

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2001-2002

3 JULI 2002

Wetsvoorstel tot wijziging van de artikelen 9 en 12.6 van de pachtwet

AMENDEMENTEN

Nr. 1 VAN DE HEER de CLIPPELE

Art. 4 (nieuw)

Een artikel 4 (nieuw) toevoegen luidende :

« Art. 4. — In de pachtwet van 4 november 1969, wordt een artikel 7bis ingevoegd luidende :

« Art. 7bis. — Bij het verstrijken van de pachtperiode van 27 jaar met dezelfde pachter en ongeacht de betrokken gebruiksperiode, kan de verpachter op ieder ogenblik en zonder opgave van redenen de pachter opzeggen evenwel met een opzeggingstermijn van drie jaar die niet kan ingaan vóór het verstrijken van die pachtijd van zevenentwintig jaar. »

Verantwoording

Krachtens de wet kan de pachter altijd en zonder opgave van redenen met een opzeggingstermijn van één jaar een einde maken aan de pacht. Dat geldt evenwel niet voor de verpachter die door de pacht is gebonden voor minimum negen jaar, welke periode automatisch hernieuwbaar is.

Zie:

Stukken van de Senaat:

2-401 - 1999/2000:

Nr. 1: Wetsvoorstel van de heer Happart.

2-401 - 2000/2001:

Nrs. 2 en 3: Amendementen.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2001-2002

3 JUILLET 2002

Proposition de loi modifiant les articles 9 et 12.6 de la loi sur le bail à ferme

AMENDEMENTS

N° 1 DE M. de CLIPPELE

Art. 4 (nouveau)

Ajouter un article 4 (nouveau), rédigé comme suit :

« Art. 4. — Dans la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, il est inséré un article 7bis rédigé comme suit :

« Art. 7bis. — À l'expiration de vingt-sept années de bail, avec le même preneur et quelle que soit la période d'occupation concernée, le bailleur peut donner congé au preneur à tout moment sans devoir le motiver, mais moyennant un préavis de trois ans, lequel ne peut pas prendre cours avant l'expiration de cette période de vingt-sept ans. »

Justification

En vertu de la loi, le preneur peut donner congé à tout moment, sans motif, moyennant un préavis d'un an. Il n'en va pas du tout de même pour le bailleur qui est tenu au bail pour des périodes minimales de neuf ans, automatiquement renouvelables.

Voir:

Documents du Sénat:

2-401 - 1999/2000:

N° 1: Proposition de loi de M. Happart.

2-401 - 2000/2001:

N°s 2 et 3: Amendements.

De verpachter kan zich niet tegen een hernieuwing verzetten dan om de redenen die de wet limitatief opsomt en die van dwingende aard zijn.

Zo komt het dat de pacht in regel voor het leven geldt.

Dit amendement wil de verpachter de kans bieden de pachter op te zeggen na dertig jaar.

Voor de pachter is dertig jaar lang genoeg: 27 jaar pacht en 3 jaar opzeggingstermijn.

Dit artikel biedt de verpachter de kans het volle genot van zijn eigendom na dertig jaar opnieuw te verkrijgen wanneer de pachter een vennootschap is. Aangezien vennootschappen in de regel voor een beperkt tijd worden opgericht, overlijden zij niet. Het gaat dus om een eeuwigdurende pacht. Daarom lijkt het nodig de pacht te beperken tot dertig jaar.

Zonder dit amendement komen aan handelsvennootschappen verpachte goederen nooit vrij, want de overdracht van de onderneming verloopt via de overdracht van aandelen om de pacht te kunnen voortzetten in hoofde van de vennootschap. Zo dragen de vennoten hun aandelen aan derden over zonder dat de eigenaar daarin wordt gekend ofschoon het land hem toebehoort.

Nr. 2 VAN DE HEER de CLIPPELE

Art. 4 (nieuw)

Een artikel 4 (nieuw) toevoegen luidende:

« Art. 4. — *In de pachtwet van 4 november 1969 wordt een artikel 7bis ingevoegd luidende:*

« Art. 7bis. — *Bij het verstrijken van de pachtperiode van 27 jaar met dezelfde pachter wanneer die de vorm heeft aangenomen van een handelsvennootschap zoals bepaald in artikel 2, § 2, van het Wetboek van vennootschappen, en ongeacht de betrokken gebruiksperiode, kan de verpachter op ieder ogenblik en zonder opgave van redenen de pachter opzeggen evenwel met een opzeggingstermijn van drie jaar die niet kan ingaan vóór het verstrijken van die pachtijd van zevenentwintig jaar. »*

Verantwoording

Krachtens de wet kan de pachter altijd en zonder opgave van redenen met een opzeggingstermijn van één jaar een einde maken aan de pacht. Dat geldt evenwel niet voor de verpachter die door de pacht is gebonden voor minimum negen jaar, welke periode automatisch hernieuwbaar is.

De verpachter kan zich niet tegen een hernieuwing verzetten dan om de redenen die de wet limitatief opsomt en die van dwingende aard zijn.

Zo komt het dat de pacht in regel voor het leven geldt.

Dit amendement wil de verpachter de kans bieden de pachter op te zeggen na dertig jaar wanneer de pachter de vorm heeft aangenomen van een handelsvennootschap.

Voor de pachter is dertig jaar lang genoeg: 27 jaar pacht en 3 jaar opzeggingstermijn.

Le bailleur ne peut s'opposer à un renouvellement que pour des causes limitativement énoncées dans la loi qui est de stricte application.

De cette façon, les baux à ferme sont généralement des baux à vie.

Le présent amendement vise à permettre au bailleur de donner congé au preneur après 30 ans d'occupation.

Trente ans est une période suffisamment longue pour le preneur, soit 27 ans de bail et 3 ans de préavis.

Cet article offre une possibilité au bailleur de récupérer la libre jouissance de sa propriété, après trente ans dans les cas où le locataire est une société. Comme les sociétés sont généralement constituées pour une durée illimitée, elles ne décèdent jamais. Il s'agit dans ce cas de baux à perpétuité. Limiter ces baux à trente ans paraît indispensable.

À défaut d'introduire cet amendement, les terres louées à des sociétés commerciales ne pourront plus jamais se libérer, car la cession de l'entreprise se fera par cession de parts sociales, pour permettre la continuation du bail dans le chef de la société. De cette façon, les associés de la société cèdent leurs parts sociales à un tiers, sans que le propriétaire n'ait quoi ce soit à dire, alors qu'il s'agit de sa propriété.

N° 2 DE M. de CLIPPELE

Art. 4 (nouveau)

Ajouter un article 4 (nouveau), rédigé comme suit:

« Art. 4. — *Dans la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, il est inséré un article 7bis, rédigé comme suit:*

« Art. 7bis. — *À l'expiration de vingt-sept années de bail, avec le même preneur ayant pris la forme d'une société commerciale telle que définie à l'article 2, § 2, du Code des sociétés, et quelle que soit la période d'occupation concernée, le bailleur peut donner congé au preneur à tout moment sans devoir le motiver, mais moyennant un préavis de trois ans, lequel ne peut pas prendre cours avant l'expiration de cette période de vingt-sept ans. »*

Justification

En vertu de la loi, le preneur peut donner congé à tout moment, sans motif, moyennant un préavis d'un an. Il n'en va pas du tout de même pour le bailleur qui est tenu au bail pour des périodes minimales de neuf ans, automatiquement renouvelables.

Le bailleur ne peut s'opposer à un renouvellement que pour des causes limitativement énoncées dans la loi qui est de stricte application.

De cette façon, les baux à ferme sont généralement des baux à vie.

Le présent amendement vise à permettre au bailleur de donner congé au preneur après 30 ans d'occupation, lorsque le preneur a pris la forme d'une société commerciale.

Trente ans est une période suffisamment longue pour le preneur, soit 27 ans de bail et 3 ans de préavis.

Dit artikel biedt de verpachter de kans het volle genot van zijn eigendom na dertig jaar opnieuw te verkrijgen wanneer de pachter een vennootschap is. Aangezien vennootschappen in de regel voor een beperkt tijd worden opgericht, overlijden zij niet. Het gaat dus om een eeuwigdurende pacht. Daarom lijkt het nodig de pacht te beperken tot dertig jaar.

Zonder dit amendement komen aan handelsvennootschappen verpachte goederen nooit vrij, want de overdracht van de onderneming verloopt via de overdracht van aandelen om de pacht te kunnen voortzetten in hoofde van de vennootschap. Zo dragen de vennoten hun aandelen aan derden over zonder dat de eigenaar daarin wordt gekend ofschoon het land hem toebehoort.

Cet article offre une possibilité au bailleur de récupérer la libre jouissance de sa propriété, après trente ans, dans les cas où le locataire est une société. Comme les sociétés sont généralement constituées pour une durée illimitée, elles ne décèdent jamais. Il s'agit dans ce cas de baux à perpétuité. Limiter ces baux à trente ans paraît indispensable.

À défaut d'introduire cet amendement, les terres louées à des sociétés commerciales ne pourront plus jamais se libérer, car la cession de l'entreprise se fera par cession des parts sociales, pour permettre la continuation du bail dans le chef de la société. De cette façon, les associés de la société cèdent leurs parts sociales à un tiers, sans que le propriétaire n'ait quoi ce soit à dire, alors qu'il s'agit de sa propriété.

Olivier de CLIPPELE.