs.

§ 2. A peine de nullité des échanges, le preneur notifie au bailleur le projet des échanges au sens du paragraphe 1^{er}, alinéa 3, 1°, ainsi que les convention au sens du paragraphe 1^{er}, alinéa 3, 3°, au moins trois mois avant lesdits échanges en précisant :

1° l'identité de toutes les parties concernées, à savoir :

a) pour les personnes physiques, leurs nom, prénom, domicile, date et lieu de naissance, état civil, leur numéro d'identification dans le registre national ou dans le registre bis de la Banque-Carrefour de la sécurité sociale et, s'ils sont connus, le numéro de producteur et le numéro d'entreprise visé à l'article III.17 du Code de droit économique;

b) pour les personnes morales, s'ils sont connus, leur dénomination sociale, leur siège social, leur numéro de producteur et leur numéro d'entreprise visé à l'article III.17 du Code de droit économique, ainsi que l'identité des personnes habilitées à les représenter;

2° la date de prise en cours de ces échanges et, le cas échéant, la durée;

3° la désignation cadastrale des parcelles telle que reprise sur l'extrait de la matrice cadastrale et mentionnant à tout le moins : la commune où se situent les parcelles, la division, la section, le numéro parcellaire, la contenance ainsi que le nom de la rue ou le lieu-dit.

Le bailleur peut s'opposer aux échanges pour les motifs prévus à l'article 7, 5°, 6°, 7° et 8°, en saisissant le juge de paix dans les trois mois de la notification, à peine de déchéance.

Le juge annule les échanges s'il considère que les motifs d'opposition sont légitimes.

§ 3. En cas de cession ou de sous-location non autorisée par un écrit préalable, le bail peut être résolu à la demande du bailleur. ».

Art. 23. Dans la même section, il est inséré un article *30bis* rédigé comme suit :

« Art. *30bis*. La procédure prévue au l'article 30, § 2, est applicable mutandis mutatis en cas de changement dans le chef du bailleur. En dérogation à l'article 30, § 2, lorsque le changement dans le chef du bailleur est dû à un décès, les héritiers ou les ayants droits notifient dans les trois mois après le décès le changement de bailleur. ».

Art. 24. A l'article 31 de la même section, modifiée par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

1° les mots « , de son cohabitant légal » sont insérés entre les mots « ou à ceux de son conjoint » et les mots « ou aux conjoints »;

2° les mots « ou aux cohabitants légaux » sont insérés entre les mots « ou aux conjoints » et les mots « desdits descendants ou enfants adoptifs »;

3° il est complété par un alinéa rédigé comme suit :

« Le preneur, à peine de nullité de la sous-location en informe le bailleur au plus tard dans les trois mois de la mise en sous-location telle que prévue à l'alinéa 1^{er}. ».

Art. 25. A l'article 34, de la même section remplacé par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 1^{er}, les mots « ou de son cohabitant légal » sont insérés entre les mots « ou à ceux de son conjoint » et les mots « ou aux conjoints desdits descendants »;

2° l'alinéa 1^{er} est complété par les mots « ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs »;

3° il est complété par un alinéa 3 nouveau rédigé comme suit :

« Le preneur, à peine de nullité de la cession en informe le bailleur au plus tard dans les trois mois de la cession telle que prévue à l'alinéa 1^{er}. ».

Art. 26. A l'article *34bis* de la même section, inséré par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

1° l'alinéa 1^{er} est complété par la phrase suivante :

« Le preneur notifie son retrait au bailleur. »;

2° l'alinéa 2 est complété par les mots :

« , à condition d'en notifier la demande dans les six mois de la notification du retrait, à peine de déchéance. ».

Art. 27. L'article 35 de la même section, modifié par la loi du 7 novembre 1988, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 35. Si, dans les trois mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire, le preneur ou ses ayants droit notifient au bailleur la cession que le preneur a faite du bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, en lui indiquant les noms, prénoms et adresses du ou des cessionnaires, le bail est, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvelé de plein droit au profit du ou des cessionnaires.

Ce renouvellement a pour effet que, toutes autres conditions étant maintenues, une nouvelle et première période de neuf ans prend cours au bénéfice du ou des cessionnaires, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification; en outre, le cédant est déchargé de toutes obligations résultant du bail nées postérieurement à la notification.

Ce renouvellement n'a lieu qui si, soit :

1° le cessionnaire est porteur d'un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole;

2° le cessionnaire poursuit un cursus depuis un an au moins en vue d'obtenir un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole;

3° le cessionnaire est exploitant agricole ou l'a été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années.

Le Gouvernement peut définir les certificats d'études ou les diplômes à orientation agricole. ».

Art. 28. L'article 36, alinéa 3, de la même section est remplacée par la phrase « Si l'opposition est admise, la cession est nulle et non avenue. ».

Art. 29. Dans la même section, il est inséré un article *36bis* rédigé comme suit :

« Art. *36bis*. Lorsque le bailleur notifie au preneur son souhait d'aliéner un droit réel sur le ou les biens sur lesquels un contrat de bail à ferme est en cours, toute cession privilégiée intervenant dans les neuf mois suivant cette notification est inopposable au bailleur et au tiers acquéreur.

Lorsque l'aliénation n'est pas réalisée dans cette période de neuf mois, le bailleur peut faire usage à nouveau du régime prévu à l'alinéa 1^{er}, uniquement après l'expiration d'un délai de trois ans, sauf accord des parties, prenant cours à l'expiration de la période conservatoire de neuf mois prévue à l'alinéa 1^{er}. ».

Art. 30. Dans l'article 37, § 1^{er}, de la même section, le 2°, remplacé par la loi du 7 novembre 1988, est remplacé par ce qui suit :

« 2° l'intention du bailleur d'exploiter lui-même, dans un délai inférieur à cinq ans, le bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à son cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs; ».

Art. 31. A l'article 39 de la même section, modifié par la loi du 7 novembre 1988, l'alinéa 1^{er} est remplacé par deux alinéas rédigés comme suit :

« En cas de décès du preneur, il appartient à ses héritiers ou ayants droit d'en informer le bailleur dans les meilleurs délais via un envoi.

Le bailleur peut donner congé aux héritiers ou ayants droit du preneur décédé uniquement s'il s'est réservé cette faculté dans le bail et si le preneur décédé ne laisse ni conjoint survivant, ni cohabitant légal survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs de son conjoint ou de son cohabitant légal, ni conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs. ».

Art. 32. Dans l'article 41, alinéa 3, de la même section, le *a)* est complété par les mots « ou au cohabitant légal survivant pour autant qu'il ait un droit au bail ».

Art. 33. Dans l'article 43, alinéa 1^{er}, de la même section, modifié par la loi du 7 novembre 1988, les mots « ou de son conjoint, ou des conjoints » sont remplacés par les mots « ou de son conjoint ou de son cohabitant légal, ou des conjoints ou des cohabitants légaux ».

Art. 34. A l'article 45 de la même section, le 6. est remplacé par ce qui suit :

« 6. Les parties dressent un état des lieux d'entrée détaillé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit avant l'entrée en jouissance du preneur, soit avant l'entrée en jouissance d'un cessionnaire ayant bénéficié d'une cession privilégiée, soit au cours des trois premiers mois d'occupation du preneur ou du cessionnaire. Il est annexé au contrat de bail écrit et est également soumis à enregistrement.

Le Gouvernement fixe le contenu minimal de cet état des lieux et prévoit le type d'analyse de sols nécessaires à la réalisation de cet état des lieux.

A défaut d'accord entre les parties sur l'établissement d'un état des lieux dans les trois mois qui suivent l'entrée en jouissance du preneur ou du cessionnaire, le juge de paix, par jugement non susceptible d'appel, peut désigner un expert pour dresser cet état des lieux. Le jugement est exécutoire malgré opposition.

Lorsqu'un nouvel état des lieux est dressé suite à la survenance d'une cession privilégiée, un état des lieux de sortie entre le cédant et le bailleur intervient contradictoirement entre ces parties avant l'établissement de l'état des lieux entre le cessionnaire et le bailleur ou à tout le moins avant l'entrée en jouissance du cessionnaire. Le même état des lieux peut servir d'état des lieux de sortie du cédant et d'entrée du cessionnaire pour autant qu'il soit réalisé contradictoirement.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur est présumé avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin de l'occupation. Cette présomption est irréfragable pour ce qui concerne les éléments qui font l'objet du contenu minimal fixé par le Gouvernement. La preuve contraire est admise pour le surplus. ».

Art. 35. L'article 47 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 47. En cas de vente d'un bien rural loué, le preneur jouit du droit de préemption pour lui-même ou pour ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, de son cohabitant légal ou pour les conjoints et cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien, suivant les règles déterminées à la présente section. ».

Art. 36. L'article 48 de la même section, modifié par la loi du 7 novembre 1988, est remplacé par :

« Art. 48. § 1^{er}. Le propriétaire vend le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur uniquement après avoir mis celui-ci en mesure d'exercer son droit de préemption. A cet effet, le notaire notifie au preneur le contenu de l'acte établi sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur exceptée. Cette notification vaut offre de vente.

Si le preneur accepte l'offre, il notifie son acceptation au Notaire dans le mois de la notification visée à l'alinéa 1^{er}, auquel cas, conformément à l'article 1583 du Code civil, la vente est parfaite entre parties dès que l'acceptation du preneur est arrivée à la connaissance du Notaire.

Si l'offre n'est pas acceptée dans le délai prévu à l'alinéa 2, aucune vente de gré à gré ne peut être consentie par le propriétaire à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, sans l'accord du preneur.

Après un délai d'un an à dater de l'offre, le bien ne peut être vendu de gré à gré, même dans les conditions prévues à l'alinéa 3, sans qu'une nouvelle offre soit faite au preneur.

L'officier instrumentant qui passe un acte de vente de gré à gré à une personne autre que le preneur notifie à celui-ci le prix et les conditions de la vente, dans le mois de l'enregistrement.

Nonobstant toute stipulation contraire, le preneur dispose d'un délai d'un mois à partir de la notification de son acceptation pour régler le prix.

§ 2. En cas de vente publique, l'officier instrumentant notifie au moins quinze jours à l'avance au preneur le lieu, la date et l'heure de la vente en cas de vente publique physique ou, en cas de vente dématérialisée, le jour de début et de clôture des enchères.

Lorsqu'il a décidé d'emblée de renoncer à l'exercice de son droit, le preneur en informe l'officier instrumentant chargé de procéder à la vente au plus tard avant le début des enchères.

En cas de revente par suite de surenchère, la notification visée à l'alinéa 1^{er} est faite huit jours à l'avance au preneur, pour autant que ce dernier n'ait pas renoncé à l'exercice de son droit.

§ 3. En cas de vente publique physique, si la vente a lieu sans réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, l'officier instrumentant demande publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, au preneur ou à son mandataire qui n'a pas renoncé à l'exercice de son droit, s'il désire exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre. Si le preneur acquiesce à la question de l'officier instrumentant, la vente devient définitive. Si le preneur refuse, se tait ou est absent, la vente se poursuit.

Si le preneur tient en suspens sa réponse à la question de l'officier instrumentant, l'adjudication a lieu sous la condition suspensive de non exercice du droit de préemption.

Dans ce cas, si le preneur n'a pas, dans un délai de dix jours, notifié son acquiescement à l'officier instrumentant, selon l'article 57, ou donné son acquiescement par acte de l'officier instrumentant, l'adjudication est définitive.

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

a) s'il y a surenchère, l'exploit en est dénoncé à l'adjudicataire et au preneur qui n'a pas renoncé à l'exercice de son droit. Dans ce cas, il est procédé comme au présent paragraphe;

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

§ 4. En cas de vente dématérialisée, pour autant que le preneur n'ait pas renoncé à son droit de préemption avant la fin des enchères, l'officier instrumentant procède à l'adjudication sous condition suspensive du non exercice de ce droit.

Dans ce cas, le preneur dispose d'un délai de dix jours à dater de la notification d'un extrait de l'acte d'adjudication faite par l'officier instrumentant pour informer ce dernier de sa décision de se subroger au dernier enchérisseur, selon l'article 57 ou par acte de l'officier instrumentant.

L'extrait contient le jour de l'adjudication, le prix pour lequel elle a été faite et le nom de l'officier instrumentant qui l'a reçue. ».

Art. 37. Dans l'article 48*bis* de la même section, inséré par la loi du 12 juin 1975 et remplacé par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 3, le mot « physique » est inséré entre les mots « En cas de vente publique » et les mots « , le preneur déclare » et les mots « selon l'article 48, 2, alinéa 2, » sont remplacés par les mots « selon l'article 48, § 3, alinéas 1^{er} et 2 »;

2° deux nouveaux alinéas 4 et 5 sont insérés entre les alinéas 3 et 4 ancien, rédigé comme suit :

« En cas de vente dématérialisée, le preneur déclare céder son droit de préemption et le tiers déclare exercer ce droit, à l'occasion de la notification visée à l'article 48, 4, alinéa 2.

Dans les deux cas, le vendeur peut exiger que le tiers fournisse caution. »;

3° l'alinéa 5 ancien, est remplacé par ce qui suit :

« Le preneur qui a cédé son droit de préemption aux conditions prévues par le présent article ne peut pas, pendant une période de neuf ans à dater de l'entrée en vigueur du nouveau bail visé à l'alinéa 6, céder l'exploitation du bien à des personnes autres que son conjoint, son cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, de son cohabitant légal ou aux conjoints et aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs. ».

Art. 38. A l'article 49 de la même section, la première phrase est remplacée par :

« Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, les notifications visées à l'article 48 sont adressées à tous ceux qui exploitent le bien. ».

Art. 39. A l'article 52 de la même section, modifié par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

a) au 1°, les mots « ou par son cohabitant légal, » sont insérés entre les mots « exploité par lui personnellement ou par son conjoint » et les mots « , ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint », les mots « ou de son cohabitant légal » sont insérés entre les mots « adoptifs ou ceux de son conjoint » et les mots « ou par les conjoints desdits descendants » et les mots « ou les cohabitants légaux » sont insérés entre les mots « ceux de son conjoint ou par les conjoints » et les mots « desdits descendants ou enfants adoptifs »;

b) il est inséré un 1°/1 rédigé comme suit :

« 1°/1 si le preneur a atteint l'âge légal de la pension, bénéficie d'une pension de retraite ou de survie et ne peut indiquer aucune des personnes mentionnées à l'article 34 comme pouvant poursuivre son exploitation, la charge de la preuve est réalisée conformément à l'article 57*bis*; »;

c) le 2° est remplacé par ce qui suit :

« 2° en cas de vente du bien à son conjoint, à son cohabitant légal, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs du propriétaire ou d'un des copropriétaires ou aux conjoints et aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, achetant pour leur propre compte et pour autant qu'il n'y ait pas revente avant deux ans. »;

d) il est complété par un alinéa rédigé comme suit :

« L'exception visée à l'alinéa 1^{er}, 2°, n'est pas applicable lorsque le preneur est lui-même le conjoint, le cohabitant légal, un descendant ou enfant adoptif du propriétaire ou d'un des copropriétaires ou du conjoint ou du cohabitant légal du propriétaire ou d'un des copropriétaires, ou le conjoint ou le cohabitant légal d'un desdits descendants ou enfants adoptifs. ».

Art. 40. Dans l'article 54 de la même section, modifié par la loi du 7 novembre 1988, l'alinéa 1^{er} est remplacé par ce qui suit :

« Le preneur qui a fait usage de son droit de préemption ne peut pas, pendant une période de cinq ans à dater de l'acquisition, céder le bien ni son exploitation à des personnes autres que son conjoint, son cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs. ».

Art. 41. L'article 55 de la même section est remplacé par ce qui suit :

« Art. 55. Si le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé dans les droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique, même si le bail prévoit la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis un an au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visées à l'article 7, moyennant un congé de six mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété. Ce délai est prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante. ».

Art. 42. L'article 57 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 57. Les congés, oppositions ou notifications prévus aux articles 6, 8, § 4, 11, 12, 14, alinéa 1^{er}, 24, 30, 33, 34*bis*, 35, 36, 36*bis*, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 48, 49 et 55 sont, à peine d'inexistence, signifiés par exploit d'huissier de justice ou par un envoi. ».

Art. 43. Dans la même section, il est inséré un article 57bis rédigé comme suit :

« Art. 57bis. A partir du moment où le preneur a atteint l'âge légal de la pension, le bailleur ou l'officier instrumentant peut interroger celui-ci afin de déterminer s'il bénéficie d'une pension de retraite ou de survie, dans les formes prévues à l'article 57. Si le preneur n'apporte pas, dans les deux mois de la demande, la preuve qu'il est toujours en activité et qu'il ne perçoit pas une pension de retraite ou de survie ou s'il ne précise pas, le cas échéant, une personne mentionnée à l'article 34 comme pouvant poursuivre son exploitation, celui-ci est alors réputé bénéficiaire d'une pension de retraite ou de survie. ».

CHAPITRE II. — Modifications du Code wallon de l'Agriculture

Art. 44. Dans l'article D.54 du Code wallon de l'Agriculture, modifié par le décret du 17 juillet 2018, deux alinéas rédigés comme suit sont insérés entre l'alinéa 1^{er} et l'alinéa 2 :

« Les données visées à l'article 3, § 1^{er}, de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil sont transmises sans délai à l'observatoire foncier visé à l'article D. 357, par la partie la plus diligente, à savoir le bailleur, si elles sont portées dans un acte sous seing privé ou dans tout acte en tenant lieu, ou par le notaire si elles sont portées dans un acte authentique dressé par lui.

L'état des lieux prévu en vertu de l'article 45. 6, de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil ou tout acte en tenant lieu est de même transmis sans délai à l'observatoire foncier, par la partie la plus diligente ou, le cas échéant, par le notaire. ».

Art. 45. A l'article D.357 du même Code, modifié par le décret du 17 juillet 2018, les modifications suivantes sont apportées :

1° au paragraphe 1^{er}, les mots « en ce compris les baux à ferme » sont insérés entre les mots « de répertorier et d'analyser les opérations » et les mots « portant sur des biens immobiliers agricoles »;

2° au paragraphe 3, alinéa 1^{er}, les mots « officiers instrumentant » sont remplacés par les mots « personnes visées à l'article D.54 ».

Art. 46. Dans le Titre XI, chapitre IV, section 2, du même Code, il est inséré un article D. 357/1 rédigé comme suit :

« Art. D.357/1. Dans le but de servir la politique foncière agricole conformément aux objectifs prévus à l'article D.1^{er}, l'observatoire du foncier agricole, collecte et répertorie les baux à ferme dans le respect de l'article 3 de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil.

Le rapport prévu en vertu de l'article D. 357, § 2, reprend un chapitre sur l'évolution du bail à ferme en Région wallonne. ».

Art. 47. L'article D.398, § 1^{er}, du même Code, modifié par le décret du 17 juillet 2018, est complété par un 7°, rédigé comme suit :

« 7° n'étant pas officier instrumentant, néglige de transmettre les données portées dans un acte sous seing privé ou dans tout acte en tenant lieu, ou l'état des lieux ou tout acte en tenant lieu, conformément aux articles D.54, alinéa 2 et 3, et D.357, § 3, et des arrêtés d'exécution de ces articles. ».

CHAPITRE III. — Modifications du décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages

Art. 48. Dans le décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages, il est inséré un article 3/1 rédigé comme suit :

« Art. 3/1. § 1^{er}. Le fermage maximal peut être augmenté dans les cas et les proportions suivantes :

1° lorsque le contrat de bail intervenu par acte authentique fixe une première période d'occupation de dix-huit ans, le fermage établi conformément à l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, peut être augmenté de trente-six pourcents et le fermage établi conformément à l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2, peut être augmenté de dix-huit pourcents;

2° lorsque le contrat de bail intervenu par acte authentique fixe une première période d'occupation de vingt et un ans, le fermage établi conformément à l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, peut être augmenté de quarante-deux pourcents et le fermage établi conformément à l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2, peut être augmenté de vingt et un pourcents;

3° lorsque le contrat de bail intervenu par acte authentique fixe une première période d'occupation de vingt-quatre ans, le fermage établi conformément à l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, peut être augmenté de quarante-huit pourcents et le fermage établi conformément à l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2, peut être augmenté de vingt-quatre pourcents;

4° lorsque le contrat de bail intervenu par acte authentique fixe une première période d'occupation de vingt-cinq ans ou plus, le fermage établi conformément à l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, peut être augmenté de cinquante pourcents et le fermage établi conformément à l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2, peut être augmenté de vingt-cinq pourcents. Lorsque le contrat de bail se poursuit au-delà de la première période de 27 ans, les majorations restent d'application pour les reconductions ultérieures prévues à l'article 8, § 2, de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, ci-après dénommée loi sur le bail à ferme.

Au-delà de la première période d'occupation stipulée à l'alinéa 1^{er}, le fermage maximal revient au niveau fixé sur la base de l'article 1^{er}, § 1^{er}. Toutefois, s'il est conclu à la suite d'une première période d'occupation dont la durée est reprise à l'alinéa 1^{er} et sans interruption entre les mêmes parties un bail de fin de carrière au sens de l'article 8, § 5, de la loi sur le bail à ferme, le fermage maximal peut être augmenté dans la même proportion qu'antérieurement.

§ 2. En dehors des cas visés au paragraphe 1^{er}, le fermage maximal peut être augmenté dans les cas et les proportions suivantes :

1° vingt pourcents tant pour les terres que pour les bâtiments lorsque le contrat de bail entre dans une troisième période de neuf ans;

2° trente-cinq pourcents tant pour les terres que pour les bâtiments lorsque le contrat de bail entre dans une quatrième période de neuf ans.

§ 3. Le fermage maximal peut être augmenté de cinquante pourcents pour les terres et vingt-cinq pourcents pour les bâtiments si le contrat de bail est un contrat de bail de carrière conformément à l'article 8, § 3, de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil. ».

Art. 49. A l'article 4, du même décret, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 1^{er}, les mots « à l'article 1^{er} du présent décret et à l'article 4 de la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages » sont remplacés par les mots « aux articles 1^{er} et 3/1 »;

2° à l'alinéa 2, les mots « l'article 1^{er} du présent décret et à l'article 4 de la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages » sont remplacés par les mots « aux articles 1^{er} et 3/1 ».

Art. 50. Dans le même décret, il est inséré un article 4/1, rédigé comme suit :

« Art. 4/1. Les dispositions du présent décret s'appliquent :

1° 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;

2° aux redevances perçues pour la mise à disposition des biens communaux tels que repris à l'article 542 du Code civil en ce compris les sarts communaux s'ils ont pour objet la jouissance ou l'exploitation d'un bien rural. ».

Art. 51. Dans le même décret, il est inséré un article 4/2, rédigé comme suit :

« Art. 4/2. Le présent décret s'applique malgré toutes dispositions contraires des articles 3, 17, 18 et 19 de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil. ».

CHAPITRE IV. — *Dispositions transitoires et abrogatoires*

Art. 52. L'article 3 de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil I, tel que modifié par l'article 4 du présent décret s'applique aux contrats conclus après son entrée en vigueur.

Les baux oraux en cours peuvent, d'un commun accord, être transformés en baux de carrière ou de longue durée de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil. Les baux ainsi transformés sont réputés être de nouveaux baux.

La validité et les effets des congés donnés antérieurement à l'entrée en vigueur du présent décret sont appréciés conformément aux dispositions légales en vigueur au moment de leur notification.

Les baux conclus avant l'entrée en vigueur du présent décret sur base de l'article 3 de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, sont considérés comme valablement conclus jusqu'à ce qu'un nouveau bail intervienne ou une modification entraînant un renouvellement tel que prévu aux articles 35, 43 et 48bis de la loi de la même section.

A défaut d'un bail écrit intervenu au terme du délai de cinq ans à dater de la date d'entrée en vigueur du présent décret, les baux oraux en cours au jour de l'entrée en vigueur du présent décret sont considérés comme des baux commençant une troisième période de neuf ans de bail à la date de l'entrée en vigueur du présent décret.

En dérogation à l'alinéa 5, à défaut d'un bail écrit au terme du délai de cinq ans, s'il est apporté la preuve qu'un bail oral ou une cession simple a été conclu il y a moins de dix-huit ans à la date d'entrée en vigueur du présent décret, le bail se poursuit pour une période permettant son exécution pour une durée maximale de trente-six ans.

Art. 53. La majoration de fermage prévue à l'article 3/1, § 2, du décret du 20 octobre 2016 tel qu'inséré par l'article 48, § 2 de l'avant-projet est uniquement applicable aux baux conclus après l'entrée en vigueur du présent décret.

Art. 54. Sont abrogés :

1° la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages, modifiée par la loi du 7 novembre 1988 et par le décret du 20 octobre 2016;

2° l'article 4, 5°, 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.

Art. 55. Le présent décret entre en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, le Gouvernement détermine l'entrée en vigueur des articles du présent décret pour :

1° l'article 12, § 7, de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil. », tel que modifié par l'article 15;

2° l'article 17;

3° l'article 19;

4° l'article 35, alinéa 3, de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil. », tel que modifié par l'article 27;

5° l'article 34;

6° les articles 1^{er}, 2°, 10, 2°, et 11.

Le Gouvernement peut fixer des dates d'entrée en vigueur antérieures à celle mentionnée à l'alinéa 1^{er} pour chacune des dispositions du présent décret.

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au *Moniteur belge*.

Namur, le 2 mai 2019.

Le Ministre-Président,
W. BORSUS

La Ministre de l'Action sociale, de la Santé, de l'Égalité des chances, de la Fonction publique et
de la Simplification administrative,
A. GREOLI

Le Ministre de l'Économie, de l'Industrie, de la Recherche, de l'Innovation, du Numérique, de l'Emploi et
de la Formation,
P.-Y. JEHOLET

Le Ministre de l'Environnement, de la Transition écologique, de l'Aménagement du Territoire, des Travaux publics,
de la Mobilité, des Transports, du Bien-être animal et des Zonings,
C. DI ANTONIO

Le Ministre du Budget, des Finances, de l'Énergie, du Climat et des Aéroports,
J.-L. CRUCKE

Le Ministre de l'Agriculture, de la Nature, de la Forêt, de la Ruralité, du Tourisme, du Patrimoine et
délégué à la Grande Région,

R. COLLIN

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,
V. DE BUE

—
Note

(1) *Session 2018-2019.*

Documents du Parlement wallon, 1318 (2018-2019) N^{os} 1, 1bis à 10.

Compte rendu intégral, séance plénière du 30 avril 2019.

Discussion.

Vote.

—
ÜBERSETZUNG

ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

[C – 2019/15073]

2. MAI 2019 — Dekret zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag (1)

Das Wallonische Parlament hat Folgendes angenommen, und Wir, Wallonische Regierung, sanktionieren es:

KAPITEL I — *Änderungen in Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 3 ("Besondere Regeln über die Landpachtverträge") des Zivilgesetzbuches*

Artikel 1 - In Artikel 2 des Abschnitts 3 ("Besondere Regeln über die Landpachtverträge") von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, ersetzt durch das Gesetz vom 7. November 1988, werden folgende Abänderungen vorgenommen:

1° in Ziffer 2 wird das Wort "landwirtschaftliche" vor die Wortfolge "Bewirtschafter von Ländereien und Weiden, nachdem er" eingefügt;

2° Ziffer 5 wird durch Folgendes ersetzt:

"5. Vereinbarungen zur Gründung einer als Landwirtschaftsunternehmen zugelassenen Gesellschaft im Sinne des Gesetzbuches über die Gesellschaften und Vereinigungen, die normalerweise den Bestimmungen des vorliegenden Abschnitts unterliegen würde, jedoch für eine Dauer von mindestens 27 Jahren gegründet wurde.

Art. 2 - In denselben Abschnitt wird ein Artikel 2bis mit folgendem Wortlaut eingefügt:

"Art. 2bis - Im Sinne des vorliegenden Abschnitts gelten folgende Definitionen:

1° gesetzlich zusammenwohnende Partner: die gesetzlich zusammenwohnenden Partner im Sinne von Artikel 1475 des Zivilgesetzbuches, deren Zusammenwohnen vor dem Eintritt der folgenden Ereignisse mindestens zwei Jahre ununterbrochen gedauert hat:

- a) in den Artikeln 7, 8, 8bis und 11bis, das Datum, an dem dem Pächter die Kündigung notifiziert wird;
- b) in Artikel 31, das Datum, an dem der Unterverpachtungsvertrag abgeschlossen wird;
- c) in den Artikeln 34 und 35, das Datum, an dem der Abtretungsvertrag abgeschlossen wird;
- d) in Artikel 37, das Datum, an dem der Richter gemäß Artikel 36 mit dem Einspruch gegen die Erneuerung des Pachtvertrags befasst wird;
- e) in den Artikeln 39, 41 und 43, das Sterbedatum des Pächters;
- f) in Artikel 47, das Datum, an dem der Pächter gemäß Artikel 48.1 Absatz 2 dem Notar seine Annahme des Angebots notifiziert;
- g) in Artikel 48bis, das Datum, an dem der Vertrag über die Abtretung der Bewirtschaftung abgeschlossen wird;
- h) in Artikel 52, das Datum, an dem der Kaufvertrag abgeschlossen wird;
- i) in Artikel 54, das Datum, an dem der Vertrag über die Abtretung des Gutes oder des Betriebs abgeschlossen wird;

2° bevorzugte Abtretung: die gemäß Artikel 35 vorgenommene Abtretung eines Landpachtvertrags, die zu einer Erneuerung des Vertrags führt."

Art. 3 - In denselben Abschnitt wird ein Artikel 2ter mit folgendem Wortlaut eingefügt:

"Art. 2ter - Jede Einsendung aufgrund einer der Bestimmungen des vorliegenden Abschnitts gilt als mit einem sicheren Datum versehen, wenn ihr Eingangsdatum nachgewiesen werden kann und wenn sie in einer der folgenden Formen erfolgt:

- 1° mit Datum und Unterschrift versehene E-Mail;
 - 2° Einschreiben bei der Post;
 - 3° Einsendung durch Privatgesellschaften gegen Empfangsbestätigung;
 - 4° Abgabe einer Urkunde gegen Empfangsbestätigung.
- Die Einsendung erfolgt spätestens am Tag, an dem die Frist abläuft."

Art. 4 - Artikel 3 desselben Abschnitts, abgeändert durch das Gesetz vom 7. November 1988, wird durch Folgendes ersetzt:

"Art. 3 - § 1. Jeder unter den vorliegenden Abschnitt fallende Pachtvertrag sowie seine Änderung oder seine ausdrückliche Verlängerung werden schriftlich festgehalten. Unabhängig von jeder weiteren Modalität enthält dieses Schriftstück:

1° die Identität aller Vertragsparteien, nämlich:

a) für natürliche Personen: Name, Vorname, Wohnsitz, Geburtsdatum und -ort, Personenstand, Erkennungsnummer des Nationalregisters oder des Bis-Registers der Zentralen Datenbank der sozialen Sicherheit und, falls sie bekannt sind, Erzeugernummer und Unternehmensnummer im Sinne des Artikels III.17 des Wirtschaftsgesetzbuches;

b) für juristische Personen: Bezeichnung, Gesellschaftssitz und, falls sie bekannt sind, Erzeugernummer und Unternehmensnummer im Sinne des Artikels III.17 des Wirtschaftsgesetzbuches sowie Identitätsdaten der Personen, die befugt sind, sie zu vertreten;

2° das Datum, ab dem der Vertrag läuft;

3° die Dauer des Vertrags gemäß den Artikeln 4 und 8 §§ 2 bis 5;

4° die katastermäßige Beschreibung der Parzellen, so wie sie im Auszug aus der Katastermutterrolle enthalten ist, mit den folgenden Mindestangaben: Gemeinde, in der die Parzellen gelegen sind, Gemarkung, Flur, Parzellennummer, Fläche sowie Straßen- oder Ortsname;

5° das nicht indexierte Katastereinkommen jeder Parzelle sowie das landwirtschaftliche Gebiet, in dem jede Parzelle gelegen ist.

In Bezug auf Absatz 1 Ziffer 1 übermittelt eine Partei, wenn ihr noch keine Unternehmens- oder Erzeugernummer zugeteilt worden ist, sämtlichen Parteien diese Unternehmens- oder Erzeugernummer, sobald diese ihr zur Verfügung stehen, und bestätigt sie dies in der Urkunde oder in einer unterzeichneten zusätzlichen Erklärung unten auf der Urkunde.

Die zuerst handelnde Vertragspartei kann, falls einem per Einsendung zugestellten Aufforderungsschreiben nicht binnen zwanzig Tagen Folge geleistet wird, die andere Partei gegebenenfalls auf gerichtlichem Weg verpflichten, eine schriftliche Vereinbarung wie im vorliegenden Paragraphen vorgesehen aufzusetzen, zu ergänzen oder zu unterzeichnen.

Die Zuständigkeit des Richters wird durch einen vorherigen mündlichen Vertrag zwischen den Parteien eingeschränkt.

Die Regierung kann einen Musterpachtvertrag festlegen, der als Anhaltspunkt dient.

§ 2. Für die Anwendung von § 1 Absatz 3 kann der Beweis für das Bestehen des Vertrags mit allen rechtlichen Mitteln erbracht werden. Außerdem kann der Betriebsinhaber den Beweis für das Bestehen des Pachtvertrags erbringen, indem er den Nachweis eines persönlichen Angebots zur Zahlung des Pachtgelds gemäß Artikel 23 Absatz 3 vorlegt, auf das der Verpächter nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem Angebot durch einen Antrag auf gütliche Regelung vor dem zuständigen Friedensrichter reagiert hat.

Dieses Angebot muss binnen fünfzehn Tagen durch eine Einsendung bestätigt werden, in der das Bestehen eines Pachtvertrags sowie das Jahr und die Parzelle, auf die die Zahlung sich bezieht, angegeben werden.

In diesem Bestätigungsschreiben sind folgende Angaben ausdrücklich anzuführen:

1° das Wort "Pachtvertrag";

2° das Jahr, auf das die Zahlung sich bezieht;

3° dass die Zahlung als Beweis für das Bestehen eines Pachtvertrags gilt, es sei denn, der Verpächter leitet innerhalb einer Frist von sechs Monaten ab Empfang des persönlichen Angebots zur Zahlung des Pachtgelds ein Schlichtungsverfahren beim zuständigen Friedensrichter ein.

Wenn der vereinbarte Pachtpreis nicht nachgewiesen ist, wird er vom Richter gemäß den Bestimmungen des Dekrets vom 20. Oktober 2016 zur Beschränkung der Pachtpreise festgelegt.

Wenn es ein anders formuliertes Schriftstück gibt, kann derjenige, der ländliches Grundeigentum bewirtschaftet, den Beweis für das Bestehen eines Pachtvertrags und der Pachtbedingungen mit allen rechtlichen Mitteln einschließlich Zeugaussagen und Vermutungen erbringen.

§ 3. Die in Artikel 8 §§ 2 und 3 erwähnten Pachtverträge werden durch eine authentische Urkunde festgestellt."

Art. 5 - In Artikel 4 desselben Abschnitts werden folgende Abänderungen vorgenommen:

1° Absatz 2 wird durch Folgendes ersetzt:

"In Ermangelung einer gültigen Kündigung wird der Pachtvertrag bei seinem Ablauf von Rechts wegen für aufeinander folgende Perioden von neun Jahren verlängert, wobei die Anzahl Verlängerungen jedoch auf drei begrenzt wird, auch wenn die Dauer der ersten Periode länger als neun Jahre gewesen ist. Nach Ablauf der dritten Verlängerung endet der Pachtvertrag von Rechts wegen.";

2° er wird um einen Absatz mit folgendem Wortlaut ergänzt:

"Wird der Pächter nach Ablauf der dritten Verlängerung auf dem Pachtgut gelassen, so wird der Pachtvertrag in Abweichung von Absatz 2 stillschweigend von Jahr zu Jahr zwischen denselben Landpachtvertragsparteien verlängert. Während dieser stillschweigenden Verlängerung darf keine Abtretung bzw. bevorzugte Abtretung erfolgen. In Abweichung von Artikel 43 wird der Pachtvertrag am Sterbedatum des Pächters oder an einem späteren Datum, das ein vollständiges Ernten wachsender Früchte durch seine Erben oder Rechtsnachfolger ermöglicht, aufgelöst".

Art. 6 - In Artikel 6 desselben Abschnitts, abgeändert durch das Gesetz vom 7. November 1988 und abgeändert durch das Dekret vom 10. Juli 2013, werden folgende Abänderungen vorgenommen:

1° in § 1 Ziffer 5 wird die Wortfolge "oder eines Erlasses der Regierung" zwischen die Wortfolge "eines Königlichen Erlasses" und die Wortfolge ", durch den die Enteignung" eingefügt;

2° in § 1 Ziffer 6 wird die Wortfolge "oder eines Erlasses der Regierung" zwischen die Wortfolge "eines Königlichen Erlasses" und die Wortfolge ", durch den die Enteignung" eingefügt;

3° er wird um einen § 4 mit folgendem Wortlaut ergänzt:

"§ 4. In Abweichung von Artikel 4 darf der Verpächter zwecks des Verkaufs einer landwirtschaftlichen Parzelle, eines Blocks oder Teils solcher Parzellen ebenfalls den Pachtvertrag beenden, was die vom Verkauf betroffene Fläche betrifft, vorausgesetzt:

1. diese landwirtschaftliche Parzelle wird vorher im Pachtvertrag identifiziert;
2. diese landwirtschaftliche Parzelle ist maximal zwei Hektar groß oder macht nicht mehr als zehn Prozent einer zusammenhängenden Parzellengruppe aus, die Teil ein und desselben Pachtvertrags zwischen demselben Verpächter und demselben Pächter ist;
3. der Pächter hatte Anspruch auf den Pachtvertrag betreffend die Parzelle während mindestens drei Jahren vor der Kündigung durch den Verpächter.

Der Pachtvertrag wird am Tag der authentischen Beurkundung des Kaufvertrags aufgelöst. Diese Frist wird verlängert, um das vollständige Ernten wachsender Früchte zu ermöglichen.

Am Tag der Auflösung läuft der Pachtvertrag für die übrigen zwischen den Parteien verpachteten Güter weiter. Die Flächen und die Pachtpreise werden angepasst, um der Minderung der gepachteten Fläche Rechnung zu tragen.

Die dem Pächter zugestellte Kündigung:

1. enthält die Identifizierung der vom Verkauf betroffenen Parzelle;
2. ist zwei Jahre nach ihrer Notifizierung gültig. Fand der Verkauf nicht innerhalb dieser Frist statt, so gilt die Kündigung als hinfällig.

Das Vorkaufsrecht des Pächters nach Artikel 47 findet Anwendung."

Art. 7 - In Artikel 7 Ziffer 1 desselben Abschnitts, ersetzt durch das Gesetz vom 7. November 1988, werden folgende Abänderungen vorgenommen:

- a) die Wortfolge ", seinem gesetzlich zusammenwohnenden Partner" wird zwischen die Wortfolge " die Bewirtschaftung seinem Ehepartner" und die Wortfolge ", seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern" eingefügt;
- b) die Wortfolge ", seines gesetzlich zusammenwohnenden Partners" wird zwischen die Wortfolge ", denen seines Ehepartners" und die Wortfolge "oder den Ehepartnern" eingefügt;
- c) die Wortfolge "bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partnern" wird zwischen die Wortfolge "oder den Ehepartnern" und die Wortfolge "der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder" eingefügt;
- d) die Wortfolge "bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partner" wird zwischen die Wortfolge "durch einen Miteigentümer, seinen Ehepartner" und die Wortfolge ", seine Verwandten in absteigender Linie, Adoptivkinder oder die seines Ehepartners" eingefügt;
- e) die Wortfolge "bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partners" wird zwischen die Wortfolge "seine Verwandten in absteigender Linie, Adoptivkinder oder die seines Ehepartners" und die Wortfolge "oder durch die Ehepartner" eingefügt;
- f) die Wortfolge "bzw. gesetzlich zusammenwohnende Partner" wird zwischen die Wortfolge "oder durch die Ehepartner" und die Wortfolge "der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder nur beendet werden, wenn dieser Miteigentümer" eingefügt.

Art. 8 - Artikel 8 desselben Abschnitts, ersetzt durch das Gesetz vom 7. November 1988 und abgeändert durch das Gesetz vom 13. Mai 1999, wird durch Folgendes ersetzt:

"Art. 8 - § 1. Ab der dritten Pachtperiode kann der Verpächter in Abweichung von Artikel 4 den Pachtvertrag mittels einer Kündigung nach Artikel 11.3 beenden, um das Pachtgut selber ganz zu bewirtschaften oder die Bewirtschaftung seinem Ehepartner, seinem gesetzlich zusammenwohnenden Partner, seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern oder denen seines Ehepartners bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partners oder den Ehepartnern bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partnern der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder oder seinen Verwandten bis zum vierten Grad ganz abzutreten.

Die Bestimmungen von Artikel 7 Ziffer 1 Absatz 2 sind anwendbar.

§ 2. In Abweichung von Artikel 4 können die Parteien einen Pachtvertrag von mindestens 27 Jahren, den sogenannten "Landpachtvertrag langer Dauer", abschließen.

Am Ende dieses Pachtvertrags kann der Verpächter den Pachtvertrag mittels einer Kündigung nach Artikel 11.3 beenden, um das Pachtgut selber ganz oder teilweise zu bewirtschaften oder um die Bewirtschaftung seinem Ehepartner, seinem gesetzlich zusammenwohnenden Partner, seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern oder denen seines Ehepartners bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partners oder den Ehepartnern bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partnern der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder abzutreten. Die Bestimmungen von Artikel 7 Ziffer 1 Absatz 2 und Artikel 9 Absatz 1 sind anwendbar.

Am Ende des Pachtvertrags kann der Verpächter den Pachtvertrag ebenfalls ganz oder teilweise beenden, um die Güter zu veräußern.

Die Unterverpachtung und Abtretung des Pachtvertrags sind möglich gemäß den Artikeln 30, 31, 32, 34 und 34bis, ohne dass die feste Dauer jedoch überschritten werden darf.

Vorbehaltlich des vorliegenden Paragraphen sind die Bestimmungen dieses Gesetzes vollständig auf den Pachtvertrag von mindestens 27 Jahren anwendbar.

Wird der Pächter nach Ablauf der in Absatz 1 erwähnten Dauer auf dem Pachtgut gelassen, so läuft der Pachtvertrag für eine einzige Periode von neun Jahren weiter. Wird der Pächter nach Ablauf dieser neunjährigen Periode auf dem Pachtgut gelassen, so wird der Pachtvertrag stillschweigend von Jahr zu Jahr zwischen denselben Landpachtvertragsparteien verlängert. Während dieser stillschweigenden Verlängerung darf keine Abtretung bzw. bevorzugte Abtretung erfolgen. Stirbt der Pächter während dieser stillschweigenden Verlängerung, so wird in Abweichung von Artikel 43 der Pachtvertrag am Sterbedatum des Pächters oder an einem späteren Datum, das ein vollständiges Ernten wachsender Früchte durch seine Erben oder Rechtsnachfolger ermöglicht, aufgelöst.

Die mit Landpachtverträgen langer Dauer verbundenen Vorteile bleiben während der stillschweigend verlängerten Perioden weiterhin anwendbar.

§ 3. In Abweichung von Artikel 4 können die Parteien einen Laufbahnpachtvertrag abschließen.

Der Laufbahnpachtvertrag wird für eine bestimmte Dauer abgeschlossen, die dem Unterschied zwischen dem Zeitpunkt, wo der Pächter das gesetzliche Pensionsalter erreicht haben wird, und seinem Alter am Datum des Inkrafttretens des Pachtvertrags entspricht. Diese bestimmte Dauer umfasst mindestens siebenundzwanzig Jahre. Im Falle, wo es mehrere Pächter gibt, wird die bestimmte Dauer auf der Grundlage des Alters des jüngsten Mitpächters berechnet.

Am Ende eines Laufbahnpachtvertrags kann der Verpächter von Rechts wegen wieder frei über sein Gut verfügen, ohne dass der Pächter dagegen Einspruch erheben kann.

Die Unterverpachtung und Abtretung des Pachtvertrags sind möglich gemäß den Artikeln 30, 31, 32, 34 und 34bis, ohne dass die bestimmte Dauer jedoch überschritten werden darf.

Wird der Pächter nach Ablauf des Laufbahnpachtvertrags im Besitz des Guts gelassen, wird der Laufbahnpachtvertrag stillschweigend von Jahr zu Jahr verlängert. Während dieser stillschweigenden Verlängerung darf keine Abtretung bzw. bevorzugte Abtretung erfolgen. In Abweichung von Artikel 43 wird der Pachtvertrag am Sterbedatum des Pächters oder an einem späteren Datum, das ein vollständiges Ernten wachsender Früchte durch seine Erben oder Rechtsnachfolger ermöglicht, aufgelöst.

Vorbehaltlich der vorhergehenden Absätze sind die Bestimmungen dieses Gesetzes vollständig auf den Laufbahnpachtvertrag anwendbar.

§ 4. In Abweichung von Artikel 4 kann unter Einhaltung der in Artikel 3 festgehaltenen Formvorschriften ein sogenannter Landpachtvertrag kurzer Dauer für eine Dauer von höchstens fünf Jahren abgeschlossen werden.

Nach Ablauf der vereinbarten Dauer kann der Verpächter den Pachtvertrag mittels einer nicht zu begründenden Kündigung nach Artikel 11 Nr. 3/1 beenden.

Wenn keine fristgerecht notifizierte Kündigung ergangen ist oder der Pächter ohne Einspruch des Verpächters das Pachtgut weiter benutzt, ist ungeachtet jeglicher anders lautenden Klausel oder Vereinbarung davon auszugehen, dass der Pachtvertrag für eine neunjährige Dauer abgeschlossen worden ist, die ab dem Tag läuft, wo der ursprüngliche Landpachtvertrag kurzer Dauer in Kraft getreten ist.

Der Landpachtvertrag kurzer Dauer kann nur ein einziges Mal zwischen denselben Parteien, unter denselben Bedingungen und ohne dass die gesamte Pachtdauer fünf Jahre überschreitet, aus den folgenden Gründen abgeschlossen und verlängert werden:

1. in Erwartung der Aufhebung einer ungeteilten Rechtsgemeinschaft oder der Liquidation des Nachlassvermögens der Verpächter;
2. in Erwartung des Abschlusses der landwirtschaftlichen Ausbildung zur Vorbereitung auf die Übernahme des Betriebs durch die Verwandten in absteigender Linie, die Landwirt werden möchten;
3. in Erwartung der tatsächlichen Niederlassung eines Verwandten in absteigender Linie des Verpächters innerhalb von fünf Jahren nach dem Abschluss des Pachtvertrags;
4. im Falle einer Unfähigkeit oder einer schweren Krankheit des bewirtschaftenden Eigentümers;
5. in Erwartung einer endgültigen Entscheidung über einen auf der Grundlage von Artikel D.IV.22 Absatz 1 Nrn. 2 und 7 des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung eingereichten Antrag für den Staat, die Regionen, die Gemeinschaften, die Provinzen, die Gemeinden und die öffentlichen Einrichtungen;
6. in Erwartung der Zweckbestimmung von Parzellen durch eine öffentliche Behörde für gemeinnützliche Zwecke.

In Abweichung von den Absätzen 1 und 3 kann der Pachtvertrag kurzer Dauer aus einem der in Absatz 4 Nrn. 5 und 6 genannten Gründe um mehr als fünf Jahre verlängert werden, und zwar Jahr für Jahr, bis die Antworten auf die auf der Grundlage von Artikel D.IV.22 Absatz 1 Ziffern 1, 2 und 7 des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung eingereichten Anträge eingegangen sind.

Ein Verpächter darf über einen Zeitraum von achtzehn Jahren maximal zwei Pachtverträge kurzer Dauer abschließen, jedes Mal aus einem unterschiedlichen Grund unter den in Absatz 4 aufgeführten Gründen und unbeschadet der in den Absätzen 4 und 5 genannten Verlängerungsursachen.

§ 5. In Abweichung von Artikel 4 können die Parteien einen sogenannten Laufbahnendepachtvertrag abschließen. Dieser wird für eine bestimmte Dauer abgeschlossen, die dem Unterschied zwischen dem Zeitpunkt, wo der Pächter das gesetzliche Pensionsalter erreicht haben wird, und seinem Alter am Datum des Inkrafttretens des Vertrags entspricht. Im Falle, wo es mehrere Pächter gibt, wird die bestimmte Dauer auf der Grundlage des Alters des jüngsten Mitpächters berechnet.

Der Laufbahnendepachtvertrag wird unbeschadet von Artikel 3/1 § 2 des Dekrets vom 20. Oktober 2016 zur Beschränkung der Pachtpreise ausschließlich zwischen denselben Parteien wie diejenigen des auslaufenden Pachtvertrags, unter denselben Bedingungen und Vorteilen und für dieselben landwirtschaftlichen Flächen abgeschlossen. Ein Laufbahnendepachtvertrag kann jedoch nicht im Anschluss an einen Pachtvertrag kurzer Dauer abgeschlossen werden.

Am Ende eines Laufbahnendepachtvertrags kann der Verpächter von Rechts wegen wieder frei über sein Gut verfügen, ohne dass der Pächter dagegen Einspruch erheben kann.

Die Unterverpachtung und Abtretung des Pachtvertrags sowie das Vorkaufsrecht, die in den Artikeln 30, 31, 32, 34, 35 und 47 vorgesehen sind, gelten nicht für den Laufbahnendepachtvertrag.

Wird der Pächter im gegenseitigen Einvernehmen der Pachtvertragsparteien nach Ablauf der in Absatz 1 genannten Dauer auf dem Pachtgut gelassen, so wird der Pachtvertrag stillschweigend von Jahr zu Jahr zwischen denselben Landpachtvertragsparteien verlängert. In Abweichung von Artikel 43 wird der Pachtvertrag am Sterbedatum des Pächters oder an einem späteren Datum, das ein vollständiges Ernten wachsender Früchte durch seine Erben oder Rechtsnachfolger ermöglicht, aufgelöst.“.

Art. 9 - In Artikel 8*bis* desselben Abschnitts, eingefügt durch das Gesetz vom 7. November 1988, werden folgende Abänderungen vorgenommen:

1° Absatz 1 wird durch Folgendes ersetzt:

„Wenn der Pächter, der das Pensionsalter erreicht hat, eine Ruhestands- oder Hinterbliebenenpension bezieht und unter den in Artikel 34 erwähnten Personen niemanden bestimmen kann, der eventuell seinen Betrieb fortführen kann, kann der Verpächter den Pachtvertrag mittels einer Kündigung nach Artikel 11.4 beenden, um das Pachtgut selber ganz oder teilweise zu bewirtschaften oder die Bewirtschaftung seinem Ehepartner, seinem gesetzlich zusammenwohnenden Partner, seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern oder denen seines Ehepartners, seines gesetzlich zusammenwohnenden Partners oder den Ehepartnern bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partnern der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder abzutreten. Die Bestimmungen von Artikel 7 Ziffer 1 Absatz 2 sind anwendbar.“;

2° zwei Absätze mit folgendem Wortlaut werden zwischen den 1. und 2. Absatz eingefügt:

„Die in Artikel 34 erwähnten und in Anwendung von Absatz 1 vom Pächter bestimmten Personen bewirtschaften selber die gepachteten Ländereien innerhalb von drei Jahren nach Einsendung der Kündigung. Andernfalls kann der Verpächter ohne Kündigungsfrist und unbeschadet der Frist, die zum Zeitpunkt der Kündigung für das Ernten wachsender Früchte notwendig ist, den Pachtvertrag beenden.“

Für die Anwendung von Absatz 1 erfolgt die Beweislast gemäß Artikel 57*bis*.“;

3° im bisherigen Absatz 2, der zum Absatz 4 wird, wird die Wortfolge „im vorhergehenden Absatz“ durch die Wortfolge „in Absatz 1“ ersetzt;

4° im bisherigen Absatz 3, der zum Absatz 5 wird, wird die Wortfolge „für den es einen Entwicklungsplan gibt, gemäß den Rechtsvorschriften und den Vorschriften in Sachen Modernisierung der Landwirtschaftsbetriebe zu verpachten oder zu veräußern.“ durch die Wortfolge „zu verpachten oder zu veräußern, für den es einen Betriebsverbesserungsplan gibt, aus dem hervorgeht, dass Investitionen getätigt oder zu tätigen sind, um den Betrieb zu gründen, zu entwickeln oder das Niveau seiner Erträge zu erhöhen bzw. aufrechtzuerhalten.“ ersetzt;

5° im bisherigen Absatz 6, der zum Absatz 8 wird, wird die Wortfolge „Artikel 12 Punkt 1 Absatz 2“ durch die Wortfolge „Artikel 12.1 Absatz 2“ und die Wortfolge „von Absatz 3 des vorliegenden Artikels“ durch die Wortfolge „von Absatz 5“ ersetzt;

6° er wird um einen Absatz mit folgendem Wortlaut ergänzt:

„Für die Anwendung des vorliegenden Artikels werden der Staat, die Regionen, die Gemeinschaften, die Provinzen, die Gemeinden und die öffentlichen Einrichtungen von der Pflicht befreit, das Gut ganz oder teilweise persönlich zu bewirtschaften, um den Pachtvertrag zu beenden. Der Pachtvertrag wird mittels einer Kündigung nach Artikel 11.4 beendet.“.

Art. 10 - In Artikel 9 desselben Abschnitts, ersetzt durch das Gesetz vom 7. November 1988 und abgeändert durch das Gesetz vom 3. Mai 2003, werden folgende Abänderungen vorgenommen:

1° Absatz 2 wird durch Folgendes ersetzt:

„Der in der persönlichen Bewirtschaftung bestehende Kündigungsgrund wird jedoch weder zugunsten von Personen noch, wenn es sich um juristische Personen handelt, zugunsten von ihren verantwortlichen Organen oder Leitern geltend gemacht, die zum Zeitpunkt des Ablaufs der Kündigungsfrist das gesetzliche Pensionsalter erreicht haben. Diese Altersgrenze wird um fünf Jahre gesenkt, wenn die Person, zu deren Gunsten die Kündigung stattfindet, nie während mindestens drei Jahren Landwirt gewesen ist. Wer nach Einstellung seines Landwirtschaftsbetriebs den Betrieb verpachtet hat, kann ebenso wenig diesen Kündigungsgrund geltend machen, es sei denn, die Kündigung wird zugunsten eines seiner in den Artikeln 7 Nr. 1 und 8 § 1 genannten Verwandten eingereicht, und vorausgesetzt, die Person, zu deren Gunsten die Kündigung stattfindet, war nicht an der Entscheidung beteiligt, mit dem Betrieb aufzuhören und den Pachtvertrag zu übergeben.“;

2° in Absatz 5 wird die Wortfolge „gemäß dem Gesetz vom 12. Juli 1979 zur Schaffung der Landwirtschaftsgesellschaft oder in Form einer Personengesellschaft oder einer Einmanngesellschaft mit beschränkter Haftung“ durch die Wortfolge „in Form einer als Landwirtschaftsunternehmen zugelassenen Gesellschaft im Sinne des Gesetzbuches über die Gesellschaften und Vereinigungen“ ersetzt.

Art. 11 - In Artikel 10 desselben Abschnitts, ersetzt durch das Gesetz vom 7. November 1988, wird die Wortfolge „ein Gutachten beim staatlichen Agraringenieur des Gebiets“ jeweils durch die Wortfolge „eine Stellungnahme beim von der Regierung benannten Beamten“ ersetzt.

Art. 12 - In denselben Abschnitt wird ein Artikel 10*bis* mit folgendem Wortlaut eingefügt:

„Art. 10*bis* - Für die Anwendung des vorliegenden Abschnitts wird die Bewirtschaftung als geschäftsführender Gesellschafter einer OHGLU, Komplementär einer KGLU, Verwalter einer GmbHLU oder Verwalter einer Gen.LU der persönlichen Bewirtschaftung gleichgestellt. Diese Regel gilt sowohl für den Pächter als auch für den Verpächter, deren Rechte und Pflichten völlig erhalten bleiben.“

Falls der Verpächter das Eigentum, das Nutzungsrecht oder das Nutznießungsrecht am Pachtgut in eine OHGLU, KGLU, GmbHLU oder Gen.LU einbringt, darf diese Gesellschaft die Kündigung nur dann einreichen, wenn der einbringende Verpächter, sein Ehepartner, sein gesetzlich zusammenwohnender Partner, seine Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder oder die seines Ehepartners bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partners in der Gesellschaft den Status, je nach Fall, eines geschäftsführenden Gesellschafters, eines Komplementärs bzw. eines Verwalters haben.“.

Art. 13 - In Artikel 11 desselben Abschnitts, ersetzt durch das Gesetz vom 7. November 1988, werden folgende Abänderungen vorgenommen:

1° in Ziffer 1 wird der Satz „Diese Frist wird verlängert, um dem Pächter die Zeit zu geben, wachsende Früchte zu ernten.“ durch den Satz „Der Pachtvertrag wird verlängert, um dem Pächter die Zeit zu geben, wachsende Früchte zu ernten.“;

2° eine Ziffer 1/1 mit folgendem Wortlaut wird eingefügt:

„1/1 - In dem in Artikel 6 § 4 erwähnten Fall wird die Kündigung dem Pächter mindestens sechs Monate vor dem Verkauf notifiziert.“;

3° eine Ziffer 3/1 mit folgendem Wortlaut wird eingefügt:

“3/1 - Im Fall von Artikel 8 § 4 wird der Pachtvertrag mittels einer Kündigung beendet, die von der einen oder anderen Partei mindestens sechs Monate vor Ablauf der vereinbarten Dauer zu notifizieren ist. Der Pachtvertrag wird verlängert, um dem Pächter die Zeit zu geben, wachsende Früchte zu ernten.”;

4° Er wird um eine Ziffer 5 mit folgendem Wortlaut ergänzt:

“5 - Im Falle einer stillschweigenden Verlängerung von Jahr zu Jahr wird dem Pächter unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten gekündigt, wobei der Pachtvertrag verlängert wird, um dem Pächter die Zeit zu geben, wachsende Früchte zu ernten.”.

Art. 14 - In Artikel 11*bis* desselben Abschnitts, eingefügt durch das Gesetz vom 23. November 1978, werden folgende Abänderungen vorgenommen:

1° die Wortfolge „, seinem gesetzlich zusammenwohnenden Partner“ wird zwischen die Wortfolge “das Pachtgut selber zu bewirtschaften oder die Bewirtschaftung seinem Ehepartner“ und die Wortfolge “, seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern oder denen seines Ehepartners“ eingefügt;

2° die Wortfolge “bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partners“ wird zwischen die Wortfolge “seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern oder denen seines Ehepartners“ und das Wort “abzutreten“ eingefügt.

Art. 15 - Artikel 12 desselben Abschnitts, ersetzt durch das Gesetz vom 7. November 1988 und abgeändert durch das Gesetz vom 3. Mai 2003, wird durch Folgendes ersetzt:

“Art. 12 - § 1. Zur Vermeidung der Nichtigkeit wird die Kündigung, mit Ausnahme derjenigen, die in Artikel 11 Nr. 3/1 erwähnt wird, nach den in Artikel 57 vorgesehenen Formvorschriften übermittelt und enthält sie folgende klare Angaben:

1° den (die) genauen Grund (Gründe), aus dem (denen) sie eingereicht wird;

2° im Falle einer Übernahme zur persönlichen Bewirtschaftung, Identitätsdaten der als künftige Bewirtschafter angegebenen Personen, nämlich:

a) für natürliche Personen: Name, Vorname, Wohnsitz, Geburtsdatum und -ort, Personenstand, Erkennungsnummer des Nationalregisters oder des Bis-Registers der Zentralen Datenbank der sozialen Sicherheit und, falls sie bekannt sind, Erzeugernummer und Unternehmensnummer im Sinne des Artikels III.17 des Wirtschaftsgesetzbuches;

b) für juristische Personen: falls sie bekannt sind, Gesellschaftsname, Gesellschaftssitz, Erzeugernummer und Unternehmensnummer im Sinne des Artikels III.17 des Wirtschaftsgesetzbuches sowie Identitätsdaten der Personen, die befugt sind, sie zu vertreten;

3° einen Hinweis auf das Verfahren zur Anfechtung der Kündigung in der Einsendung zur Notifizierung Letzterer.

§ 2. Stützt sich die Kündigung auf die in Artikel 6 § 1 Nrn. 1 bis 4 einschließlich und Artikel 7 Nr. 10 erwähnten Gründe, so ist der Kündigung zur Vermeidung ihrer Nichtigkeit eine beglaubigte Abschrift der Verstädterungsgenehmigung beizufügen.

Kann die Verstädterungsgenehmigung im Fall einer Erschließung nicht vorgelegt werden, weil vorab Straßen- und Wegebauarbeiten durchgeführt werden müssen, so ist eine beglaubigte Abschrift der Verstädterungsgenehmigung beizufügen, sofern dieser Abschrift eine Erklärung der Gemeindeverwaltung beigelegt wird, aus der hervorgeht, dass die Städtebaugenehmigung ausgestellt werden kann, sobald diese Arbeiten durchgeführt worden sind.

§ 3. Wird das Gut von mehreren Pächtern gemeinsam gepachtet, muss die Kündigung allen notifiziert werden, die das Gut bewirtschaften. Weiß der Verpächter nicht, wer das Gut bewirtschaftet, darf er diejenigen, die die letzte Pacht gezahlt haben, oder - in Ermangelung einer solchen Zahlung - denjenigen oder diejenigen der Pächter, die am Sitz des Betriebs ihren Wohnsitz haben, als Bewirtschafter betrachten.

Wenn der Verpächter beim Tod des Pächters nicht weiß, welcher Erbe oder welche Erben das Pachtgut weiter bewirtschaften, darf er denjenigen oder diejenigen der Erben oder Rechtsnachfolger, die die letzte Pacht gezahlt haben, oder - in Ermangelung einer solchen Zahlung - die Erben oder Rechtsnachfolger, die am Sitz des Betriebs des Verstorbenen ihren Wohnsitz haben, als Bewirtschafter betrachten.

§ 4. Die Kündigung, die vom Verpächter in den Formen und binnen der Fristen, die im vorliegenden Abschnitt vorgesehen sind, eingereicht wurde und die vom Pächter nicht angefochten worden ist, ist gültig.

Der Pächter kann die Kündigung einschließlich der vorgebrachten Gründe anfechten, indem er den Friedensrichter innerhalb von drei Monaten nach Notifizierung der Kündigung anruft.

§ 5. Wenn sich im Laufe der Kündigungsfrist herausstellt, dass die persönliche Bewirtschaftung als Grund der Kündigung aus einem schwerwiegenden Grund nicht in die Tat umgesetzt werden kann, kann der Pächter vor dem Friedensrichter auf Erklärung der Ungültigkeit der Kündigung klagen. In diesem Fall wird der Pachtvertrag fortgesetzt, als ob die Kündigung nicht notifiziert worden wäre.

§ 6. Wenn der Richter zur Anfechtung angerufen wird, beurteilt er, ob der Kündigungsgrund ernsthaft und begründet ist und insbesondere ob aus allen Umständen der Sache hervorgeht, dass der Verpächter die als Kündigungsgrund angeführten Vorhaben in die Tat umsetzen wird.

Außerdem kann, wenn der Pächter seinen Hauptberuf in der Landwirtschaft hat, die Kündigung zur persönlichen Bewirtschaftung vom Richter nur für gültig erklärt werden, wenn die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebs, in dem das betreffende ländliche Grundeigentum bewirtschaftet werden soll, einen überwiegenden Teil der beruflichen Tätigkeit (der Person bzw. der Personen, die gemäß der Kündigung die Bewirtschaftung fortsetzen müssen, und außerdem, falls es sich um juristische Personen handelt, der Person bzw. der Personen, die die Tätigkeit als Verwalter oder Geschäftsführer leiten) ausmacht.

Im Falle einer Bestreitung des aufrichtigen Charakters der persönlichen Bewirtschaftung obliegt es dem Verpächter, zu präzisieren, wie die Person bzw. die Personen, die in der Kündigung als künftige Bewirtschafter angegeben sind, diese Bewirtschaftung persönlich, tatsächlich und durchgehend durchzuführen gedenken, und nachzuweisen, dass sie imstande sind, es zu tun, und dass sie die in Artikel 9 vorgesehenen Bedingungen erfüllen.

§ 7. Wenn der Pächter seinen Hauptberuf in der Landwirtschaft hat, kann der Richter die Kündigung ablehnen, wenn sie zur Folge hat, dass:

1. die durch das Landwirtschaftsunternehmen des künftigen Betriebsinhabers bewirtschaftete Gesamtfläche jenseits der von der Regierung festgelegten Höchstfläche liegt;

2. die durch das Landwirtschaftsunternehmen des aktuellen Betriebsinhabers bewirtschaftete Gesamtfläche unter der von der Regierung festgelegten minimalen Rentabilitätsfläche liegt.

Absatz 1 ist auf jede weitere Ausdehnung anwendbar, wenn:

1. das Unternehmen des künftigen Betriebsinhabers sich bereits über eine größere Fläche erstreckt als die Höchstfläche;
2. das Unternehmen des aktuellen Betriebsinhabers infolge dieser Ausdehnung die minimale Rentabilitätsfläche unterschreitet.

Die minimalen und maximalen Rentabilitätsflächen werden von der Regierung durch Erlass festgelegt.

Diese Flächen werden mindestens alle fünf Jahre revidiert. Die minimalen und maximalen Rentabilitätsflächen gelten weiterhin bis zum Inkrafttreten des neuen Erlasses.

Diese Flächen werden für jedes landwirtschaftliche Gebiet, so wie diese aufgrund von Artikel 2 § 1 Absatz 2 des Dekrets vom 20. Oktober 2016 zur Beschränkung der Pachtpreise bestimmt sind, und ggf. für jede Provinz innerhalb jedes landwirtschaftlichen Gebiets festgelegt.

Wenn ein Landwirt verpachtetes Land erwirbt, um es persönlich zu bewirtschaften, sind die Flächenbedingungen, die bei einer eventuellen Kündigung gelten, diejenigen, die zum Zeitpunkt des Erwerbs in Kraft waren.

Die Regierung kann das Verfahren und die Modalitäten zur Festlegung der minimalen und maximalen Rentabilitätsflächen näher bestimmen.

Wenn ein Landwirt verpachtetes Land erwirbt, um es persönlich zu bewirtschaften, sind die Flächenbedingungen, die bei einer eventuellen Kündigung gelten, diejenigen, die zum Zeitpunkt des Erwerbs in Kraft waren.

§ 8. Ist eine Kündigung in Anwendung der unter § 4 vorgesehenen Bestimmung für unrechtmäßig oder unbegründet erklärt worden, kann eine neue Kündigung aus gleich welchem Grund erst eingereicht werden, wenn seit der Einsendung der nach der Form für unrechtmäßig erklärten Kündigung mindestens ein Jahr vergangen ist. Diese Frist wird auf drei Jahre erhöht, wenn die Erklärung der Gültigkeit der Kündigung vom Richter verweigert wird, weil der vorgebrachte Grund nicht begründet ist.

Eine Kündigung, die der Form nach für unrechtmäßig erklärt werden müsste, kann vom Richter dennoch für gültig erklärt werden, wenn die festgestellte Unregelmäßigkeit weder Zweifel an der Art und der Ernsthaftigkeit der Kündigung noch Zweifel an der Identität der Person, zu deren Gunsten die Kündigung eingereicht wird, aufkommen lassen kann.

§ 9. Die Kündigung wird als nichtbestehend angesehen, wenn der Pächter im Besitz des Pachtguts bleibt und gelassen wird.“.

Art. 16 - In Artikel 17 desselben Abschnitts werden folgende Änderungen vorgenommen:

1° in Ziffer 1 wird die Wortfolge "oder vom Friedensrichter festgelegten" gestrichen;

2° in Ziffer 3 wird die Wortfolge "auf Vorschlag des Ministers der Landwirtschaft vom König" durch die Wortfolge "von der Regierung" ersetzt.

Art. 17 - Artikel 18 desselben Abschnitts wird durch Folgendes ersetzt:

"Art. 18 - § 1. Der Staat, die Regionen, die Gemeinschaften, die Provinzen, die Gemeinden und die weiteren juristischen Personen öffentlichen Rechts, nachstehend "der öffentliche Eigentümer" genannt, geben ihr ländliches Grundeigentum mittels Submissionen zum gesetzlich festgeschriebenen, ggf. nach dem Dekret vom 20. Oktober 2016 zur Beschränkung der Pachtpreise erhöhten Pachtpreis in Pacht. Der öffentliche Eigentümer legt ein Verfahren fest, nach dem jeder interessierte Pachtbewerber eine Submission einreichen kann.

Der öffentliche Eigentümer nimmt die erforderlichen Maßnahmen, um während dieses Verfahrens die Gleichbehandlung aller Pachtbewerber sicherzustellen.

In Abweichung von Absatz 1 kann der öffentliche Eigentümer einen Laufbahndepachtvertrag im Sinne von Artikel 8 § 5 abschließen, ohne auf das im vorliegenden Artikel vorgesehene Verfahren zur Einreichung einer Submission zurückzugreifen.

§ 2. Unbeschadet der §§ 3 und 4 bestimmt der öffentliche Eigentümer das Verpachtungsverfahren einschließlich der Modalitäten für die Abgabe der Submissionen, legt er die für die Wahl des Pächters maßgeblichen Kriterien fest und formuliert er die Vertragsklauseln in Bezug auf die Verpachtung.

Der öffentliche Eigentümer sorgt für eine angemessene Öffentlichkeit der Verpachtung seiner Güter, indem er die Bekanntmachung der Verpachtung über verschiedene Verbreitungs Kanäle veröffentlicht.

Der Schlusstermin für den Eingang der Submissionen wird frühestens auf den dreißigsten Tag nach dem Tag festgelegt, der auf die Veröffentlichung der Bekanntmachung über die Verpachtung im zuerst verwendeten Verbreitungskanal folgt.

Die Regierung bestimmt:

1. die Mindestangaben, die in der Bekanntmachung über die Verpachtung enthalten sein müssen;
2. ein Musterlastenheft, das als Anhaltspunkt dient.

§ 3. Die Regierung kann Ausschlusskriterien in Bezug auf eine Vergabe öffentlicher unbeweglicher Güter vorsehen.

Diese Kriterien dürfen nicht um weitere Ausschlusskriterien seitens des öffentlichen Eigentümers ergänzt werden.

§ 4. Die Vergabekriterien umfassen qualitative, ökologische und soziale Aspekte, unter Ausschluss der Höhe des Pachtpreises.

Die Regierung kann eine Liste mit Mindestkriterien für die Vergabe, die der öffentliche Eigentümer bei der Vergabe einhält, sowie ggf. eine Methode zur Gewichtung der Punkte für die von ihr definierten Kriterien annehmen. Diese Kriterien können gegebenenfalls um eigene Vergabekriterien des öffentlichen Eigentümers ergänzt werden.

Für die Anwendung von Absatz 2 kann die Regierung die Beweismittel vorsehen, mit denen die Erfüllung der Vergabekriterien überprüft werden soll.

§ 5. Der öffentliche Eigentümer sendet den Vergabebeschluss sämtlichen Personen zu, die ein Angebot abgegeben haben. Der Abschluss des Vertrags erfolgt, sobald der Vergabebeschluss notifiziert worden ist.

§ 6. Im Fall, wo zum Nutzen der Allgemeinheit erworbene oder enteignete Güter wieder verpachtet werden, hat der frühere Pächter ein Vorrangsrecht zum gesetzlich vorgeschriebenen, ggf. nach dem Dekret vom 20. Oktober 2016 zur Beschränkung der Pachtpreise erhöhten Pachtpreis.“

Art. 18 - In Artikel 19 desselben Abschnitts werden folgende Abänderungen vorgenommen:

1° in Absatz 3 wird die Wortfolge "vom Ministerium der Landwirtschaft" durch die Wortfolge "von der Dienststelle, die von der Regierung bestimmt wurde," ersetzt.

2° in Absatz 4 wird die Wortfolge "vom Staat" durch die Wortfolge "von den öffentlichen Behörden" ersetzt.

Art. 19 - In Artikel 24 desselben Abschnitts, ersetzt durch das Gesetz vom 7. November 1988, werden folgende Abänderungen vorgenommen:

1° im derzeitigen Wortlaut, der den § 1 bilden wird:

a) Absatz 2 wird durch Folgendes ersetzt:

"Folgende Klauseln werden nicht als Klauseln betrachtet, die die Anbaufreiheit einschränken:

1. Klauseln in Bezug auf die Rückgabe des Pachtguts in einem Zustand der Wechselwirtschaft, der Fruchtbarkeit und der Sauberkeit, wie er bei Nutzungsbeginn bestand, sowie die Klauseln, durch die das Recht, im Laufe des Pachtvertrags über den Stallmist zu verfügen, eingeschränkt wird, und diejenigen, durch die das Recht, über das Stroh der vergangenen zwei Jahre zu verfügen, auf höchstens die Hälfte beschränkt wird;

2. von der Regierung definierte Klauseln zur Erhaltung des Gutes und seiner Umwelt und zur Bekämpfung von Naturrisiken;

3. zwischen den Parteien frei vereinbarte Klauseln zur Erhaltung des Gutes, seiner Umwelt oder zur Erreichung der Ziele und Funktionen der Landwirtschaft nach Artikel D.1 des wallonischen Gesetzbuches über die Landwirtschaft;

4. Klauseln zur Erhaltung der im Ortsbefund beschriebenen topographischen Merkmale und landschaftlichen Struktur, einschließlich der Pflege oder eventueller Verbote.;"

b) zwischen die Absätze 2 und 3 werden zwei Absätze mit folgendem Wortlaut eingefügt:

"Die Regierung ist befugt, die in Absatz 2 Nrn. 2, 3 und 4 erwähnten Klauseln näher zu bestimmen, unterschiedliche Regeln je nach der Art des Verpächters festzulegen sowie Anreize einzuführen, um einige dieser Klauseln zu fördern. Was die Anwendung von Absatz 2 Nr. 3 betrifft, kann die Regierung ihre Klauseln nur öffentlichen Eigentümern, Gesellschaften öffentlichen Rechts, Vereinigungen oder Genossenschaften eröffnen, die aufgrund ihres Gesellschaftszwecks keine landwirtschaftlichen Parzellen verpachten können, ohne Umweltklauseln vorzusehen.

Für die Anwendung von Absatz 2 sieht die Regierung keine solche Klausel vor, die darauf hinausläuft, durch diese Klauseln ein spezifisches Produktionsverfahren einzuplanen, sowie Klauseln, die darauf hinauslaufen, den Anbau einer besonderen Kulturart einzuschränken.;"

c) Absatz 3 wird aufgehoben;

2° er wird um einen § 2 mit folgendem Wortlaut ergänzt:

"§ 2. Der Verpächter kann sich jederzeit vergewissern, dass die aufgrund von § 1 Absatz 2 vereinbarten Klauseln vom Pächter eingehalten werden, vorausgesetzt, er hat den Pächter per Einsendung mindestens zehn Werkzeuge vor dem Datum der Ortsbesichtigung darüber informiert.

Für die Anwendung von Absatz 1 wird unter "Werktag" jeder Tag außer samstags, sonntags und den gesetzlichen Feiertagen zu verstehen.

Die Missachtung der vereinbarten Anbaupraktiken durch den Pächter kann durch die Auflösung des Pachtvertrags mittels einer vom Verpächter unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist notifizierten Kündigung bestraft werden.

Die in Absatz 3 erwähnte Missachtung wird von einem Agrarexperten festgestellt. Die Regierung kann eine Liste mit Experten vorsehen, die diese Feststellungen vornehmen können.

Wenn der Pächter während der sechsmonatigen Kündigungsfrist die in Absatz 1 erwähnten Bedingungen bezüglich der Anbaupraktiken einhält, kann er per Einsendung den Verpächter auffordern, sich vor Ort zu begeben, um die Einhaltung der vereinbarten Anbaupraktiken festzustellen. Der Pachtvertrag läuft dann weiterhin wie gewohnt, nachdem die Regularisierung der Lage vom Verpächter oder einem unabhängigen Agrarexperten festgestellt und dies per Einsendung bestätigt wurde.

Falls jedoch trotz der Einhaltung während der sechsmonatigen Kündigungsfrist der in Absatz 1 erwähnten Bedingungen bezüglich der Anbaupraktiken dieselbe Missachtung in zwei auf einander folgenden Jahren festgestellt wird, kann in Abweichung von Absatz 5 der Verpächter den Friedensrichter nach Absatz 7 anrufen.

Im Falle einer Streitigkeit über die Einhaltung der Klauseln während der sechsmonatigen Kündigungsfrist kann der Verpächter bzw. der Pächter gegen die Wiederaufnahme oder die Auflösung der Pachtverhältnisse Einspruch erheben, indem er zur Vermeidung des Verfalls den Friedensrichter spätestens drei Monate nach dem Ende der sechsmonatigen Kündigungsfrist anruft.“

Art. 20 - In Artikel 26 Ziffer 1 Absatz 5 desselben Abschnitts, ersetzt durch das Gesetz vom 7. November 1988, wird die Wortfolge "des Ministeriums der Landwirtschaft" durch die Wortfolge "der von der Regierung bestimmten Dienststelle" ersetzt.

Art. 21 - In Artikel 28 desselben Abschnitts werden folgende Änderungen vorgenommen:

1° in Absatz 1 wird die Wortfolge "um abgestorbene Hecken zu ersetzen," zwischen die Wortfolge "um hoch- oder niederstämmige Obstbäume zu ersetzen," und die Wortfolge "um Waldbäume auf den Wiesen zu ersetzen" eingefügt;

2° in Absatz 3 wird die Wortfolge "vom Gartenbauberater der Region" durch die Wortfolge "der von der Regierung bestimmten Dienststelle" ersetzt.

Art. 22 - Artikel 30 desselben Abschnitts, ersetzt durch das Gesetz vom 7. November 1988, wird durch Folgendes ersetzt:

"Art. 30 - § 1. In Abweichung von Artikel 1717 des Zivilgesetzbuches darf der Pächter von ländlichem Grundeigentum ohne die Zustimmung des Verpächters weder das Pachtgut ganz oder teilweise unterverpachten noch seinen Pachtvertrag ganz oder teilweise an andere abtreten. Diese Zustimmung wird zur Vermeidung der Nichtigkeit schriftlich vor der Unterverpachtung oder der Abtretung gegeben.

Die Zustimmung zur Abtretung des Pachtvertrags gilt nicht als Zustimmung zur Unterverpachtung.

Gelten nicht als Unterverpachtung:

1. die von Pächtern getätigten Tausche in Sachen Anbau auf den Pachtgütern;
2. die gemeinschaftliche Bewirtschaftung von ländlichem Grundeigentum, das einem der Mitbewirtschafter verpachtet wird, vorausgesetzt, dass Letzterer allein Inhaber des Pachtvertrags bleibt und hauptberuflich aktiv an der Bewirtschaftung teilnimmt;
3. die unter Einhaltung von Artikel 2 Nr. 2 abgeschlossenen Vereinbarungen.

Von den in Absatz 3 erwähnten Tauschen bleiben die Rechte und Pflichten sowohl der Pächter als auch der Verpächter unberührt.

§ 2. Zur Vermeidung der Nichtigkeit der Tausche notifiziert der Pächter dem Verpächter das Tauschvorhaben im Sinne von § 1 Absatz 3 Nr. 1 sowie die Vereinbarungen im Sinne von § 1 Absatz 3 Nr. 3 mindestens drei Monate vor den besagten Tauschen unter Angabe folgender Daten:

1. Identitätsdaten aller betroffenen Parteien, nämlich:
 - a) für natürliche Personen: Name, Vorname, Wohnsitz, Geburtsdatum und -ort, Personenstand, Erkennungsnummer des Nationalregisters oder des Bis-Registers der Zentralen Datenbank der sozialen Sicherheit und, falls sie bekannt sind, Erzeugernummer und Unternehmensnummer im Sinne des Artikels III.17 des Wirtschaftsgesetzbuches;
 - b) für juristische Personen: falls sie bekannt sind, Gesellschaftsname, Gesellschaftssitz, Erzeugernummer und Unternehmensnummer im Sinne des Artikels III.17 des Wirtschaftsgesetzbuches sowie Identitätsdaten der Personen, die befugt sind, sie zu vertreten;
2. Datum für den Beginn dieser Tausche und ggf. die Dauer;
3. die katastermäßige Beschreibung der Parzellen, so wie sie im Auszug aus der Katastermutterrolle enthalten ist, mit den folgenden Mindestangaben: Gemeinde, in der die Parzellen gelegen sind, Gemarkung, Flur, Parzellennummer, Fläche sowie Straßen- oder Ortsname.

Der Verpächter kann aus den in Artikel 7 Nrn. 5, 6, 7 und 8 erwähnten Gründen gegen die Tausche Einspruch erheben, indem er zur Vermeidung des Verfalls den Friedensrichter innerhalb von drei Monaten nach der Notifizierung anruft.

Der Richter erklärt die Tausche für nichtig, wenn er die Gründe für den Einspruch als rechtmäßig betrachtet.

§ 3. Im Falle einer nicht vorab schriftlich zugestimmten Abtretung oder Unterverpachtung kann der Pachtvertrag auf Verlangen des Verpächters aufgelöst werden.“.

Art. 23 - In denselben Abschnitt wird ein Artikel 30*bis* mit folgendem Wortlaut eingefügt:

“Art. 30*bis* - Das in Artikel 30 § 2 vorgesehene Verfahren ist bei Verpächterwechsel entsprechend anzuwenden. Falls der Verpächterwechsel auf einen Todesfall zurückzuführen ist, notifizieren die Erben oder Rechtsnachfolger den Verpächterwechsel in Abweichung von Artikel 30 § 2 innerhalb von drei Monaten nach dem Tod.“.

Art. 24 - In Artikel 31 desselben Abschnitts, abgeändert durch das Gesetz vom 7. November 1988, werden folgende Abänderungen vorgenommen:

1° die Wortfolge „, seines gesetzlich zusammenwohnenden Partners“ wird zwischen die Wortfolge “oder an die seines Ehepartners“ und die Wortfolge “oder an die Ehepartner“ eingefügt;

2° die Wortfolge “bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partner“ wird zwischen die Wortfolge “oder an die Ehepartner“ und die Wortfolge “der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder“ eingefügt;

3° er wird um einen Absatz mit folgendem Wortlaut ergänzt:

“Zur Vermeidung der Nichtigkeit der Unterverpachtung setzt der Pächter spätestens innerhalb von drei Monaten nach der Unterverpachtung im Sinne von Absatz 1 den Verpächter davon in Kenntnis.“.

Art. 25 - In Artikel 34 desselben Abschnitts, ersetzt durch das Gesetz vom 7. November 1988, werden folgende Abänderungen vorgenommen:

1° in Absatz 1 wird die Wortfolge “bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partners“ zwischen die Wortfolge “oder an die seines Ehepartners“ und die Wortfolge “oder an die Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie“ eingefügt;

2° in Absatz 1 wird die Wortfolge “bzw. an die gesetzlich zusammenwohnenden Partner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder“ zwischen die Wortfolge “oder an die Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie“ und das Wort “abtreten“ eingefügt;

3° Er wird um einen neuen Absatz 3 mit folgendem Wortlaut ergänzt:

“Zur Vermeidung der Nichtigkeit der Abtretung setzt der Pächter spätestens innerhalb von drei Monaten nach der Abtretung im Sinne von Absatz 1 den Verpächter davon in Kenntnis.“.

Art. 26 - In Artikel 34*bis* desselben Abschnitts, eingefügt durch das Gesetz vom 7. November 1988, werden folgende Abänderungen vorgenommen:

1° Absatz 1 wird um den folgenden Satz ergänzt:

“Der Pächter notifiziert dem Verpächter seinen Rückzug.“;

2° Absatz 2 wird um nachstehende Wortfolge ergänzt:

“, vorausgesetzt, dieses Verlangen wird zur Vermeidung des Verfalls innerhalb von sechs Monaten nach Notifizierung des Rückzugs notifiziert.“.

Art. 27 - Artikel 35 desselben Abschnitts, abgeändert durch das Gesetz vom 7. November 1988, wird durch Folgendes ersetzt:

"Art. 35 - Unter der Bedingung, dass der Pächter oder seine Rechtsnachfolger dem Verpächter innerhalb von drei Monaten nach Nutzungsbeginn durch den Zessionar notifizieren, dass der Pächter seinen Pachtvertrag an seine Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder oder an die seines Ehepartners, seines gesetzlich zusammenwohnenden Partners oder an die Ehepartner bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder abgetreten hat, und ihm dabei Namen, Vornamen und Adresse des Zessionars bzw. der Zessionare mitteilen, wird der Pachtvertrag - vorbehaltlich eines für gültig erklärten Einspruchs des Verpächters - von Rechts wegen zu Gunsten des Zessionars bzw. der Zessionare erneuert.

Diese Erneuerung des Pachtvertrags hat zur Folge, dass - unter Beibehaltung aller anderen Bedingungen - ab dem der Notifizierung folgenden Jahrestag des Nutzungsbeginns durch den Zedenten eine neue erste Pachtperiode von neun Jahren zu Gunsten des Zessionars bzw. der Zessionare beginnt; außerdem ist der Zedent von allen Verpflichtungen, die sich nach der Notifizierung aus dem Pachtvertrag ergeben, befreit.

Diese Erneuerung findet nur statt, wenn, je nach Fall:

1. der Zessionar im Besitz eines Studienzeugnisses oder eines Diploms mit Studienrichtung Landwirtschaft ist;
2. der Zessionar seit mindestens einem Jahr einen Studiengang besucht, um ein Studienzeugnis oder ein Diplom mit Studienrichtung Landwirtschaft zu erhalten;
3. der Zessionar Landwirt ist oder im Laufe der vergangenen fünf Jahre während mindestens eines Jahres Landwirt gewesen ist.

Die Regierung kann die Studienzeugnisse oder Diplome mit Studienrichtung Landwirtschaft bestimmen."

Art. 28 - Artikel 36 Absatz 3 desselben Abschnitts wird durch den Satz "Wird dem Einspruch stattgegeben, so ist die Abtretung nichtig." ersetzt.

Art. 29 - In denselben Abschnitt wird ein Artikel *36bis* mit folgendem Wortlaut eingefügt:

"Art. *36bis* - Notifiziert der Verpächter dem Pächter, dass er ein dingliches Recht an dem/den unter einen laufenden Landpachtvertrag fallenden Gut/Gütern veräußern möchte, so darf jede bevorzugte Abtretung, die innerhalb von neun Monaten nach dieser Notifizierung erfolgt, nicht dem Verpächter oder dem Dritterwerber entgegeng gehalten werden.

Wird die Veräußerung nicht innerhalb dieses neunmonatigen Zeitraums in die Tat umgesetzt, so darf der Verpächter außer im Falle einer Vereinbarung zwischen den Parteien, die ab dem Ablauf des neunmonatigen Sicherungszeitraums gilt, erst nach Ablauf einer dreijährigen Frist erneut von der in Absatz 1 vorgesehenen Regelung Gebrauch machen."

Art. 30 - In Artikel 37 § 1 desselben Abschnitts, wird Ziffer 2, ersetzt durch das Gesetz vom 7. November 1988, durch Folgendes ersetzt:

"2. die Absicht des Verpächters, innerhalb einer Frist von weniger als fünf Jahren das Pachtgut selber zu bewirtschaften oder die Bewirtschaftung seinem Ehepartner, seinem gesetzlich zusammenwohnenden Partner, seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern oder denen seines Ehepartners, seines gesetzlich zusammenwohnenden Partners oder den Ehepartnern bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partnern der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder abzutreten,"

Art. 31 - In Artikel 39 desselben Abschnitts, abgeändert durch das Gesetz vom 7. November 1988, wird Absatz 1 durch zwei Absätze mit folgendem Wortlaut ersetzt:

"Falls der Pächter stirbt, obliegt es seinen Erben oder Rechtsnachfolgern, den Verpächter innerhalb kürzester Zeit per Einsendung davon in Kenntnis zu setzen.

Der Verpächter kann den Erben oder Rechtsnachfolgern des verstorbenen Pächters nur kündigen, wenn er sich dieses Recht im Pachtvertrag vorbehalten hat und wenn der verstorbene Pächter weder Ehepartner noch gesetzlich zusammenwohnenden Partner noch Verwandte in absteigender Linie oder Adoptivkinder noch Verwandte in absteigender Linie oder Adoptivkinder seines Ehepartners bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partners noch Ehepartner bzw. gesetzlich zusammenwohnende Partner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder hinterlässt."

Art. 32 - In Artikel 41 Absatz 3 desselben Abschnitts wird Buchstabe *a)* um die Wortfolge "bzw. den hinterbliebenen gesetzlich zusammenwohnenden Partner, sofern er über ein Recht auf Pacht verfügt".

Art. 33 - In Artikel 43 Absatz 1 desselben Abschnitts, abgeändert durch das Gesetz vom 7. November 1988, wird die Wortfolge "oder seines Ehepartners oder Ehepartner" durch die Wortfolge "oder seines Ehepartners bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partners, oder Ehepartner bzw. gesetzlich zusammenwohnende Partner" ersetzt.

Art. 34 - In Artikel 45 desselben Abschnitts wird Ziffer 6 durch Folgendes ersetzt:

"6. Die Parteien erstellen in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten einen ausführlichen Ortsbefund beim Einzug. Dieser Ortsbefund wird entweder vor dem Nutzungsbeginn durch den Pächter, oder vor dem Nutzungsbeginn durch den Zessionar einer bevorzugten Abtretung, oder im Laufe der ersten drei Monate der Benutzung durch den Pächter oder den Zessionar erstellt. Er wird dem schriftlichen Pachtvertrag beigelegt und unterliegt ebenfalls der Registrierung.

Die Regierung legt den Mindestinhalt dieses Ortsbefunds fest und schreibt vor, welche Art von Bodenanalysen für die Erstellung dieses Ortsbefunds erforderlich ist.

In Ermangelung einer Vereinbarung zwischen den Parteien über die Erstellung eines Ortsbefunds innerhalb von drei Monaten nach dem Nutzungsbeginn durch den Pächter oder den Zessionar kann der Friedensrichter durch ein Urteil, gegen das keine Berufung eingelegt werden kann, einen Sachverständigen dazu bestimmen, einen solchen Ortsbefund zu erstellen. Das Urteil ist ungeachtet des Einspruchs vollstreckbar.

Wenn infolge einer bevorzugten Abtretung ein neuer Ortsbefund erstellt wird, findet vor der Erstellung des Ortsbefunds zwischen dem Zessionar und dem Verpächter oder zumindest vor dem Nutzungsbeginn durch den Zessionar ein Ortsbefund beim Auszug zwischen dem Zedenten und dem Verpächter kontradiktorisch zwischen diesen Parteien statt. Derselbe Ortsbefund kann als Ortsbefund beim Auszug des Zedenten und als Ortsbefund beim Einzug des Zessionars dienen, sofern er kontradiktorisch erfolgt.

In Ermangelung eines Ortsbefunds beim Einzug ist davon auszugehen, dass der Pächter das Gut in dem Zustand erhalten hat, in dem es sich am Ende der Benutzung befindet. Diese Vermutung ist unwiderlegbar, was die Bestandteile betrifft, die Gegenstand des von der Regierung festgelegten Mindestinhalts sind. Für das Übrige wird der Gegenbeweis zugelassen.“

Art. 35 - Artikel 47 desselben Abschnitts, ersetzt durch das Gesetz vom 7. November 1988, wird durch Folgendes ersetzt:

“Art. 47 - Im Falle des Verkaufs von verpachtetem ländlichem Grundeigentum besitzt der Pächter gemäß den im vorliegenden Abschnitt bestimmten Regeln das Vorkaufsrecht für sich selber oder für seine Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder oder die seines Ehepartners, seines gesetzlich zusammenwohnenden Partners oder für die Ehepartner und gesetzlich zusammenwohnenden Partner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder, die sich an der Bewirtschaftung des Guts tatsächlich beteiligen.“

Art. 36 - Artikel 48 desselben Abschnitts, abgeändert durch das Gesetz vom 7. November 1988, wird durch Folgendes ersetzt:

“Art. 48 - § 1. Der Eigentümer verkauft das Gut freihändig einer anderen Person als dem Pächter erst, nachdem er Letzterem die Gelegenheit gegeben hat, sein Vorkaufsrecht auszuüben. Zu diesem Zweck notifiziert der Notar dem Pächter den Inhalt der Urkunde, die unter der aufschiebenden Bedingung der Nichtausübung des Vorkaufsrechts erstellt ist und in der nur die Identität des Käufers offen gelassen wird. Diese Notifizierung gilt als Verkaufsangebot.

Wenn der Pächter das Angebot annimmt, notifiziert er dem Notar seine Annahme innerhalb eines Monats nach der in Absatz 1 erwähnten Notifizierung, in welchem Fall der Verkauf gemäß Artikel 1583 des Zivilgesetzbuches zwischen den Parteien vollzogen ist, sobald der Notar von der Annahme des Pächters Kenntnis genommen hat.

Wenn das Angebot nicht innerhalb der in Absatz 2 vorgesehenen Frist angenommen wird, darf der Eigentümer das Gut nicht freihändig zu einem niedrigeren Preis oder unter günstigeren Bedingungen an einen Dritten verkaufen, ohne die Zustimmung des Pächters erhalten zu haben.

Nach Ablauf einer Frist von einem Jahr nach dem Angebot darf das Gut auch unter den in Absatz 3 vorgesehenen Bedingungen nicht freihändig verkauft werden, ohne dass dem Pächter ein neues Angebot unterbreitet wird.

Der beurkundende Beamte, der eine Urkunde über einen an eine andere Person als den Pächter erfolgten freihändigen Verkauf erstellt hat, notifiziert dem Pächter innerhalb eines Monats nach der Registrierung den Preis und die Verkaufsbedingungen.

Ungeachtet anderslautender Bestimmungen verfügt der Pächter über eine Frist von einem Monat ab der Notifizierung seiner Annahme, um den Preis zu zahlen.

§ 2. Im Falle eines öffentlichen Verkaufs notifiziert der beurkundende Beamte dem Pächter mindestens fünfzehn Tage im Voraus den Ort, das Datum und die Uhrzeit des Verkaufs, wenn es sich um einen “physischen” öffentlichen Verkauf handelt, oder den Tag für den Beginn und den Abschluss der Versteigerung, wenn es sich um einen entmaterialisierten Verkauf handelt.

Wenn der Pächter von Anfang an beschlossen hat, auf die Ausübung seines Rechts zu verzichten, informiert er den mit dem Verkauf beauftragten beurkundenden Beamten spätestens vor dem Anfang der Versteigerung darüber.

Im Falle eines Wiederverkaufs infolge der Abgabe eines Übergebots wird die in Absatz 1 erwähnte Notifizierung mindestens acht Tage im Voraus an den Pächter gerichtet, sofern dieser nicht auf die Ausübung seines Vorkaufsrechts verzichtet hat.

§ 3. Im Falle eines “physischen” öffentlichen Verkaufs und wenn der Verkauf ohne Vorbehalt der eventuellen Ausübung des Rechts auf Abgabe eines Übergebots erfolgt, stellt der beurkundende Beamte dem Pächter oder seinem Bevollmächtigten, der nicht auf die Ausübung seines Rechts verzichtet hat, am Ende der Versteigerung und vor der Zuschlagserteilung öffentlich die Frage, ob er sein Vorkaufsrecht zum Preis des letzten Angebots ausüben möchte. Wenn der Pächter der Frage des beurkundenden Beamten zustimmt, wird der Verkauf definitiv. Wenn der Pächter ablehnt, schweigt oder abwesend ist, wird der Verkauf fortgesetzt.

Wenn der Pächter seine Antwort auf die Frage des beurkundenden Beamten offen lässt, erfolgt die Zuschlagserteilung unter der aufschiebenden Bedingung der Nichtausübung des Vorkaufsrechts.

In diesem Fall und wenn der Pächter dem beurkundenden Beamten nicht innerhalb einer Frist von zehn Tagen gemäß Artikel 57 seine Zustimmung notifiziert hat oder diese Zustimmung nicht in einer Urkunde des beurkundenden Beamten gegeben hat, ist die Zuschlagserteilung definitiv.

Wenn der Verkauf unter Vorbehalt der eventuellen Ausübung des Rechts auf Abgabe eines Übergebots erfolgt, ist der beurkundende Beamte nicht verpflichtet, dem Pächter die Frage zu stellen, ob er sein Vorkaufsrecht ausübt:

a) wird ein Übergebot abgegeben, so wird seine Beurkundung dem Ersteigerer und dem Pächter, der nicht auf die Ausübung seines Rechts verzichtet hat, mitgeteilt. In diesem Fall wird gemäß dem vorliegenden Paragraphen vorgegangen;

b) wird kein Übergebot abgegeben oder nimmt der beurkundende Beamte das Übergebot nicht an, so notifiziert dieser dem Pächter, der nicht auf die Ausübung seines Rechts verzichtet hat, den Betrag des letzten Angebots und fragt ihn, ob er sein Vorkaufsrecht ausüben möchte. Wenn der Pächter dem beurkundenden Beamten nicht innerhalb einer Frist von zehn Tagen gemäß Artikel 57 seine Zustimmung notifiziert hat oder diese Zustimmung nicht in einer Urkunde des beurkundenden Beamten gegeben hat, ist die Zuschlagserteilung definitiv.

§ 4. Im Falle eines entmaterialisierten Verkaufs erteilt der beurkundende Beamte den Zuschlag, sofern der Pächter nicht vor dem Ende der Versteigerung auf die Ausübung seines Vorkaufsrechts verzichtet hat, unter der aufschiebenden Bedingung der Nichtausübung dieses Rechts.

In diesem Fall verfügt der Pächter über eine Frist von zehn Tagen ab dem Datum der Notifizierung eines Auszugs aus der von dem beurkundenden Beamten erstellten Zuschlagsurkunde, um Letzteren nach Artikel 57 oder durch eine Urkunde des beurkundenden Beamten über seinen Beschluss zu informieren, an die Stelle des letzten Anbieters zu treten.

In dem Auszug wird der Tag des Zuschlags, der Preis, zu dem er erteilt wurde, und der Name des beurkundenden Beamten angegeben.“

Art. 37 - In Artikel 48*bis* desselben Abschnitts, eingefügt durch das Gesetz vom 12. Juni 1975 und ersetzt durch das Gesetz vom 7. November 1988, werden folgende Abänderungen vorgenommen:

1° in Absatz 3 wird das Wort *physischen* zwischen die Wortfolge *Im Falle eines* und die Wortfolge *öffentlichen Verkaufs* eingefügt und die Wortfolge *gemäß Artikel 48 Punkt 2 Absatz 2* durch die Wortfolge *gemäß Artikel 48 § 3 Absätze 1 und 2* ersetzt;

2° zwei neue Absätze 4 und 5 mit folgendem Wortlaut werden zwischen die bisherigen Absätze 3 und 4 eingefügt:

Im Falle eines entmaterialisierten Verkaufs erklärt der Pächter anlässlich der in Artikel 48 Nr. 4 Absatz 2 erwähnten Notifizierung, dass er sein Vorkaufsrecht abtritt, und der Dritte erklärt, dass er dieses Recht ausübt.

In beiden Fällen kann der Verkäufer verlangen, dass der Dritte Bürgschaft leistet.;

3° der bisherige Absatz 5 wird durch Folgendes ersetzt:

Ein Pächter, der sein Vorkaufsrecht unter den in vorliegendem Artikel vorgesehenen Bedingungen abgetreten hat, darf während eines Zeitraums von neun Jahren ab dem Inkrafttreten des in Absatz 6 erwähnten neuen Pachtvertrags die Bewirtschaftung des Guts nicht an andere Personen abtreten als an seinen Ehepartner, seinen gesetzlich zusammenwohnenden Partner, seine Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder oder an die seines Ehepartners, seines gesetzlich zusammenwohnenden Partners oder an die Ehepartner bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder.

Art. 38 - In Artikel 49 desselben Abschnitts wird der erste Satz durch Folgendes ersetzt:

Wird das Gut von mehreren Pächtern gemeinsam gepachtet, werden die in Artikel 48 erwähnten Notifizierungen an all diejenigen gerichtet, die das Gut bewirtschaften.

Art. 39 - In Artikel 52 desselben Abschnitts, abgeändert durch das Gesetz vom 7. November 1988, werden folgende Abänderungen vorgenommen:

a) in Ziffer 1 wird die Wortfolge *bzw. von seinem gesetzlich zusammenwohnenden Partner* zwischen die Wortfolge *vom ihm persönlich oder von seinem Ehepartner* und die Wortfolge *seiner Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern oder von denen seines Ehepartners*, die Wortfolge *bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partners* zwischen die Wortfolge *Adoptivkindern oder von denen seines Ehepartners* und die Wortfolge *oder von den Ehepartnern der besagten Verwandten in absteigender Linie* und die Wortfolge *bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partnern* zwischen die Wortfolge *denen seines Ehepartners oder von den Ehepartnern* und die Wortfolge *der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder* eingefügt;

b) eine Ziffer 1/1 mit folgendem Wortlaut wird eingefügt:

*1/1. Wenn der Pächter das gesetzliche Pensionsalter erreicht hat, eine Ruhestands- oder Hinterbliebenenpension bezieht und unter den in Artikel 34 erwähnten Personen niemanden bestimmen kann, der eventuell seinen Betrieb fortführen kann, erfolgt die Beweislast gemäß Artikel 57*bis*;*

c) Ziffer 2 wird durch Folgendes ersetzt:

2. im Falle des Verkaufs des Guts an den Ehepartner, an den gesetzlich zusammenwohnenden Partner, an die Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder oder an die des Ehepartners bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partners, oder an die Ehepartner bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder des Eigentümers oder eines der Miteigentümer oder an die Ehepartner und gesetzlich zusammenwohnenden Partner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder, die für eigene Rechnung kaufen, und sofern das Gut nicht innerhalb einer Frist von zwei Jahren erneut verkauft wird;

d) er wird um einen Absatz mit folgendem Wortlaut ergänzt:

Die in Absatz 1 Nr. 2 erwähnte Ausnahme findet keine Anwendung, wenn der Pächter selber der Ehepartner, der gesetzlich zusammenwohnende Partner, ein Verwandter in absteigender Linie oder Adoptivkind des Eigentümers oder eines der Miteigentümer oder des Ehepartners bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partners des Eigentümers oder eines der Miteigentümer oder der Ehepartner bzw. gesetzlich zusammenwohnende Partner eines der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder ist.

Art. 40 - In Artikel 54 desselben Abschnitts, abgeändert durch das Gesetz vom 7. November 1988, wird Absatz 1 durch Folgendes ersetzt:

Der Pächter, der von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht hat, darf während eines Zeitraums von fünf Jahren ab dem Erwerb weder das Gut noch dessen Bewirtschaftung an andere Personen als seinen Ehepartner, seinen gesetzlich zusammenwohnenden Partner, seine Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder oder die seines Ehepartners bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partners oder an die Ehepartner bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder abtreten.

Art. 41 - Artikel 55 desselben Abschnitts wird durch Folgendes ersetzt:

Art. 55 - Wenn der Pachtvertrag ein sicheres Datum hat, das vor der Veräußerung des Pachtguts zurückliegt, tritt der Erwerber, der das Gut unentgeltlich oder gegen Entgelt erworben hat, ab dem Datum der authentischen Beurkundung in die Rechte und Pflichten des Verpächters ein, auch wenn der Pachtvertrag für den Fall einer Veräußerung die Möglichkeit der Zwangsräumung vorsieht.

Das Gleiche gilt, wenn der Pachtvertrag kein sicheres Datum hat, das vor der Veräußerung des Pachtguts zurückliegt, falls der Pächter das Pachtgut seit mindestens einem Jahr benutzt. In diesem Fall darf der Erwerber den Pachtvertrag aus den Gründen und unter den Bedingungen, die in Artikel 7 erwähnt werden, jederzeit beenden, indem dem Pächter unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist, die ihm zur Vermeidung des Verfalls binnen drei Monaten nach dem Datum der authentischen Urkunde über die Eigentumsübertragung zu notifizieren ist, gekündigt wird. Diese Frist wird verlängert, um dem Pächter die Zeit zu geben, wachsende Früchte zu ernten.

Art. 42 - Artikel 57 desselben Abschnitts, ersetzt durch das Gesetz vom 7. November 1988, wird durch Folgendes ersetzt:

*Art. 57 - Die Kündigungen, Einsprüche oder Notifizierungen, die in den Artikeln 6, 8 § 4, 11, 12, 14 Absatz 1, 24, 30, 33, 34*bis*, 35, 36, 36*bis*, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 48, 49 und 55 vorgesehen werden, müssen, um zu vermeiden, dass sie als nichtvorhanden angesehen werden, per Gerichtsvollzieherurkunde oder per Einsendung zugestellt werden.*

Art. 43 - In denselben Abschnitt wird ein Artikel 57bis mit folgendem Wortlaut eingefügt:

"Art. 57bis - Ab dem Zeitpunkt, zu dem der Pächter das gesetzliche Pensionsalter erreicht hat, kann der Verpächter oder der beurkundende Beamte diesen unter Beachtung der in Artikel 57 vorgesehenen Formvorschriften befragen, um herauszufinden, ob er eine Ruhestands- oder Hinterbliebenenpension bezieht. Erbringt der Pächter nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Anfrage den Beweis, dass er noch tätig ist und keine Ruhestands- oder Hinterbliebenenpension bezieht oder bestimmt er ggf. unter den in Artikel 34 erwähnten Personen niemanden, der eventuell seinen Betrieb fortführen kann, so wird davon ausgegangen, dass er eine Ruhestands- oder Hinterbliebenenpension bezieht."

KAPITEL II — Änderungen im Wallonischen Gesetzbuch über die Landwirtschaft

Art. 44 - In Artikel D.54 des Wallonischen Gesetzbuches über die Landwirtschaft, abgeändert durch das Dekret vom 17. Juli 2018, werden zwei Absätze mit folgendem Wortlaut zwischen Absatz 1 und Absatz 2 eingefügt:

"Die in Artikel 3 § 1 des Abschnitts 3 ("Besondere Regeln über die Landpachtverträge") von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches genannten Angaben werden sofort von der zuerst handelnden Partei, nämlich dem Verpächter, falls sie in eine privatschriftliche Urkunde oder jede sie ersetzende Urkunde, oder vom Notar, falls sie in eine von diesem erstellte authentische Urkunde eingetragen werden, der in Artikel D. 357 erwähnten Beobachtungsstelle für Böden übermittelt."

Der aufgrund von Artikel 45 Ziffer 6 des Abschnitts 3 ("Besondere Regeln über die Landpachtverträge") von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches vorgesehene Ortsbefund oder jede ihn ersetzende Urkunde wird ebenfalls sofort von der zuerst handelnden Partei oder ggf. von dem Notar der Beobachtungsstelle für Böden übermittelt."

Art. 45 - In Artikel D.357 desselben Gesetzbuches, abgeändert durch das Dekret vom 17. Juli 2018, werden folgende Abänderungen vorgenommen:

1° in § 1 wird die Wortfolge ", darunter auch die Landpachtverträge," zwischen die Wortfolge "die Geschäfte" und die Wortfolge "betreffend landwirtschaftliche Immobiliengüter" eingefügt;

2° in § 3 Absatz 1 wird die Wortfolge "beurkundenden Beamten" durch die Wortfolge "in Artikel D.54 erwähnten Personen" ersetzt.

Art. 46 - In Titel XI Kapitel IV Abschnitt 2 desselben Gesetzbuches wird ein Artikel D. 357/1 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

"Art. D.357/1 - Um der landwirtschaftlichen Bodenpolitik gemäß den in Artikel D.1 vorgesehenen Zielen zu dienen, sammelt und registriert die Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden die Landpachtverträge unter Einhaltung von Artikel 3 des Abschnitts 3 ("Besondere Regeln über die Landpachtverträge") von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches.

Der aufgrund von Artikel D. 357 § 2 vorgesehene Bericht umfasst ein Kapitel über die Weiterentwicklung des Landpachtvertrags in der Wallonischen Region."

Art. 47 - Artikel D.398 § 1 desselben Gesetzbuches, abgeändert durch das Dekret vom 17. Juli 2018, wird um eine Ziffer 7 mit folgendem Wortlaut ergänzt:

"7° der als nicht beurkundender Beamter unterlässt, gemäß den Artikeln D.54 Absatz 2 und 3 und D.357 § 3 und den Ausführungserlassen dieser Artikel die in eine privatschriftliche Urkunde oder in jede sie ersetzende Urkunde eingetragenen Angaben oder den Ortsbefund oder jede ihn ersetzende Urkunde zu übermitteln."

KAPITEL III — Änderungen im Dekret vom 20. Oktober 2016 zur Beschränkung der Pachtpreise

Art. 48 - In das Dekret vom 20. Oktober 2016 zur Beschränkung der Pachtpreise wird ein Artikel 3/1 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

"Art. 3/1 - § 1. Der maximale Pachtpreis darf in den folgenden Fällen und im folgenden Umfang erhöht werden:

1° wenn der durch authentische Urkunde abgeschlossene Pachtvertrag eine erste Nutzungsperiode von achtzehn Jahren festlegt, darf der gemäß Artikel 1 § 1 Absatz 1 festgesetzte Pachtpreis um sechsunddreißig Prozent und der gemäß Artikel 1 § 1 Absatz 2 festgesetzte Pachtpreis um achtzehn Prozent erhöht werden;

2° wenn der durch authentische Urkunde abgeschlossene Pachtvertrag eine erste Nutzungsperiode von einundzwanzig Jahren festlegt, darf der gemäß Artikel 1 § 1 Absatz 1 festgesetzte Pachtpreis um zweiundvierzig Prozent und der gemäß Artikel 1 § 1 Absatz 2 festgesetzte Pachtpreis um einundzwanzig Prozent erhöht werden;

3° wenn der durch authentische Urkunde abgeschlossene Pachtvertrag eine erste Nutzungsperiode von vierundzwanzig Jahren festlegt, darf der gemäß Artikel 1 § 1 Absatz 1 festgesetzte Pachtpreis um achtundvierzig Prozent und der gemäß Artikel 1 § 1 Absatz 2 festgesetzte Pachtpreis um vierundzwanzig Prozent erhöht werden;

4° wenn der durch authentische Urkunde abgeschlossene Pachtvertrag eine erste Nutzungsperiode von fünfundzwanzig Jahren oder mehr festlegt, darf der gemäß Artikel 1 § 1 Absatz 1 festgesetzte Pachtpreis um fünfzig Prozent und der gemäß Artikel 1 § 1 Absatz 2 festgesetzte Pachtpreis um fünfundzwanzig Prozent erhöht werden. Wenn der Pachtvertrag über die erste Periode von 27 Jahren hinaus weiter läuft, bleiben die Erhöhungen auf die späteren Verlängerungen, die in Artikel 8 § 2 des Abschnitts 3 ("Besondere Regeln über die Landpachtverträge") von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, nachstehend Gesetz über den Landpachtvertrag genannt, vorgesehen werden, weiterhin anwendbar.

Jenseits der in Absatz 1 bestimmten ersten Nutzungsperiode sinkt der maximale Pachtpreis zurück auf das auf der Grundlage von Artikel 1 § 1 festgesetzte Niveau. Wenn jedoch ununterbrochen und direkt im Anschluss an eine erste Nutzungsperiode, deren Dauer in Absatz 1 erwähnt wird, zwischen denselben Parteien ein Laufbahndepachtvertrag im Sinne von Artikel 8 § 5 des Gesetzes über den Landpachtvertrag abgeschlossen wird, darf der maximale Pachtpreis in demselben Umfang wie bislang erhöht werden.

§ 2. Abgesehen von den in § 1 genannten Fällen darf der maximale Pachtpreis in den folgenden Fällen und im folgenden Umfang erhöht werden:

1° zwanzig Prozent sowohl für Ländereien als auch für Gebäude, wenn der Pachtvertrag in eine dritte Periode von neun Jahren eintritt;

2° fünfunddreißig Prozent sowohl für Ländereien als auch für Gebäude, wenn der Pachtvertrag in eine vierte Periode von neun Jahren eintritt.

§ 3. Der maximale Pachtpreis darf um fünfzig Prozent für Ländereien und fünfundzwanzig Prozent für Gebäude erhöht werden, wenn der Pachtvertrag ein Laufbahnpachtvertrag nach Artikel 8 § 3 des Abschnitts 3 ("Besondere Regeln über die Landpachtverträge") von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches ist."

Art. 49 - In Artikel 4 desselben Dekrets werden folgende Abänderungen vorgenommen:

1° in Absatz 1 wird die Wortfolge "Artikel 1 vorliegenden Dekrets und von Artikel 4 des Gesetzes vom 4. November 1969 zur Beschränkung der Pachtpreise" durch die Wortfolge "den Artikeln 1 und 3/1" ersetzt;

2° in Absatz 2 wird die Wortfolge "Artikel 1 des vorliegenden Dekrets und Artikel 4 des Gesetzes vom 4. November 1969 zur Beschränkung der Pachtpreise" durch die Wortfolge "den Artikeln 1 und 3/1" ersetzt.

Art. 50 - In dasselbe Dekret wird ein Artikel 4/1 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

"Art. 4/1 - Die Bestimmungen des vorliegenden Dekrets finden Anwendung auf:

1° geschuldete Gebühren aufgrund von Konzessionen durch öffentliche Behörden im Hinblick auf die Nutzung oder die Bewirtschaftung von ländlichem Grundeigentum;

2° erhobene Gebühren für die Zurverfügungstellung von Gemeindegütern im Sinne von Artikel 542 des Zivilgesetzbuches einschließlich gerodeter Gemeindeflächen, wenn sie die Nutzung oder Bewirtschaftung von ländlichem Grundeigentum zum Zweck haben."

Art. 51 - In dasselbe Dekret wird ein Artikel 4/2 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

"Art. 4/2 - Das vorliegende Dekret ist ungeachtet jeglicher anderslautenden Bestimmungen der Artikel 3, 17, 18 und 19 des Abschnitts 3 ("Besondere Regeln über die Landpachtverträge") von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches anwendbar."

KAPITEL IV — Übergangs- und Aufhebungsbestimmungen

Art. 52 - Artikel 3 des Abschnitts 3 ("Besondere Regeln über die Landpachtverträge") von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, so wie er durch Artikel 4 des vorliegenden Dekrets abgeändert wird, findet Anwendung auf die nach seinem Inkrafttreten abgeschlossenen Pachtverträge.

Laufende mündliche Pachtverträge können im Einvernehmen in Laufbahnpachtverträge oder Landpachtverträge langer Dauer nach Abschnitt 3 ("Besondere Regeln über die Landpachtverträge") von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches verwandelt werden. Die somit verwandelten Pachtverträge gelten als neue Pachtverträge.

Die Gültigkeit und Wirkung der vor dem Inkrafttreten des vorliegenden Dekrets eingereichten Kündigungen werden nach den zum Zeitpunkt ihrer Notifizierung geltenden gesetzlichen Bestimmungen beurteilt.

Die vor dem Inkrafttreten des vorliegenden Dekrets auf der Grundlage von Artikel 3 des Abschnitts 3 ("Besondere Regeln über die Landpachtverträge") von Buch III, Titel VIII, Kapitel II des Zivilgesetzbuches abgeschlossenen Pachtverträge gelten als rechtsgültig abgeschlossen, bis ein neuer Vertrag zustande kommt oder eine Änderung erfolgt, die zu einer Erneuerung im Sinne von den Artikeln 35, 43 und 48bis desselben Gesetzesabschnitts führt.

In Ermangelung des Abschlusses eines schriftlichen Pachtvertrags nach Ablauf der Frist von fünf Jahren nach dem Datum des Inkrafttretens des vorliegenden Dekrets werden die mündlichen Pachtverträge, die am Tag des Inkrafttretens des vorliegenden Dekrets laufen, als Pachtverträge angesehen, für die eine dritte Pachtperiode von neun Jahren am Datum des Inkrafttretens des vorliegenden Dekrets beginnt.

In Abweichung von Absatz 5 läuft der Pachtvertrag in Ermangelung eines schriftlichen Pachtvertrags nach Ablauf der fünfjährigen Frist und vorausgesetzt, der Nachweis wird erbracht, dass ein mündlicher Pachtvertrag oder eine einfache Abtretung vor weniger als achtzehn Jahren am Datum des Inkrafttretens des vorliegenden Dekrets abgeschlossen wurde, weiterhin über einen Zeitraum, der dessen Ausführung bis zu einer Höchstdauer von sechsunddreißig Jahren ermöglicht.

Art. 53 - Die in Artikel 3/1 § 2 des Dekrets vom 20. Oktober 2016, so wie er durch Artikel 48 § 2 des Vorentwurfs eingefügt wird, vorgesehene Erhöhung des Pachtpreises findet nur Anwendung auf die Pachtverträge, die nach dem Inkrafttreten des vorliegenden Dekrets abgeschlossen werden.

Art. 54 - Es werden aufgehoben:

1° das Gesetz vom 4. November 1969 zur Beschränkung der Pachtpreise, abgeändert durch das Gesetz vom 7. November 1988 und durch das Dekret vom 20. Oktober 2016;

2° Artikel 4 Ziffer 5 des Gesetzes vom 4. November 1969 zur Abänderung der Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag und über das Vorkaufsrecht zu Gunsten von Pächtern von ländlichem Grundeigentum.

Art. 55 - Das vorliegende Dekret tritt am 1. Januar 2020 in Kraft.

In Abweichung von Absatz 1 bestimmt die Regierung das Inkrafttreten der Artikel des vorliegenden Dekrets für:

1° Artikel 12 § 7 des Abschnitts 3 ("Besondere Regeln über die Landpachtverträge") von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, so wie er durch Artikel 15 abgeändert wird;

2° Artikel 17;

3° Artikel 19;

4° Artikel 35 Absatz 3 des Abschnitts 3 ("Besondere Regeln über die Landpachtverträge") von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, so wie er durch Artikel 27 abgeändert wird;

5° Artikel 34;

6° die Artikel 1 Ziffer 2, 10 Ziffer 2, und 11.

Die Regierung kann für jede einzelne der Bestimmungen des vorliegenden Dekrets Daten für das Inkrafttreten festlegen, die vor den in Absatz 1 erwähnten Daten liegen.

Wir verkünden das vorliegende Dekret und ordnen an, dass es im Belgischen Staatsblatt veröffentlicht wird.

Namur, den 2. Mai 2019

Der Ministerpräsident
W. BORSUS

Die Ministerin für soziale Maßnahmen, Gesundheit, Chancengleichheit, den öffentlichen Dienst
und die administrative Vereinfachung

A. GREOLI

Der Minister für Wirtschaft, Industrie, Forschung, Innovation, digitale Technologien, Beschäftigung und
Ausbildung

P.-Y. JEHOLET

Der Minister für Umwelt, den ökologischen Wandel, Raumordnung, öffentliche Arbeiten, Mobilität,
Transportwesen, Tierschutz, und Gewerbegebiete

C. DI ANTONIO

Der Minister für Haushalt, Finanzen, Energie, Klima und Flughäfen

J.-L. CRUCKE

Der Minister für Landwirtschaft, Natur, Forstwesen, ländliche Angelegenheiten, Tourismus, Denkmalschutz,
und Vertreter bei der Großregion

R. COLLIN

Die Ministerin für lokale Behörden, Wohnungswesen und Sportinfrastrukturen

V. DE BUE

—
Fußnote

(1) *Sitzung 2018-2019*

Dokumente des Wallonischen Parlaments, 1318 (2018-2019) Nrn. 1, *1bis* bis 10

Ausführliches Sitzungsprotokoll, Plenarsitzung vom 30. April 2019

Diskussion

Abstimmung

—
VERTALING

WAALSE OVERHEIDSDIENST

[C – 2019/15073]

2 MEI 2019. — Decreet tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht (1)

Het Waalse Parlement heeft aangenomen en Wij, Waalse Regering, bekrachtigen hetgeen volgt:

HOOFDSTUK I. — *Wijzigingen in afdeling 3 ("Regels betreffende de pacht in het bijzonder") van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek*

Artikel 1. In artikel 2 van afdeling 3 ("Regels betreffende de pacht in het bijzonder") van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, vervangen door de wet van 7 november 1988, worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° onder 2° wordt het woord "exploitant" vervangen door het woord "landbouwexploitant";

2° punt 5° wordt vervangen als volgt:

"5° op de overeenkomsten tot oprichting van een vennootschap, erkend als landbouwonderneming in de zin van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, waarop de bepalingen van deze afdeling normaal van toepassing zouden zijn, maar die werd opgericht voor een duur van ten minste 27 jaar;".

Art. 2. In dezelfde afdeling wordt een artikel *2bis* ingevoegd, luidend als volgt:

"Art. *2bis*. In de zin van deze afdeling wordt verstaan onder:

1° de wettelijk samenwonenden: de wettelijk samenwonenden in de zin van artikel 1475 van het Burgerlijk Wetboek waarvan het samenwonen een ononderbroken duur van minstens twee jaar heeft voordat volgende gebeurtenissen zich voordoen:

a) in de artikelen 7, 8, *8bis* en *11bis*, de datum waarop de pachter kennis van de opzegging wordt gegeven;

b) in artikel 31, de datum waarop de onderpachtovereenkomst gesloten wordt;

c) in de artikelen 34 en 35, de datum waarop de overdrachtsovereenkomst gesloten wordt;

d) in artikel 37, de datum waarop het verzet tegen de hernieuwing van de pacht overeenkomstig artikel 36 bij de rechter aanhangig gemaakt wordt;

e) in de artikelen 39, 41 en 43, de datum van overlijden van de pachter;

f) in artikel 47, de datum waarop de pachter kennis geeft van zijn aanvaarding van het aanbod aan de notaris overeenkomstig artikel 48.1, lid 2;

g) in artikel *48bis*, de datum waarop de overdrachtsovereenkomst van de exploitatie gesloten wordt;

h) in artikel 52, de datum waarop de verkoopovereenkomst gesloten wordt;

i) in artikel 54, de datum waarop de overdrachtsovereenkomst van het goed of van de exploitatie gesloten wordt;

2° de bevoorrechte overdracht: de overdracht van een pachtovereenkomst verricht met inachtneming van artikel 35 en die resulteert in een vernieuwing van de pacht.”.

Art. 3. In dezelfde afdeling wordt een artikel 2^{ter} ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 2^{ter}. Iedere zending krachtens één van de bepalingen van deze afdeling wordt geacht van een vaste datum voorzien te zijn wanneer de datum van ontvangst ervan bewezen kan worden en zij één van volgende vormen aanneemt:

- 1° de gedateerde en ondertekende e-mail;
- 2° het bij ter post aangetekend schrijven;
- 3° de zendingen via privé-bedrijven tegen ontvangstbewijs;
- 4° de afgifte van een akte tegen ontvangstbewijs.

De toezending moet uiterlijk op de vervaldag van de termijn geschieden.”.

Art. 4. Artikel 3 van dezelfde afdeling, gewijzigd bij de wet van 7 november 1988, wordt vervangen door hetgeen volgt:

“Art. 3. § 1. Iedere pacht, vallend onder deze afdeling, evenals de wijziging of uitdrukkelijke verlenging ervan, worden schriftelijk vastgesteld. Dit geschrift bevat, los van de andere modaliteiten:

1° de identiteit van de overeenkomstsluitende partijen, namelijk:

- a) voor de natuurlijke personen, hun naam, voornaam, woonst, geboortedatum en -plaats, burgerlijke stand, hun identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en, indien gekend, het producentennummer en het ondernemingsnummer bedoeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht;
- b) voor de rechtspersonen, hun benaming, hun maatschappelijke zetel en, indien gekend, hun producentennummer en hun ondernemingsnummer bedoeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht, evenals de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om ze te vertegenwoordigen;

2° de aanvangsdatum;

3° de duur van de pacht volgens de artikelen 4 en 8, §§ 2 tot 5;

4° de kadastrale aanduiding van de percelen zoals opgenomen op het uittreksel uit de kadastrale legger en onder vermelding van minstens: de gemeente waar de percelen gelegen zijn, de afdeling, de sectie, het perceelsnummer, de oppervlakte, evenals de straat- of veldnaam;

5° het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van elk perceel, evenals de landbouwstreek waarin elk perceel gelegen is.

Betreffende lid 1, 1°, wordt, wanneer een partij nog geen ondernemings- of producentennummer gekregen heeft, genoemd ondernemings- of producentennummer door die partij, zodra zij erover beschikt, medegegeeld aan alle andere partijen en wordt dit gewaarmerkt in de akte of in een aanvullende verklaring ondertekend onderaan op de akte.

De meest gereede overeenkomstsluitende partij, kan, bij gebreke van uitvoering binnen de twintig dagen van een per zending betekende ingebrekestelling, de andere partij, in voorkomend geval via gerechtelijke weg, dwingen om een schriftelijke overeenkomst zoals bepaald in deze paragraaf op te stellen, aan te vullen of te ondertekenen.

Een voorafgaande mondelinge overeenkomst tussen de partijen perkt de bevoegdheid van de rechter in.

De Regering kan ter informatie een typemodel van pachtovereenkomst vastleggen.

§ 2. Voor de toepassing van paragraaf 1, lid 3, kan het bewijs van het bestaan van de pachtovereenkomst bij alle rechtsmiddelen worden gevoerd. Daarenboven kan de exploitant het bewijs leveren van het bestaan van een pacht door voorlegging van een bewijs van persoonlijk aanbod van betaling, verricht overeenkomstig artikel 23, derde lid, en waartegen de verpachter niet heeft gereageerd door een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter binnen zes maanden na het aanbod.

Binnen de vijftien dagen dient het door een zending bevestigd te worden waarin het bestaan van een pacht vermeld wordt, evenals het jaar en het perceel waarop de betaling betrekking heeft.

Deze bevestigingsbrief vermeldt uitdrukkelijk:

1° het woord “pacht”;

2° het jaar waarop de betaling betrekking heeft;

3° dat de betaling geldt als bewijs van een pacht, tenzij de verpachter binnen de zes maanden na de dag van persoonlijk aanbod van betaling reageert door een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter.

Indien de overeengekomen pachtprijs niet bewezen is, wordt hij vastgesteld door de rechter overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 20 oktober 2016 ter beperking van de pachtprizen.

Indien er een naar de vorm andersluidend geschrift is, kan degene die een landeigendom exploiteert, het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden door alle middelen met inbegrip van getuigen en vermoedens.

§ 3. De pachten bedoeld in artikel 8, §§ 2 en 3, worden bij een authentieke akte vastgesteld.”.

Art. 5. Artikel 4 van dezelfde afdeling wordt gewijzigd als volgt:

1° het tweede lid wordt vervangen als volgt:

“Bij gebreke van geldige opzegging wordt de pacht van rechtswege verlengd voor opeenvolgende periodes van negen jaar bij het eindigen van de gebruiksperiode, zelfs indien de huur van de eerste gebruiksperiode langer is geweest dan negen jaar. Na afloop van de derde verlenging eindigt de pacht van rechtswege.”;

2° het wordt aangevuld met een lid, luidend als volgt:

“Wanneer de pachter na afloop van de derde verlenging op het pachtgoed wordt gelaten, wordt de pacht, in afwijking van lid 2, van jaar tot jaar tussen dezelfde pachtovereenkomstsluitende partijen verlengd. Er kan zich tijdens deze stilzwijgende verlenging geen enkele overdracht of bevoorrechte overdracht voordoen. In afwijking van artikel 43 wordt de pacht op dag van overlijden van de pachter of op een latere datum opgezegd, om de volledige oogst van de wassende vruchten door zijn erfgenamen of rechthebbenden mogelijk te maken.”.

Art. 6. Artikel 6 van dezelfde afdeling, gewijzigd bij de wet van 7 november 1988 en bij het decreet van 10 juli 2013, wordt gewijzigd als volgt:

1° in paragraaf 1, 5°, worden de woorden “of van een besluit van de Regering” ingevoegd tussen de woorden “van een koninklijk besluit” en de woorden “dat de onteigening ten algemenen nutte beveelt of toestaat”;

2° in paragraaf 1, 6°, worden de woorden “of van een besluit van de Regering” ingevoegd tussen de woorden “van een koninklijk besluit” en de woorden “dat de onteigening ten algemenen nutte beveelt of toestaat”;

3° het wordt aangevuld met een paragraaf 4, luidend als volgt:

“§ 4. In afwijking van artikel 4 kan de verpachter, met het oog op de verkoop van een perceel, van een blok percelen of van een deel van een landbouwperceel, eveneens de pacht beëindigen voor wat betreft de onder deze verkoop vallende oppervlakte als:

1° dit landbouwperceel vooraf in de pachtovereenkomst geïdentificeerd is;

2° dit landbouwperceel maximaal twee hectare groot is of niet meer dan tien percent vertegenwoordigt van een geheel van percelen uit één stuk die deel uitmaken van éénzelfde pachtovereenkomst tussen dezelfde verpachter en dezelfde pachter;

3° de pachter de pachtovereenkomst betreffende het perceel genoten heeft gedurende minstens drie maanden voorafgaand aan de opzegging gedaan door de verpachter.

De pachtovereenkomst wordt opgezegd op de dag van overschrijving van de authentieke akte van verkoop. Deze termijn wordt zo verlengd, dat de groeiende oogst volledig weggehaald kan worden.

De dag van de opzegging wordt de pachtovereenkomst voortgezet voor de overige goeden die tussen partijen in pacht zijn gegeven. De oppervlaktes en de bedragen van de pacht worden zo aangepast dat de vermindering van de verpachte oppervlakte in rekening wordt gebracht.

De opzegging gedaan aan de pachter:

1° bevat de nauwkeurige aanduiding van het perceel dat in de verkoop wordt beoogd;

2° geldt twee jaar te rekenen van de kennisgeving ervan. Als de verkoop van het perceel niet binnen die termijn is verwezenlijkt, vervalt de opzegging.

Het voorkooprecht van de pachter bepaald in artikel 47 is van toepassing.”.

Art. 7. Artikel 7, § 1, van dezelfde afdeling, vervangen bij de wet van 7 november 1988, wordt gewijzigd als volgt:

a) de woorden “, aan zijn wettelijk samenwonende” worden ingevoegd tussen de woorden “over te dragen aan zijn echtgenoot” en de woorden “aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen”;

b) de woorden “, zijn wettelijk samenwonende” worden ingevoegd tussen de woorden “of aan die van zijn echtgenoot” en de woorden “of aan de echtgenoten”;

c) de woorden “of aan de wettelijk samenwonenden” worden ingevoegd tussen de woorden “of aan de echtgenoten” en de woorden “van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen”;

d) de woorden “of diens wettelijke samenwonende” worden ingevoegd tussen de woorden “ten behoeve van een medeëigenaar, zijn echtgenoot” en de woorden “, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen”;

e) de woorden “of diens wettelijke samenwonende” worden ingevoegd tussen de woorden “zijn afstammelingen of aangenomen kinderen” en de woorden “, of die van zijn echtgenoot”;

f) de woorden “of de wettelijk samenwonenden” worden ingevoegd tussen de woorden “of de echtgenoten” en de woorden “van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen”.

Art. 8. Artikel 8 van dezelfde afdeling, gewijzigd bij de wet van 7 november 1988, wordt vervangen door hetgeen volgt:

“Art. 8. § 1. Te rekenen van de derde pachtperiode kan de verpachter, in afwijking van artikel 4 de pacht beëindigen mits een opzegging overeenkomstig artikel 11.3 gegeven, om zelf het verpachte goed geheel te exploiteren of de exploitatie ervan geheel over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn wettelijk samenwonende, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten of aan de samenwonende echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen of aan zijn bloedverwanten tot de vierde graad.

De bepalingen van artikel 7, 1°, lid 2, zijn van toepassing.

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

Te rekenen van deze pacht kan de verpachter, in afwijking van artikel 4 de pacht beëindigen mits een opzegging overeenkomstig artikel 11.3 gedaan, om zelf het verpachte goed geheel te exploiteren of de exploitatie ervan geheel over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn wettelijk samenwonende, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan zijn wettelijk samenwonende of aan de echtgenoten of aan de samenwonende echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. De bepalingen bedoeld in artikel 7, lid 2, en 9, lid 1, zijn van toepassing.

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

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

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

Wanneer de pachter na de duur bedoeld in lid 1 op het pachtgoed wordt gelaten, wordt de pacht verlengd voor één enkele periode van negen jaar. Wanneer de pachter na afloop van deze negenjarige periode op het pachtgoed wordt gelaten, wordt de pacht, in afwijking van lid 2, van jaar tot jaar tussen dezelfde pachtovereenkomstsluitende partijen verlengd. Er kan zich tijdens deze stilzwijgende verlenging geen enkele overdracht of bevoorrechte overdracht voordoen. Wanneer de pachter gedurende deze stilzwijgende verlenging overlijdt, wordt de pacht, in afwijking van artikel 43, opgezegd op de dag van het overlijden van de pachter of op een latere datum zodat de groeiende oogst volledig weggehaald kan worden door zijn erfgenamen of rechthebbenden.

De voordelen verbonden aan de langdurige pachtovereenkomsten blijven van toepassing tijdens de periodes van stilzwijgende verlenging.

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

De loopbaanpacht wordt afgesloten voor een bepaalde duur die gelijk is aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter de wettelijke pensioenleeftijd bereikt zal hebben en zijn leeftijd op de datum van inwerkingtreding van de overeenkomst. Die bepaalde periode bedraagt minstens zeventwintig jaar. In het geval er meerdere pachters zijn, wordt de bepaalde duur berekend volgens de leeftijd van de jongste medepachter.

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

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

Wanneer de pachter in het bezit van het goed wordt gelaten na het einde van de loopbaanpacht, wordt de loopbaanpacht stilzwijgend verlengd van jaar tot jaar. Er kan zich tijdens deze stilzwijgende verlenging geen enkele overdracht of bevoorrechte overdracht voordoen. In afwijking van artikel 43 wordt de pacht opgezegd op de dag van het overlijden van de pachter of op een latere datum zodat de groeiende oogst volledig weggehaald kan worden door zijn erfgenamen of rechthebbenden.

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

§ 4. In afwijking van artikel 4 kan er, voor een duur van vijf jaar of minder, een zgn. pacht van korte duur worden afgesloten in de vorm opgelegd bij artikel 3.

Na afloop van de overeengekomen duur kan de verpachter de pacht overeenkomstig artikel 11, 3/1, mits een opzegging zonder redenen beëindigen.

Niettegenstaande iedere andersluidende clausule of overeenkomst wordt de pacht, bij gebreke van een verlot dat met inachtneming van de termijnen wordt medegedeeld of als de pachter het pachtgoed, zonder verweer van de verpachter, verder blijft gebruiken, geacht afgesloten te zijn voor een periode van negen jaar te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke pacht van korte duur in werking is getreden.

De pacht van korte duur kan slechts éénmalig tussen dezelfde partijen worden afgesloten en verlengd, onder dezelfde voorwaarden en zonder dat de totale pachtperiode om één der volgende redenen de vijf jaar overschrijdt:

- 1° in afwachting van een beëindiging van onverdeeldheid of een vereffening van nalatenschap van de verpachters;
- 2° in afwachting van het afstuderen van een afstammeling van de verpachter die landbouwer wil worden, aan een landbouwschool ter voorbereiding van de bedrijfsovername;
- 3° in afwachting van de daadwerkelijke vestiging van een afstammeling van de verpachter binnen de vijf jaar te rekenen van het afsluiten van de pachtovereenkomst;
- 4° bij ongeschiktheid of ernstige ziekte van de eigenaar-uitbater;
- 5° in afwachting van een definitieve beslissing over een aanvraag, ingediend op grond van artikel D.IV.22, lid 1, 1°, 2° en 7°, van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling, voor de Staat, de Gewesten, de Gemeenschappen, de provincies, de gemeenten en de openbare instellingen;
- 6° in afwachting dat de overheid percelen ten algemene nutte een bestemming verleent.

In afwachting van de leden 1 en 3 kan de pacht van korte duur, afgesloten om één van de redenen bedoeld in lid 4, 5° en 6°, na de vijf jaar, jaar per jaar, worden verlengd totdat de aanvragen, ingediend op grond van artikel D.IV.22, lid 1, 1°, 2° en 7°, van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling beantwoord zijn.

Een verpachter kan over een periode van achttien jaar hoogstens twee pachtovereenkomsten van korte duur afsluiten, telkenmale om verschillende redenen onder die welke beoogd zijn in lid 4 en onverminderd de oorzaken van verlenging bedoeld in de leden 4 en 5.

§ 5. In afwijking van artikel 4 kunnen de partijen een zgn. eindeloopbaanpacht afsluiten. De eindeloopbaanpacht wordt afgesloten voor een bepaalde duur die gelijk is aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter de wettelijke pensioenleeftijd bereikt zal hebben en zijn leeftijd op de datum van inwerkingtreding van de overeenkomst. In het geval er meerdere pachters zijn, wordt de bepaalde duur berekend volgens de leeftijd van de jongste medepachter.

De eindeloopbaanpacht wordt enkel tussen dezelfde partijen afgesloten als die, welke de pacht, die komt te vervallen, afgesloten hebben, met dezelfde voorwaarden en voordelen en voor dezelfde landbouwgronden, onverminderd artikel 3/1, - 2, van het decreet van 20 oktober 2016 ter beperking van de pachtprizen. Er kan evenwel geen eindeloopbaanpacht worden afgesloten als vervolg op een pacht van korte duur.

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

De onderpacht, de pachtoverdracht en het voorkeurecht als bepaald in artikelen 30, 31, 32, 34, 35 en 47 zijn niet van toepassing op de eindeloopbaanpacht.

Wanneer de pachter na de periode, bedoeld in lid 1, in onderling overleg van de overeenkomstsluitende partijen op het pachtgoed wordt gelaten, wordt de pacht, jaar per jaar, tussen bedoelde partijen verdergezet. In afwijking van artikel 43 wordt de pacht opgezegd op de dag van het overlijden van de pachter of op een latere datum zodat de groeiende oogst volledig weggehaald kan worden door zijn erfgenamen of rechthebbenden.”

Art. 9. Artikel 8bis van dezelfde afdeling, vervangen bij de wet van 7 november 1988, wordt gewijzigd als volgt:

1° het eerste lid wordt vervangen als volgt:

“Indien de pachter die na het bereiken van de pensioenleeftijd een rust- of overlevingspensioen geniet, onder de in artikel 34 vermelde personen niemand kan aanwijzen die eventueel zijn exploitatie kan voortzetten, kan de verpachter mits een opzegging, gedaan overeenkomstig artikel 11.4, een einde maken aan de pacht om zelf het verpachte goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn wettelijk samenwonende, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende of aan de echtgenoten of wettelijk samenwonenden van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

De bepalingen van artikel 7, 1°, lid 2, zijn van toepassing.”;

2° tussen het eerste en het tweede lid worden volgende twee leden ingevoegd:

“De personen bedoeld in artikel 34, opgegeven door de pachter overeenkomstig lid 1, exploiteren zelf de in pacht gekregen gronden in een termijn van drie jaar, te rekenen van de zending van de opzegging. Bij gebreke daarvan kan de verpachter zonder opzegging en onverminderd de termijn die nodig is om de groeiende oogst op het tijdstip van de opzegging weg te halen, een einde maken aan de pacht.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt de bewijslast uitgevoerd overeenkomstig artikel 57bis.”;

3° in het voormalige lid 2, dat lid 4 wordt, worden de woorden “het voorgaande lid” vervangen door de woorden “lid 1”;

4° in het voormalig lid 3, dat lid 5 wordt, worden de woorden “dat het voorwerp van een ontwikkelingsplan uitmaakt, overeenkomstig de wetgeving en reglementering inzake de modernisering van de landbouwbedrijven” vervangen door de woorden « dat het voorwerp uitmaakt van een plan tot materiële verbetering van de exploitatie waaruit investeringen blijken die verricht zijn of zullen worden om de exploitatie op te richten, te ontwikkelen, te vermeerderen of om het inkomstenpeil in stand te houden . »;

5° in het voormalige zesde lid, dat lid 8 wordt, worden de woorden “artikel 12, 1°, tweede lid” vervangen door de woorden “artikel 12.1, lid 2” en worden de woorden “van het derde lid van dit artikel” vervangen door de woorden “van lid 5”;

6° het wordt aangevuld met een lid, luidend als volgt:

“Voor de toepassing van dit artikel worden de Staat, de Gewesten, de Gemeenschappen, de Provincies, de gemeenten en de openbare inrichtingen ervan vrijgesteld om persoonlijk het pachtgoed geheel of gedeeltelijk uit te baten om de pacht te beëindigen. De pacht wordt beëindigd middels een opzegging, gegeven overeenkomstig artikel 11.4”.

Art. 10. Artikel 9 van dezelfde afdeling, vervangen door de wet van 7 november 1988 en gewijzigd bij de wet van 3 mei 2003, wordt gewijzigd volgt:

1° het tweede lid wordt vervangen als volgt:

“De opzeggingsreden bestaande in de persoonlijke exploitatie wordt evenwel niet aangevoerd ten bate van personen die de wettelijke pensioenleeftijd bereikt zouden hebben op het tijdstip van de opzegging of, in geval van rechtspersonen, waarvan de verantwoordelijke organen of bestuurders de wettelijke pensioenleeftijd bereikt zouden hebben op het tijdstip van de opzegging. Die grens kan met vijf jaar vooruitgeschoven worden wanneer de begunstigde van de opzegging tijdens minstens drie jaar nooit landbouwer is geweest. Degene die na de overdracht van zijn landbouwbedrijf genoemd bedrijf verpacht heeft, kan die reden evenmin inroepen, behalve als de opzegging gegeven is ten bate van één van zijn naasten bedoeld in de artikelen 7, 1°, en 8, § 1, en op voorwaarde dat de begunstigde van het verlof niet deel genomen heeft aan de beslissing om af te zien van de exploitatie en de inpachtgeving.”;

2° in het vijfde lid worden de woorden “overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwvennootschap of in de vorm van een personenvennootschap of een eenpersoonsvennootschap met beperkte aansprakelijkheid” vervangen door de woorden “in de vorm van een vennootschap die erkend is als landbouwbedrijf in de zin van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen”.

Art. 11. In artikel 10 van dezelfde afdeling, vervangen door de wet van 7 november 1988, worden de woorden “ van de rijkslandbouwkundige ingenieur van de streek” telkenmale vervangen door de woorden “van de ambtenaar aangewezen door de Regering”.

Art. 12. In dezelfde afdeling wordt een artikel 10bis ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 10bis. Voor de toepassing van deze afdeling wordt de exploitatie als vennoot zaakvoerder van een VOFLO, als commanditaire vennoot van een CommVLO, als bestuurder van een BVLO of als bestuurder van een CVLO gelijkgesteld met een persoonlijke uitbating. Deze regel is zowel op de pachter als op de verpachter van toepassing, wier rechten en verplichten volledig behouden blijven.

In geval van inbreng van de eigendom, van het gebruiksrecht of van het genotsrecht van het verpachte goed in een VOFLO, in een CommVLO, in een BVLO of in een CVLO, kan die vennootschap die opzegging enkel geven als de verpachter-inbrenger, diens echtgenoot (-genote), zijn wettelijk samenwonende, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn of haar echtgenoot (-genote) of van zijn of haar wettelijk samenwonende als naar gelang het geval het statuut bezitten van vennoot-zaakvoerder, commanditaire vennoot of bestuurder in de vennootschap.”.

Art. 13. Artikel 11 van dezelfde afdeling, vervangen door de wet van 7 november 1988, wordt gewijzigd als volgt:

1° onder 1. wordt de volzin “Deze termijn wordt verlengd om de pachter de tijd te geven de wassende vruchten te oogsten” vervangen door de volzin “Deze termijn wordt verlengd om de pachter de tijd te geven de wassende vruchten te oogsten.”;

2° er wordt een 1/1 ingevoegd, luidend als volgt:

“1/1. In het geval bedoeld in artikel 6, § 4, wordt van de opzegging kennis aan de pachter gegeven minstens zes maanden voor de verkoop.”;

3° er wordt een 3/1 ingevoegd, luidend als volgt:

“3/1. In het geval van artikel 8, § 4, wordt de pacht beëindigd mits een opzegging waarvan door één van beide partijen kennis wordt gegeven minstens zes maanden voor verstrijken van de overeengekomen duurtijd. De pacht wordt verlengd om de pachter de tijd te geven de wassende vruchten te oogsten.”;

4° het wordt aangevuld met een 5, luidend als volgt:

“5. In het geval van een stilzwijgende verlenging jaar per jaar wordt de opzegging aan de pachter gegeven met een opzegging van zes maanden om de pachter zijn wassende vruchten te laten weghalen.”.

Art. 14. Artikel 11bis van dezelfde afdeling, ingevoegd bij de wet van 23 november 1978, wordt gewijzigd als volgt:

1° de woorden “, aan zijn wettelijk samenwonende” worden ingevoegd tussen de woorden “of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot” en de woorden “aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot”;

2° de woorden “of zijn wettelijk samenwonende” worden ingevoegd tussen de woorden “zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot” en de woorden “, tijdens de pachtperiode die loopt op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte”.

Art. 15. Artikel 12 van dezelfde afdeling, vervangen door de wet van 7 november 1988 en gewijzigd bij de wet van 3 mei 2003, wordt vervangen door hetgeen volgt:

“Art. 12. § 1. Op straffe van nietigheid wordt de opzegging, uitgezonderd de opzegging bedoeld in artikel 11, 3/1, overgemaakt met inachtneming van de vorm bedoeld in artikel 57 en met duidelijke opgave van:

1° de nauwkeurige reden(en) waarom deze opzegging gegeven wordt;

2° in geval van overname voor persoonlijke exploitatie, de identiteit van de personen die worden aangewezen als zij die exploitatie op zich zullen nemen, namelijk:

a) voor de natuurlijke personen, hun naam, voornaam, woonst, geboortedatum en -plaats, burgerlijke stand, hun identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en, indien gekend, het producentennummer en het ondernemingsnummer bedoeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht;

b) voor de rechtspersonen, indien gekend, hun benaming, hun maatschappelijke zetel, hun producentennummer en hun ondernemingsnummer bedoeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht, evenals de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om ze te vertegenwoordigen;

3° een vermelding, in de zending die van de opzegging kennis geeft, van de procedure die gevolgd dient te worden om de opzegging te betwisten.

§ 2. Als de opzegging berust op redenen als bedoeld in de artikelen 6, § 1, 1° tot en met 4°, en 7, 10°, dient een voor eensluidend verklaard afschrift van de bebouwingsvergunning bij de opzegging te worden gevoegd, op straffe van nietigheid ervan.

Als de bebouwingsvergunning, in het geval van een verkaveling, niet kan worden overgelegd omdat er vooraf wegenwerken uitgevoerd dienen te worden, moet een voor eensluidend verklaard afschrift van de bebouwingsvergunning bijgevoegd worden voor zover bij genoemd afschrift een verklaring van het gemeentebestuur gevoegd wordt waaruit blijkt dat de bebouwingsvergunning verstrekt zal kunnen worden zodra genoemde werken zijn uitgevoerd.

§ 3. Indien verscheidene pachters het goed gemeenschappelijk pachten, moet van de opzegging kennis gegeven worden aan al degenen die het goed exploiteren. Weet de verpachter niet wie het goed exploiteert, dan mag hij als exploitant beschouwen degenen die de laatste pacht hebben betaald of, bij gebreke van betaling, de pachter of de pachters die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf.

Indien de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke erfgenaam of erfgenamen de exploitatie van het verpachte goed voortzetten, mag hij als zodanig beschouwen degene of degenen van de erfgenamen of rechtverkrijgenden die de laatste pacht hebben betaald of, bij gebreke van betaling, de erfgenamen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf van de overleden pachter.

§ 4. De opzegging gegeven door de verpachter met inachtneming van de vorm en de termijn bedoeld in deze afdeling, en die door de pachter niet is betwist, is geldig.

De pachter kan de opzegging betwisten, daaronder inbegrepen de aangevoerde redenen, door de zaak aanhangig te maken bij de vrederechter binnen de drie maanden van de kennisgeving van de opzegging.

§ 5. Indien reeds in de loop van de opzeggingstermijn blijkt dat het motief bestaande in de persoonlijke exploitatie om een gewichtige reden niet kan worden waargemaakt, kan de pachter de ongeldigverklaring van de opzegging voor de vrederechter vorderen. In dat geval wordt de pacht voortgezet alsof er geen opzegging is betekend.

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

Daarenboven, wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan de opzegging voor persoonlijke exploitatie door de rechter slechts geldig worden verklaard indien het exploiteren van het landbouwbedrijf, waarin de betrokken landeigendommen zullen worden geëxploiteerd, een overwegend deel van de beroepsactiviteit (van degene of degenen die volgens de opzegging de landbouwexploitatie moeten voortzetten en bovendien, indien zij rechtspersonen zijn, degene of degenen die als bestuurder of als zaakvoerder de leiding hebben van de activiteit) zal uitmaken.

In geval van betwisting over het ernstig karakter van het voorgenoemde eigen gebruik, moet de verpachter preciseren hoe degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant is of zijn aangewezen, de persoonlijke werkelijke en voortgezette exploitatie zullen uitvoeren en bewijzen dat zij daartoe in staat zijn, alsmede dat zij aan de in artikel 9 gestelde voorwaarden voldoen.

§ 7. Wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan de rechter weigeren de opzegging geldig te verklaren, wanneer de totale geëxploiteerde oppervlakte van het landbouwbedrijf:

1° van de aanstaande exploitant boven de door de Regering bepaalde maximale oppervlakte komt te liggen;

2° de huidige exploitant onder de rendabele minimumoppervlakte, vastgesteld door de Regering, blijft.

Lid 1 is van toepassing voor iedere bijkomende uitbreiding:

1° wanneer de onderneming van de aanstaande exploitant zich reeds over een grotere oppervlakte dan de maximumoppervlakte uitstrekt;

2° wanneer de onderneming van de huidige exploitant, ten gevolge van die uitbreiding, onder de rendabele minimumoppervlakte komt te liggen.

De Regering stelt bij besluit de rendabele minimum- en maximumoppervlaktes vast.

Deze oppervlaktes worden minstens om de vijf jaar herzien. De rendabele minimum- en maximumoppervlaktes blijven van toepassing tot de inwerkingtreding van het nieuwe besluit.

Deze oppervlaktes worden voor elke landbouwstreek zodanig vastgesteld dat zij op grond van artikel 2, § 1, lid 2, van het decreet van 20 oktober 2016 tot beperking van de pachtprizen en, in voorkomend geval, voor iedere provincie binnen in elke landbouwstreek worden bepaald.

Wanneer een landbouwer een in pacht gegeven grond verwerft voor eigen gebruik, zijn de oppervlaktevoorwaarden, die van toepassing zijn op een eventuele opzegging, de voorwaarden die bij de verkrijging ervan bestaan.

De Regering kan de procedure en de nadere regels voor de vaststelling van de rendabele minimum- en maximumoppervlakte nader bepalen.

Wanneer een landbouwer een in pacht gegeven grond verwerft voor eigen gebruik, zijn de oppervlaktevoorwaarden, die van toepassing zijn op een eventuele opzegging, de voorwaarden die bij de verkrijging ervan bestaan.

§ 8. Is de opzegging met toepassing van het bepaalde in 4 onregelmatig of ongegrond verklaard, dan kan om geen enkele reden een nieuwe opzegging worden gedaan vóór er ten minste één jaar is verstreken na de kennisgeving van de opzegging die onregelmatig is verklaard naar de vorm Die termijn is drie jaar indien de rechter de geldigverklaring van de opzegging heeft geweigerd omdat de opgegeven reden ongegrond was.

Een opzegging die naar de vorm onregelmatig verklaard zou moeten worden, kan door de rechter toch geldig worden verklaard indien de betrokken onregelmatigheid geen twijfel kan doen rijzen over de aard of de ernst van de opzegging door de pachter, noch over de identiteit van de persoon in wiens voordeel de opzegging wordt verricht.

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

Art. 16. Artikel 17 van dezelfde afdeling wordt gewijzigd als volgt:

1° onder 1. worden de woorden “of door de vrederechter vastgestelde” opgeheven;

2° onder 3. worden de woorden “de Koning worden benoemd op de voordracht van de Minister van Landbouw” vervangen door de woorden “de Regering”.

Art. 17. Artikel 18 van hetzelfde Wetboek, wordt vervangen als volgt:

“Art. 18. § 1. De Staat, de Gewesten, de Gemeenschappen, de provincies, de gemeenten en iedere andere publiekrechtelijke rechtspersoon, hierna « de openbare eigenaar » genoemd, verpachten hun landeigendommen bij wijze van inschrijving tegen het tarief van de wettelijke pachtprijs, in voorkomend geval verhoogd overeenkomstig het decreet van 20 oktober 2016 tot beperking van de pachtprizen.

De openbare eigenaar stelt een procedure vast, waarbij iedere belangstellende kandidaat-pachter een bod kan uitbrengen.

De openbare eigenaar neemt de nodige maatregelen om ervoor te zorgen dat iedere kandidaat-pachter tijdens die procedure gelijk behandeld wordt.

In afwijking van lid 1 kan de openbare eigenaar een eindeloopbaanpacht afsluiten, zoals bepaald in artikel 8, § 5, zonder de bodprocedure, bedoeld in dit artikel, in te leiden.

§ 2. Onverminderd de paragrafen 3 en 4 bepaalt de openbare eigenaar de verpachtingsprocedure, daaronder inbegrepen de nadere regels voor het indienen van de inschrijvingen, stelt hij de criteria vast tot bepaling van de keuze van de pachter en stelt hij de contractuele bedingen vast inzake deze verpachting.

De openbare eigenaar voorziet in een gepaste openbaarmaking van de verpachting van zijn goederen door het bericht van de verpachting via diverse verspreidingskanalen bekend te maken.

De uiterste datum voor de ontvangst van de inschrijvingen wordt vastgesteld op minstens dertig dagen te rekenen van de dag volgend op de dag van bekendmaking van het bericht van de verpachting in het eerst gebruikte verspreidingskanaal.

Door de Regering worden vastgesteld:

1° de minimuminformatie die in het bericht inzake de verpachting moet staan;

2° een type-bestek met informatieve waarde.

§ 3. De Regering kan in uitsluitingscriteria voorzien bij een toekenning van openbare onroerende goederen.

Deze criteria mogen niet verder aangevuld worden met andere uitsluitingscriteria van de publieke eigenaar.

§ 4. De toewijzingscriteria bevatten kwaliteits-, leefmilieugebonden en sociale aspecten onder uitsluiting van de pachtprijs.

De Regering kan een lijst aannemen met minimale toekenningscriteria die de openbare eigenaar in acht moet nemen bij de toewijzing, samen met, in voorkomend geval, een door haar bepaalde wegingsmethode voor de punten die aan de criteria verbonden zijn. Deze criteria kunnen, in voorkomend geval, worden aangevuld met eigen toewijzingscriteria van de openbare eigenaar.

Voor de toepassing van lid 2 kan de Regering in de bewijsmiddelen voorzien waarmee nagegaan kan worden of de toewijzingscriteria vervuld zijn.

§ 5. De openbare eigenaar richt de toewijzingsbeslissing aan de gezamenlijke personen die een bod hebben ingediend. Het contract wordt gesloten zodra de toewijzingsbeslissing betekend is.

§ 6. In het geval waarin goederen, die om redenen van algemeen nut verworven of onteigend zijn, opnieuw verpacht worden, krijgt de voormalige pachter een recht van voorrang tegen het wettelijke pachttarief, in voorkomend geval vermeerderd overeenkomstig het decreet van 20 oktober 2016 tot beperking van de pachtprizen.”.

Art. 18. Artikel 19 van dezelfde afdeling wordt gewijzigd als volgt:

1° in lid 3 worden de woorden “het Ministerie van Landbouw” vervangen door de woorden “de dienst aangewezen door de Regering”;

2° in lid 4 wordt het woord “Staat” vervangen door het woord “overheid”.

Art. 19. Artikel 24 van dezelfde afdeling, vervangen door de wet van 7 november 1988, wordt gewijzigd als volgt:

1° in de huidige tekst, die paragraaf 1 zal vormen:

a) wordt lid 2 vervangen door:

“Hiernavolgende bedingen worden niet beschouwd als bedingen die de vrije teeltkeuze inperken:

1° de bedingen betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich bij de ingentreding bevond, alsmede de bedingen welke het recht van beschikking over de stalmest gedurende de pacht beperken en de bedingen die het recht van beschikking over het stro van de laatste twee jaren beperken tot ten hoogste de helft;

2° de bedingen, bepaald door de Regering, strekkende tot de handhaving van het goed en het milieu waarin het zich bevindt, en de bestrijding van de natuurrisico's;

3° de bedingen, vrij overeengekomen tussen de partijen, tot handhaving van het goed en van het milieu waarin het zich bevindt, of tot vervulling van de doelen en functies van de landbouw, omschreven in artikel D.1 van het Landbouwwetboek;

4° de bedingen tot behoud, daaronder inbegrepen het onderhoud of eventuele verbodsbepalingen betreffende topografische elementen en de landschapsstructuur als in de plaatsbeschrijving opgenomen.”;

b) tussen het tweede en het derde lid worden volgende twee leden ingevoegd, luidend als volgt:

“De Regering is gemachtigd om de bedingen, bedoeld in lid 2, 2°, 3° en 4°, nader te bepalen, om een afzonderlijke regeling vast te stellen in functie van de aard van de verpachter en om een aanmoedigingsbeleid te voeren in verband met sommige van deze bedingen. Wat betreft de toepassing van lid 2, 3°, kan de Regering enkel haar bedingen openstellen voor openbare eigenaren, voor publiekrechtelijke vennootschappen, voor verenigingen of samenwerkende vennootschappen die wegens hun maatschappelijk doel geen landbouwpercelen kunnen verpachten zonder in leefmilieubedingen te voorzien.

Voor de toepassing van lid 2 kan de Regering geen bedingen opleggen die een specifieke productiewijze bepalen, noch bedingen die één of ander gewas in het bijzonder beperken.”;

c) lid 3 wordt opgeheven.

2° het wordt aangevuld met een paragraaf 2, luidend als volgt:

« § 2. De verpachter kan te allen tijde nagaan of de pachter de bedingen, overeengekomen krachtens paragraaf 1, lid 2, in acht neemt, op voorwaarde dat hij de pachter bij zending minstens tien werkdagen voor de datum waarop het plaatsbezoek afgelegd wordt, daarover inlicht.

Voor de toepassing van lid 2 wordt onder “werkdag” iedere dag verstaan, onder uitsluiting van de zaterdagen, de zondagen en de wettelijke feestdagen.

Bij niet-naleving van de overeengekomen teeltpraktijken door de pachter kan de opzegging van de pachtovereenkomst mits zes maanden opzegtijd, betekend door de verhuurder, als bestraffing gelden.

De niet-naleving waarvan sprake in lid 3 wordt door een landbouwdeskundige vastgesteld. Om deze vaststellingen uit te voeren, kan de Regering in een deskundigenlijst voorzien.

Wanneer de pachter de voorwaarden inzake de teeltpraktijken, vermeld in lid 1, tijdens de duur van de zes maanden opzegtijd in acht neemt, kan hij via een zending de verpachter gelasten, de naleving van de overeengekomen teeltpraktijken vast te komen stellen. Nadat de verpachter of een onafhankelijk landbouwdeskundige vaststelt en per zending bevestigt dat de toestand geregulariseerd is, wordt de pacht op normale wijze voortgezet.

Als dezelfde tekortkoming evenwel, afwijkend van lid 5, gedurende twee opeenvolgende jaren wordt vastgesteld ondanks de naleving van de voorwaarden inzake de in lid 1 bedoelde teeltpraktijken over de zes maanden opzegtijd, kan de verpachter dit overeenkomstig lid 7 bij de vrederechter aanhangig maken.

Bij betwisting over de naleving van de bedingen binnen de zes maanden opzegtijd kunnen de verpachter of de pachter zich tegen het hernemen of het opzeggen van de pachtovereenkomst verzetten door zich, op straffe van nietigheid, uiterlijk drie maanden na afloop van de zes maanden opzegtijd tot de vrederechter te wenden.”.

Art. 20. In artikel 26, 1, lid 5, van dezelfde afdeling, vervangen door de wet van 7 november 1988, worden de woorden “het Ministerie van Landbouw” vervangen door de woorden “de dienst aangewezen door de Regering”.

Art. 21. Artikel 28 van dezelfde afdeling wordt gewijzigd als volgt:

1° in lid 1 worden de woorden “voor het vervangen van dode hagen” ingevoegd tussen de woorden “van hoog- of laagstammige fruitbomen” en de woorden “voor het vervangen van bosbomen”;

2° in lid 3 worden de woorden “de tuinbouwkundige van de streek” vervangen door de woorden “de dienst aangewezen door de Regering”.

Art. 22. Artikel 30 van dezelfde afdeling, vervangen door de wet van 7 november, wordt vervangen door hetgeen volgt:

“Art. 30. § 1. In afwijking van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek geeft de pachter van landeigendommen noch het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht, noch draagt hij zijn pacht geheel of ten dele aan anderen over zonder toestemming van de verpachter. Deze toestemming wordt, op straffe van nietigheid en voorafgaand aan de onderpacht of aan de overdracht, schriftelijk gegeven.

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

Als onderpacht worden niet beschouwd:

1° ruil met het oog op het betelen van pachtgoederen;

2° de gemeenschappelijke exploitatie van een landeigendom die in pacht gegeven wordt aan een van de medeexploitanten, op voorwaarde dat deze laatste alleen houder van de pacht blijft en hij als hoofdbedrijf actief aan de exploitatie deelneemt;

3° de overeenkomsten, gesloten met inachtneming van artikel 2, 2°.

Ruil als bedoeld in lid 3 is van generlei invloed op de rechten en verplichtingen van pachters of verpachters.

§ 2. Op straffe van nietigheid van de ruil, wordt, door de pachter aan de verpachter, minstens drie maanden voordat de ruil plaatsvindt van het voornemen tot ruil in de zin van paragraaf 1, lid 3, 1°, alsmede van de overeenkomst in de zin van paragraaf 1, lid 3, 3°, kennis gegeven, met opgave van:

1° de identiteit van alle betrokkenen, namelijk:

a) voor de natuurlijke personen, hun naam, voornaam, woonst, geboortedatum en -plaats, burgerlijke stand, hun identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en, indien gekend, het producentennummer en het ondernemingsnummer bedoeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht;

b) voor de rechtspersonen, indien gekend, hun benaming, hun maatschappelijke zetel, hun producentennummer en hun ondernemingsnummer bedoeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht, evenals de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om ze te vertegenwoordigen;

2° de datum waarop de ruil ingaat, en in voorkomend geval, de duur ervan;

3° de kadastrale aanduiding van de percelen zoals opgenomen op het uittreksel uit de kadastrale legger en onder vermelding van minstens: de gemeente waar de percelen gelegen zijn, de afdeling, de sectie, het perceelsnummer, de oppervlakte, evenals de straat- of veldnaam.

De verpachter kan zich tegen ruil verzetten, om redenen als bepaald in artikel 7, 5°, 6°, 7° en 8°, en zich daarvoor, binnen de drie maanden na kennisgeving ervan, op straffe van nietigheid, tot de vrederechter wenden.

De ruil wordt door de vrederechter vernietigd indien hij acht dat de redenen van verzet wettig zijn.

§ 3. Bij overdracht of onderpacht zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming kan de overeenkomst op verzoek van de verpachter worden ontbonden.”.

Art. 23. In dezelfde afdeling wordt een artikel 30*bis* ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 30*bis*. De procedure als bedoeld in artikel 30, § 2, is mutatis mutandis van toepassing bij verandering van verpachter. Wanneer de verandering van verpachter het gevolg is van een overlijden, delen de erfgenamen of rechtverkrijgenden, afwijkend van artikel 30, § 2, drie maanden na dat overlijden, de verandering van verpachter mede.”.

Art. 24. Artikel 31 van dezelfde afdeling, vervangen door de wet van 7 november 1988, wordt gewijzigd als volgt:

1° de woorden “, zijn wettelijk samenwonende” worden ingevoegd tussen de woorden “of aan die van zijn echtgenoot” en de woorden “evenals aan de echtgenoten”;

2° de woorden “of aan de wettelijk samenwonenden” worden ingevoegd tussen de woorden “evenals aan de echtgenoten” en de woorden “van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen”;

3° het wordt aangevuld met een lid, luidend als volgt:

“De pachter licht er, op straffe van nietigheid van de onderpacht, de verpachter uiterlijk binnen de drie maanden na de onderverpachting zoals bepaald in lid 1, over in.”.

Art. 25. Artikel 34 van dezelfde afdeling, vervangen door de wet van 7 november 1988, wordt gewijzigd als volgt:

1° in lid 1 worden de woorden “, zijn wettelijk samenwonende” ingevoegd tussen de woorden “of aan die van zijn echtgenoot” en de woorden “of van de echtgenoten van de voorvermelde afstammelingen”;

2° lid 1 wordt aangevuld met de woorden “of aan de wettelijk samenwonenden van de voorvermelde afstammelingen of aangenomen kinderen”;

3° het wordt aangevuld met een lid 3, luidend als volgt:

“De pachter licht er, op straffe van nietigheid van de overdracht, de verpachter uiterlijk binnen de drie maanden na de overdracht zoals bepaald in lid 1, over in.”.

Art. 26. Artikel 34*bis* van dezelfde afdeling, ingevoegd bij de wet van 7 november 1988, wordt gewijzigd als volgt:

1° lid 1 wordt aangevuld met volgende zin:

“De pachter geeft kennis van zijn terugtrekking aan de verpachter.”;

2° lid 2 wordt aangevuld met volgende woorden:

“, op voorwaarde dat van het verzoek daartoe kennis gegeven wordt binnen de zes maanden na de kennisgeving van de terugtrekking, op straffe van nietigheid.”.

Art. 27. Artikel 35 van dezelfde afdeling, gewijzigd bij de wet van 7 november 1988, wordt vervangen door hetgeen volgt:

“Art. 35. Op voorwaarde dat de pachter of zijn rechtverkrijgenden binnen drie maanden na de ingenottreding van de overnemer, aan de verpachter kennis geven van de pachtoverdracht die de pachter heeft gedaan aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot, van zijn wettelijk samenwonende of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, en hem daarbij de namen, voornamen en het adres van de overnemer of de overnemers meedelen, ontstaat, bij gebreke van geldig verklaard verzet van de verpachter, van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de overnemer of de overnemers.

Die pachtvernieuwing heeft ten gevolge dat, met handhaving van alle andere voorwaarden ten voordele van de overnemer of overnemers, een nieuwe eerste pachtperiode van negen jaar ingaat op de verjaardag van de ingenottreding van de overdrager volgend op de kennisgeving; bovendien is de overdrager ontslagen van alle uit de pacht voortvloeiende verplichtingen die na de kennisgeving zijn ontstaan.

Die pachtvernieuwing vindt enkel plaats als ofwel:

1° de overnemer houder is van een studiegetuigschrift of diploma in een landbouwrichting;

2° de overnemer sinds minstens één jaar een cursus volgt met het oog op het behalen van een studiegetuigschrift of een diploma in een landbouwrichting;

3° de overnemer landbouwer is of is geweest tijdens minstens één jaar in de loop van de laatste vijf jaar.

De Regering kan de studiegetuigschriften of de diploma's in een landbouwrichting bepalen.”.

Art. 28. Artikel 36, lid 3, van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volzin “Wordt het verzet toegelaten, dan is de overdracht ongeldig.”.

Art. 29. In dezelfde afdeling wordt een artikel *36bis* ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. *36bis*. Wanneer de verpachter de pachter zijn wens te kennen geeft, om een zakelijk recht op het (de) onder een pachtovereenkomst vallende goed(eren) te vervreemden, kan iedere bevoorrechte overdracht die plaatsvindt binnen de negen maanden na deze kennisgeving, niet aan de pachter of de derde-koper tegengeworpen worden.

Wanneer de vervreemding niet binnen die periode van negen maanden wordt uitgevoerd, kan de pachter pas opnieuw gebruik maken van de regeling bedoeld in lid 1 na verstrijken van een periode van drie jaar, behoudens overeenstemming onder de partijen, die ingaat na verstrijken van de bewarende periode van negen maanden bedoeld in lid 1.”.

Art. 30. In artikel 37, § 1, van dezelfde afdeling, wordt 2°, vervangen door de wet van 7 november 1988, vervangen door hetgeen volgt:

« 2° het voornemen van de verpachter om het verpachte goed, binnen een termijn van minder dan vijf jaar zelf te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, zijn wettelijk samenwonende, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen; ».

Art. 31. In artikel 39 van dezelfde afdeling, gewijzigd bij de wet van 7 november 1988, wordt lid 1 vervangen door twee leden luidend als volgt:

“Bij overlijden van de pachter behoort het diens erfgenamen of rechtverkrijgenden toe, de verpachter daar onverwijld via een zending over in te lichten.

De verpachter kan enkel opzegging doen ten overstaan van de erfgenamen of de rechtverkrijgenden van de overleden pachter als hij zich in de pachtovereenkomst die mogelijkheid voorbehouden heeft en als de overleden pachter geen overlevende echtgenoot, geen overlevende wettelijk samenwonende of afstammelingen of aangenomen kinderen, of afstammelingen of aangenomen kinderen van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende, of echtgenoten of wettelijk samenwonenden van de voorvermelde afstammelingen of aangenomen kinderen achterlaat.”.

Art. 32. In artikel 41, lid 3, van dezelfde afdeling wordt *a)* aangevuld met de woorden “of aan de overlevende wettelijk samenwonende voor zover hij een recht in de pachtovereenkomst heeft”.

Art. 33. In artikel 43, lid 1, van dezelfde afdeling, gewijzigd bij de wet van 7 november 1988, worden de woorden “van diens echtgenoot zijn of echtgenoten” vervangen door de woorden “van diens echtgenoot of wettelijk samenwonende zijn, of echtgenoten of wettelijk samenwonenden”.

Art. 34. In artikel 45 van hetzelfde Wetboek, wordt 6. vervangen als volgt:

“6. De partijen maken een tegensprekelijke, omstandig plaatsbeschrijving op waarvan ze samen de kosten dragen. Deze plaatsbeschrijving wordt ofwel voor de ingentreding van de pachter ofwel voor de ingentreding van een pachtovernemer die een bevoorrechte overdracht genoten heeft ofwel in de loop van de eerste drie maanden van gebruik door de pachter of de overnemer opgemaakt. Deze wordt bij de schriftelijke pachtovereenkomst gevoegd en is eveneens registratieplichtig.

De Regering stelt de minimuminhoud van deze plaatsbeschrijving vast en voorziet in het type-bodemonderzoek dat daarvoor nodig is.

Worden partijen het niet onderling eens over het opmaken van een plaatsbeschrijving, binnen de drie maanden volgend op de ingentreding van de pachter of de overnemer, dan kan de vrederechter, bij een niet voor beroep vatbaar vonnis, een deskundige aanstellen om de plaatsbeschrijving op te maken. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet.

Wanneer er een nieuwe plaatsbeschrijving wordt opgemaakt nadat een bevoorrechte overdracht is tot stand gekomen, wordt er op tegenspraak een uitgaande plaatsbeschrijving opgemaakt tussen overdrager en pachter voordat de plaatsbeschrijving tussen de overnemer en de pachter wordt opgemaakt of minstens voor de ingentreding van de overnemer. Deze zelfde plaatsbeschrijving kan dienen als uitgaande plaatsbeschrijving voor de overdrager en als inkomende plaatsbeschrijving van de overnemer voor zover zij op tegenspraak is uitgevoerd.

Bij gebreke van ingaande plaatsbeschrijving wordt de pachter geacht het goed te hebben gekregen in de staat waarin het zich op het einde van het gebruik bevond. Dat vermoeden is onweerlegbaar voor wat betreft de elementen opgenomen in de minimuminhoud vastgesteld door de Regering. Voor het overige wordt het tegenbewijs toegelaten.”.

Art. 35. Artikel 47 van dezelfde afdeling, vervangen door de wet van 7 november, wordt vervangen door hetgeen volgt:

“Art. 47. Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom geniet de pachter het recht van voorkoop voor zichzelf of voor zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of voor die van zijn echtgenoot, zijn wettelijk samenwonende, of voor de echtgenoten en wettelijk samenwonenden van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen, overeenkomstig de in deze afdeling bepaalde regels. ».

Art. 36. Artikel 48 van dezelfde afdeling, gewijzigd bij de wet van 7 november 1988, wordt vervangen door hetgeen volgt:

“Art. 48. § 1. De eigenaar mag het goed slechts aan iemand anders dan de pachter uit de hand verkopen nadat hij aan deze laatste de gelegenheid heeft gegeven om zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde geeft de notaris de pachter kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop en waarbij enkel de identiteit van de koper opengelaten wordt Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

Aanvaardt de pachter het aanbod, dan moet hij daarvan aan de notaris kennis geven binnen een maand na de kennisgeving bepaald in het eerste lid, in welk geval de verkoop overeenkomstig artikel 1583 van het Burgerlijk Wetboek tussen partijen voltrokken is, zodra de aanvaarding van de pachter ter kennis is genomen van de notaris.

Is het aanbod binnen de in lid 2 bedoelde termijn niet aanvaard, dan mag de eigenaar het goed niet uit de hand tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden aan een derde verkopen zonder instemming van de pachter.

Na verloop van een termijn van één jaar na het aanbod mag het goed niet uit de hand worden verkocht, zelfs niet onder de voorwaarden bepaald in het vorige lid, zonder dat aan de pachter een nieuw aanbod wordt gedaan.

De instrumenterende ambtenaar die een akte van verkoop uit de hand aan iemand anders dan aan de pachter heeft verleden moet van de prijs en de voorwaarden daarvan aan de pachter kennis geven binnen één maand na de registratie.

Niettegenstaande elk strijdig beding, beschikt de pachter over een termijn van een maand na de mededinging van zijn aanvaarding om de prijs te voldoen.

§ 2. Bij openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar gehouden ten minste vijftien dagen van te voren aan de pachter kennis te geven van plaats, dag en uur van de fysieke openbare verkoop of, bij een gedematerialiseerde verkoop, van de dag van aanvang en sluiting van de biedingen.

Wanneer de pachter van bij aanvang beslist heeft, van de uitoefening van zijn recht af te zien, licht hij de instrumenterende ambtenaar, belast met de verkoop, uiterlijk voor aanvang van de veiling daarover in.

Is er ten gevolge van een hoger bod een wederverkoop, wordt daar als bedoeld in lid 1 acht dagen van tevoren kennis van gegeven aan de pachter voor zover deze niet van het uitoefenen van zijn recht heeft afgezien.

§ 3. Indien de verkoop een fysieke openbare verkoop is die wordt gehouden zonder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, stelt de instrumenterende ambtenaar bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar de vraag of de pachter of zijn gevolmachtigde zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. Indien de pachter met de vraag van de instrumenterende ambtenaar instemt, is de verkoop definitief. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen, wordt de verkoop voortgezet.

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

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

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

- a) indien er een hoger bod is, wordt dit aan de pachter die niet van de uitoefening van recht heeft afgezien, en aan de koper ter kennis gebracht. In dat geval wordt als in deze paragraaf te werk gegaan;
- b) indien er geen hoger bod wordt gedaan of indien de instrumenterende ambtenaar het hoger bod niet aanneemt, betekent hij het laatste bod aan de pachter en stelt hem de vraag of hij zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen. Indien de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de instrumenterende ambtenaar heeft betekend, overeenkomstig artikel 57 of die instemming niet heeft gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief.

§ 4. Bij een gedematerialiseerde verkoop, gaat de instrumenterende ambtenaar, voor zover de pachter niet heeft afgezien van zijn recht van voorkoop voor het einde van de biedingen over tot de toewijzing onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van dat recht.

In dat geval beschikt de pachter over een termijn van tien dagen, te rekenen van de kennisgeving van een uittreksel uit de akte van toewijzing, opgemaakt door de instrumenterende ambtenaar, om laatstgenoemde in te lichten over zijn beslissing om zich in de plaats te stellen van de laatste bieder volgens artikel 57 of bij akte van de instrumenterende ambtenaar.

Het uittreksel bevat de dag van de toewijzing, de prijs tegen welke de toewijzing gebeurde en de naam van de instrumenterende ambtenaar die de toewijzing ontving.”.

Art. 37. Artikel 48*bis* van dezelfde afdeling, ingevoegd bij de wet van 12 juni 1975 en vervangen door de wet van 7 november 1988, wordt gewijzigd als volgt:

1° in lid 3 worden de woorden “bij openbare verkoping” vervangen door de woorden “bij fysieke openbare verkoping” en de woorden “overeenkomstig artikel 48, 2, tweede lid ” worden vervangen door de woorden “overeenkomstig artikel 48, § 3, eerste en tweede lid”;

2° twee nieuwe leden 4 en 5 worden ingevoegd tussen lid 3 en voormalig lid 4, luidend als volgt:

“Bij een gedematerialiseerde verkoop verklaart de pachter zijn recht van voorkoop over te dragen en de derde verklaart dat recht uit te oefenen bij de kennisgeving bedoeld in artikel 48, 4, lid 2.

In beide gevallen kan de verkoper eisen dat de derde een waarborg stelt.”;

3° het voormalige vijfde lid wordt vervangen als volgt:

« De pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen onder de in dit artikel gestelde voorwaarden, mag gedurende een periode van negen jaar te rekenen van het begin van de nieuwe pachtperiode, bedoeld in het zesde lid, de exploitatie van het goed niet overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn wettelijk samenwonende, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot, zijn wettelijk samenwonende of aan de echtgenoten of wettelijk samenwonenden van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. »

Art. 38. In artikel 49 van dezelfde afdeling wordt de eerste volzin vervangen als volgt:

“ Indien het goed door verscheidene pachters gemeenschappelijk gepacht wordt, moeten de in artikel 48 bedoelde kennisgevingen aan alle exploitanten van het goed gedaan worden.”

Art. 39. Artikel 52 van dezelfde afdeling, vervangen door de wet van 7 november 1988, wordt gewijzigd als volgt:

- a) onder 1 worden de woorden “of door zijn wettelijk samenwonende” ingevoegd tussen de woorden “door hem persoonlijk of zijn echtgenoot” en de woorden “, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen, of die van zijn echtgenoot”, worden de woorden “of van zijn wettelijk samenwonende” ingevoegd tussen de woorden “aangenomen kinderen, of die van zijn echtgenoot” en worden de woorden “of de wettelijk samenwonenden” ingevoegd tussen de woorden “die van zijn echtgenoot of door de echtgenoten” en de woorden “van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen”;

b) er wordt een 1°/1 ingevoegd, luidend als volgt:

“1°/1 als de pachter de wettelijke pensioenleeftijd heeft bereikt, een rust- of overlevingspensioen krijgt en geen enkele van de personen, vermeld in artikel 34, kan aanduiden als degene die zijn exploitatie kan voortzetten, wordt de bewijslast uitgevoerd overeenkomstig artikel 57bis”;

c) punt 2° wordt vervangen als volgt:

« 2° in geval van verkoop van het goed aan zijn echtgenoot, zijn wettelijk samenwonende, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van de zijn echtgenoot of zijn wettelijk samenwonende of aan de echtgenoten of wettelijk samenwonenden van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen van de eigenaar of van één van de medeëigenaren of aan de echtgenoten of aan de wettelijk samenwonenden van voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, die voor eigen rekening kopen en voor zover het goed niet opnieuw verkocht wordt binnen een termijn van twee jaar. »;

d) het wordt aangevuld met een lid, luidend als volgt:

“De uitzondering bedoeld in lid 1, 2°, is niet van toepassing wanneer de pachter zelf de echtgenoot, de wettelijk samenwonende, een afstammeling of een aangenomen kind van de eigenaar of één der medeëigenaars of van de echtgenoot of van de wettelijk samenwonende van de eigenaar of één der medeëigenaars, of de echtgenoot of de wettelijk samenwonende van een van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen is.”.

Art. 40. In artikel 54 van dezelfde afdeling, gewijzigd bij de wet van 7 november 1988, wordt lid 1 vervangen door hetgeen volgt:

« 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 wettelijk samenwonende, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of van zijn wettelijk samenwonende of aan de echtgenoten of aan de wettelijk samenwonenden van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. ».

Art. 41. Artikel 55 van dezelfde afdeling wordt vervangen als volgt:

“Art. 55. Als de pachtovereenkomst een vroegere vaste datum heeft dan die van vervreemding van het verpachte goed, treedt de verkrijger onder bezwarende titel of om niet in de rechten en de verplichtingen van de verpachter op de datum van verlijden van de authentieke akte, zelfs als de pachtovereenkomst in de mogelijkheid tot uitdrijving bij vervreemding voorziet.

Hetzelfde geldt wanneer de pachtovereenkomst geen vroegere vaste datum dan die van de vervreemding heeft, als de pachter het pachtgoed sinds minstens één jaar in gebruik heeft. In dat geval kan de verkrijger de pachtovereenkomst te allen tijde beëindigen om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 7, mits een opzegging van zes maanden betekend aan de pachter, op straffe van nietigheid, binnen de drie maanden volgend op de datum van verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van de eigendomsovergang. Die termijn wordt verlengd om de pachter de tijd te geven de wassende vruchten te oogsten.”.

Art. 42. Artikel 57 van dezelfde afdeling, vervangen door de wet van 7 november, wordt vervangen door hetgeen volgt:

“Art. 57. Opzegging, verzet of kennisgeving bepaald in de artikelen 6, 8, § 4, 11, 12, 14, lid 1, 24, 30, 33, 34bis, 35, 36, 36bis, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 48, 49 en 55 moet, op straffe van niet bestaan betekend worden bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij een zending.”.

Art. 43. In dezelfde afdeling wordt een artikel 57bis ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 57bis. Vanaf het ogenblik waarop de pachter de wettelijke pensioenleeftijd heeft bereikt, kan de verpachter of de instrumenterende ambtenaar hem vragen of hij een rust- of overlevingspensioen geniet, met inachtneming van de vorm bepaald in artikel 57. Als de pachter niet binnen de twee maanden na deze vraag bewijst dat hij steeds bedrijvig is en geen rust- of overlevingspensioen geniet of als hij niet, in voorkomend geval, een persoon bedoeld in artikel 34 aanduidt als de persoon die zijn exploitatie voort kan zetten, wordt hij geacht een rust- of overlevingspensioen te genieten.”.

HOOFDSTUK II. — *Wijzigingen in het Waals Landbouwwetboek*

Art. 44. In artikel D.54 van het Waals Landbouwwetboek, gewijzigd bij het decreet van 17 juli 2018, worden twee leden, luidend als volgt, ingevoegd tussen lid 1 en lid 2:

“De gegevens bedoeld in artikel 3, § 1, van afdeling 3 (“Regels betreffende de pacht in het bijzonder”) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek worden overwijd aan het Grondwaarnemingscentrum bedoeld in artikel D.571 overgemaakt door de meest gerede partij, namelijk de pachter als ze in een onderhandse of plaatsvervangende akte opgenomen zijn, of door de notaris, als ze in een door hem opgemaakte authentieke akte opgenomen zijn.

De plaatsbeschrijving, bepaald krachtens artikel 45.6, van afdeling 3 (“Regels betreffende de pacht in het bijzonder”) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek of iedere plaatsvervangende akte wordt insgelijks onverwijd aan het Grondwaarnemingscentrum overgemaakt door de meest gerede partij of, in voorkomend geval, door de notaris.”.

Art. 45. In artikel D.357 van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij het decreet van 17 juli 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden “daaronder inbegrepen de pachtovereenkomsten” ingevoegd tussen de woorden “de door de Regering bepaalde verrichtingen betreffende landbouwkundige onroerende goederen” en de woorden “te inventariseren en te onderzoeken”;

2° in paragraaf 3, lid 1, worden de woorden “instrumenterende ambtenaren” vervangen door de woorden “personen bedoeld in artikel D.54”.

Art. 46. In Titel XI, hoofdstuk IV, afdeling 2, van hetzelfde Wetboek, wordt een artikel 357/1 ingevoegd luidend als volgt:

“Art. D.357/1. Om het landbouwkundige grondbeleid overeenkomstig de doelstellingen van artikel D.1 te goede te komen, worden de pachtovereenkomsten door het Grondwaarnemingscentrum ingezameld en opgelijst met in achtname van artikel 3 van afdeling 3 (“Regels betreffende de pacht in het bijzonder”) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek.

Het verslag bedoeld krachtens artikel D.357, § 2, neemt een hoofdstuk op betreffende de evolutie van de pacht in het Waalse Gewest.”.

Art. 47. Artikel D.398, § 1, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij het decreet van 17 juli 2018, wordt aangevuld met een 7°, luidend als volgt:

“7° hij die geen instrumenterend ambtenaar is en nalaat de gegevens, opgenomen in een onderhandse akte of in iedere plaatsvervangende akte, of de plaatsbeschrijving of iedere plaatsvervangende akte overeenkomstig de artikelen D.54, leden 2 en 3, en D.357, § 3, en de uitvoeringsbesluiten van deze artikelen, over te maken.”.

HOOFDSTUK III. — *Wijzigingen in het decreet van 20 oktober 2016 tot beperking van de pachtprizen*

Art. 48. In het decreet van 20 oktober 2016 tot beperking van de pachtprizen wordt een artikel 3/1 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 3/1. § 1. De maximale pachtprijs kan in volgende gevallen en verhoudingen verhoogd worden:

1° wanneer de pachtovereenkomst, tot stand gekomen via een authentieke akte, een eerste achttienjarige gebruiksperiode vaststelt, kan de pachtprijs, vastgesteld overeenkomstig artikel 1, § 1, lid 1, verhoogd worden met zesendertig percent en de pachtprijs, vastgesteld overeenkomstig artikel 1, § 1, lid 2, kan verhoogd worden met achttien percent;

2° wanneer de pachtovereenkomst, tot stand gekomen via een authentieke akte, een eerste éérentwintigjarige gebruiksperiode vaststelt, kan de pachtprijs, vastgesteld overeenkomstig artikel 1, § 1, lid 1, verhoogd worden met tweeënveertig percent en de pachtprijs, vastgesteld overeenkomstig artikel 1, § 1, lid 2, kan verhoogd worden met eenentwintig percent;

3° wanneer de pachtovereenkomst, tot stand gekomen via een authentieke akte, een eerste vierentwintigjarige gebruiksperiode vaststelt, kan de pachtprijs, vastgesteld overeenkomstig artikel 1, § 1, lid 1, verhoogd worden met achtenveertig percent en de pachtprijs, vastgesteld overeenkomstig artikel 1, § 1, lid 2, kan verhoogd worden met vierentwintig percent;

4° wanneer de pachtovereenkomst, tot stand gekomen via een authentieke akte, een eerste vijftwintigjarige gebruiksperiode of meer vaststelt, kan de pachtprijs, vastgesteld overeenkomstig artikel 1, § 1, lid 1 verhoogd worden met vijftig percent en de pachtprijs, vastgesteld overeenkomstig artikel 1, § 1, lid 2, kan verhoogd worden met vijftwintig percent. Wanneer de pachtovereenkomst na de eerste zevenentwintigjarige periode wordt voortgezet, blijven de verhogingen van toepassing voor de latere verlengingen bedoeld in artikel 8, § 2, van afdeling 3 (“Regels betreffende de pacht in het bijzonder”) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, hierna de pachtwet genoemd.

Na de hierboven vermelde eerste gebruiksperiode gaat de maximale pachtprijs terug naar het niveau vastgesteld op basis van artikel 1, § 1. Als hij evenwel wordt afgesloten na een eerste gebruiksperiode waarvan de duur beoogd wordt in lid 1 en zonder onderbreking tussen dezelfde partijen een eindeloopbaanpacht in de zin van artikel 8, § 5, van de pachtwet, kan de maximale pachtprijs in dezelfde verhouding als voorheen verhoogd worden.

§ 2. Buiten de gevallen om, bedoeld in paragraaf 1, kan de maximale pachtprijs in volgende gevallen en verhoudingen verhoogd worden:

1° twintig percent zowel voor het land als voor de gebouwen wanneer de pachtovereenkomst in een derde negenjarige periode treedt;

2° dertig percent zowel voor het land als voor de gebouwen wanneer de pachtovereenkomst in een vierde negenjarige periode treedt.

§ 3. De maximale pachtprijs kan met vijftig percent verhoogd worden voor het land, en met vijftwintig percent voor de gebouwen als de pachtovereenkomst een loopbaanpacht is overeenkomstig artikel 8, § 3, afdeling 3 (“Regels betreffende de pacht in het bijzonder”) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek.”.

Art. 49. Artikel 4 van hetzelfde decreet wordt gewijzigd als volgt:

1° in lid 1 worden de woorden “in artikel 1 van dit decreet en in artikel 4 van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen” vervangen door de woorden “in de artikelen 1 en 3/1”;

2° in lid 2 worden de woorden “in artikel 1 van dit decreet en in artikel 4 van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen” vervangen door de woorden “in de artikelen 1 en 3/1”.

Art. 50. In hetzelfde decreet wordt een artikel 4/1 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 4/1. De bepalingen van dit decreet zijn van toepassing op:

1° de retributies verschuldigd wegens concessies, gegeven door de overheid en met als doel het genot of de exploitatie van een landeigendom;

2° de retributies geïnd voor het ter beschikking stellen van de gemeentegoederen zoals opgenomen in artikel 542 van het Burgerlijk Wetboek, daaronder inbegrepen de gerooide gemeenterealen als ze het genot of de exploitatie van een landeigendom tot doel hebben.”.

Art. 51. In hetzelfde decreet wordt een artikel 4/2 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 4/2. Dit decreet is ondanks alle andersluidende bepalingen van de artikelen 3, 17, 18 en 19 van afdeling 3 (“Regels betreffende de pacht in het bijzonder”) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.”.

HOOFDSTUK IV. — *Overgangs- en opheffingsbepalingen*

Art. 52. Artikel 3 van afdeling 3 (“Regels betreffende de pacht in het bijzonder”) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd bij artikel 4 van dit decreet, is van toepassing op de overeenkomsten afgesloten na inwerkingtreding ervan.

Mondelinge pachtvereenkomsten kunnen in onderlinge overeenstemming omgevormd worden tot loopbaan- of langdurige pachten van afdeling 3 ("Regels betreffende de pacht in het bijzonder") van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek. De aldus omgevormde pachtvereenkomsten worden geacht, nieuwe pachtvereenkomsten te zijn.

De geldigheid en de gevolgen van de opzeggingen, gedaan voor de inwerkingtreding van dit decreet, worden beoordeeld overeenkomstig de wettelijke bepalingen geldend op het tijdstip van kennisgeving ervan.

De pachtvereenkomsten, afgesloten voor de inwerkingtreding van dit decreet op grond van artikel 3 van afdeling 3 ("Regels betreffende de pacht in het bijzonder") van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek worden geacht, geldig te zijn afgesloten totdat er een nieuwe pachtvereenkomst tot stand komt of er zich een wijziging voordoet die een hernieuwing tot gevolg heeft als bepaald in de artikelen 35, 43 en 48bis van de wet van dezelfde afdeling.

Indien er geen schriftelijke pachtvereenkomst tot stand komt na afloop van de termijn van vijf jaar te rekenen van de datum van inwerkingtreding van dit decreet, worden de lopende mondelinge pachtvereenkomsten geacht pachtvereenkomsten te zijn, die een derde negenjarige pachtperiode ingaan op de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

Afwijkend van lid 5 wordt de pachtvereenkomst, bij gebreke van een schriftelijke overeenkomst na afloop van de vijfjarige termijn, als aangetoond wordt dat een mondelinge overeenkomst of een eenvoudige overdracht zijn afgesloten minder dan achttien jaar geleden op de datum van inwerkingtreding van dit decreet, voor een periode voortgezet waari de uitvoering ervan mogelijk is voor een maximumduur van zesendertig jaar.

Art. 53. De verhoging van de pachtprijs als bedoeld in artikel 3/1, § 2, van het decreet van 20 oktober 2016 zoals ingevoegd bij artikel 48, § 2, van het voorontwerp is enkel van toepassing op de pachtvereenkomsten, afgesloten na de inwerkingtreding van dit decreet.

Art. 54. Opgeheven worden:

1° de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen, gewijzigd bij de wet van 7 november 1988 en bij het decreet van 20 oktober 2016;

2° artikel 4, 5°, 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.

Art. 55. Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2020.

In afwijking van lid 1 bepaalt de Regering de inwerkingtreding van de artikelen van dit decreet voor:

1° artikel 12, § 7, van afdeling 3 ("Regels betreffende de pacht in het bijzonder"), van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd bij artikel 15;

2° artikel 17;

3° artikel 19;

4° artikel 35, lid 3, van afdeling 3 ("Regels betreffende de pacht in het bijzonder"), van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd bij artikel 27;

5° artikel 34;

6° de artikelen 1, 2°, 10, 2°, en 11.

De Regering kan data van inwerkingtreding bepalen, voorafgaand aan de data vermeld in het eerste lid, voor elke van de bepalingen van dit decreet.

Kondigen dit decreet af, bevelen dat het in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Namen, 2 mei 2019.

De Minister-President,
W. BORSUS

De Minister van Sociale Actie, Gelijke Kansen, Ambtenarenzaken en Administratieve Vereenvoudiging,
A. GREOLI

De Minister van Economie, Industrie, Onderzoek, Innovatie, Digitale Technologieën, Tewerkstelling en Vorming,
P.-Y. JEHOLET

De Minister van Leefmilieu, Ecologische Overgang, Ruimtelijke Ordening, Openbare Werken, Mobiliteit,
Vervoer, Dierenwelzijn en Industriezones,
C. DI ANTONIO

De Minister van Begroting, Financiën, Energie, Klimaat en Luchthavens,
J.-L. CRUCKE

De Minister van Landbouw, Natuur, Bossen, Landelijke Aangelegenheden, Toerisme, Erfgoed en afgevaardigd
bij de Grote Regio,
R. COLLIN

De Minister van de Plaatselijke Besturen, Huisvesting en Sportinfrastructuren,
V. DE BUE

Nota

(1) *Zitting 2018-2019.*

Stukken van het Waals Parlement 1318 (2018-2019) Nrs. 1 en 1bis tot 10.

Volledig verslag, plenaire vergadering van 30 april 2019.

Bespreking.

Stemming.