

**GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION
GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN
GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN**

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2023/47309]

13 OKTOBER 2023. — Decreet tot bepaling van de specifieke regels over de pacht (1)

Het VLAAMS PARLEMENT heeft aangenomen en Wij, REGERING, bekrachtigen hetgeen volgt:

Decreet tot bepaling van de specifieke regels over de pacht

HOOFDSTUK 1. — Algemene bepalingen

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. Dit decreet wordt aangehaald als: Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023.

Art. 3. In dit decreet wordt verstaan onder:

1° bedrijfsleider: de natuurlijke persoon, landbouwer die de leiding heeft van het landbouwbedrijf, of de vennoot van de maatschap die het landbouwbedrijf exploiteert of de beherende vennoot, zaakvoerder of bestuurder van de rechtspersoon die het landbouwbedrijf exploiteert;

2° beveiligde zending: een van de volgende betekeniswijzen:

a) een aangetekende brief;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

c) een gerechtsdeurwaardersexploot;

d) elke andere door de Vlaamse Regering toegestane betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

3° bevoorrechte familieleden:

a) de echtgenoot of echtgenote;

b) de wettelijk samenwonende;

c) de afstammelingen of geadopteerde kinderen en hun echtgenoten of wettelijk samenwonenden;

d) de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot, echtgenote of wettelijk samenwonende en hun echtgenoten of wettelijk samenwonenden;

4° echtgenoten: de gehuwden, vermeld in artikel 143 van het Burgerlijk Wetboek, die gedurende een ononderbroken periode van minstens twee jaar gehuwd zijn, behoudens bijzondere omstandigheden;

5° hoofdberoep in de landbouw: de exploitatie van een landbouwbedrijf als vermeld in artikel 3, 1°, ongeacht de aard van de landbouwactiviteit, waarbij de arbeidstijd die aan de landbouwactiviteit wordt besteed, groter is dan de arbeidstijd die aan andere beroepsactiviteiten wordt besteed. Als de exploitant van een landbouwbedrijf minstens 50 procent van zijn totale inkomen genereert uit het landbouwbedrijf, wordt de exploitant weerlegbaar vermoed meer arbeidstijd te besteden aan de landbouwactiviteit dan aan andere beroepsactiviteiten;

6° huiskavel: een of meer kadastrale percelen die tot het landbouwbedrijf behoren, of die ofwel bij de vergunde woning, ofwel bij de stal of stallen van het landbouwbedrijf behoren en die samen met de vergunde woning, stal of stallen een ononderbroken ruimtelijk geheel vormen. De begrenzing van de huiskavel vindt plaats op basis van een duidelijk herkenbaar, specifiek gebruik of op basis van een in het landschap duidelijk herkenbaar element;

7° landbouwbedrijf: de bedrijfsmatige exploitatie van onroerende goederen met het oog op het voortbrengen van landbouwproducten die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop;

8° lokale overheid: één van de lokale overheden als vermeld in artikel I.3, 5°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

9° onteigeningsbesluit: een besluit dat is verkregen op grond van een koninklijk besluit of een besluit van de Vlaamse Regering en dat de onteigening van algemeen nut beveelt of toestaat;

10° openbare verpachter: de staat, de gewesten, de gemeenschappen, de provincies, de gemeenten en iedere andere publiekrechtelijke rechtspersoon;

11° project, plan of programma: een ander project, plan of programma dan een landinrichtingsproject met betrekking tot de planning, de inrichting of het beheer van een gebied dat is goedgekeurd door de Vlaamse Regering;

12° verzamelaanvraag: het geospatiale en diergebonden aanvraagstelsel dat wordt beschreven in artikel 65, lid 4, a), van verordening (EU) 2021/2116, vermeld in het ministerieel besluit van 23 juni 2015 houdende vaststelling van de verzamelaanvraag en de nadere regels voor de gemeenschappelijke identificatie van percelen, exploitaties en landbouwgrond in het kader van het meststoffenbeleid en van het landbouwbeleid;

13° werkdag: alle andere dagen dan wettelijke feestdagen, zondagen en zaterdag;

14° wettelijk samenwonenden: de wettelijk samenwonenden, vermeld in artikel 1475 van het Burgerlijk Wetboek, die gedurende een ononderbroken periode van minstens twee jaar samenwonen, behoudens bijzondere omstandigheden.

Art. 4. Dit decreet is van toepassing op:

1° de pacht van onroerende goederen die, hetzij vanaf de ingenottreding van de pachter, hetzij krachtens een overeenkomst tussen de partijen in de loop van de pachtijd, hoofdzakelijk gebruikt worden in het landbouwbedrijf van die pachter, met uitsluiting van de bosbouw;

2° het in gebruik nemen van onroerende goederen als vermeld in punt 1° door middel van de vestiging van vruchtgebruik onder de levenden door de wil van de mens en voor bepaalde duur;

3° het in gebruik nemen van onroerende goederen als vermeld in punt 1° door middel van een vestiging van een erfpachtrecht voor een duur van minder dan 27 jaar.

Op het verleende recht, vermeld in punt 2°, zijn de bepalingen van boek 3, titel 6, van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing. Op het verleende recht, vermeld in punt 3°, zijn de bepalingen van boek 3, titel 7 en 8, van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

Art. 5. Dit decreet is niet van toepassing op:

1° de pacht van onroerende goederen die volledig onafhankelijk van een landbouwbedrijf gebruikt worden voor een industriële vetmesterij of een industriële fokkerij;

2° overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar gebruik in zich sluit, en waardoor de exploitant van gronden en weiden die worden gebruikt in zijn of haar landbouwbedrijf, na de voorbereidingswerken te hebben uitgevoerd, het genot daarvan voor een bepaalde landbouwteelt tegen betaling aan een derde afstaat;

3° overeenkomsten betreffende gronden waarvan de eigenaar, de vruchtgebruiker of de pachter het genot aan zijn personeel overlaat, als behorende bij een arbeidsovereenkomst;

4° overeenkomsten tussen de exploitant van een landeigendom en de eigenaar of vruchtgebruiker, als daarin bedongen is dat die eigenaar of vruchtgebruiker een aanzienlijk aandeel zal hebben in de eventuele verliezen en ten minste de helft zal inbrengen van het materieel en de veestapel, alsook van alle nieuwe investeringen die noodzakelijk zouden worden;

5° overeenkomsten tot oprichting van een erkende landbouwonderneming als vermeld in artikel 8:2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen waarop dit decreet normaal van toepassing zou zijn, maar die werd opgericht voor een duur van ten minste 27 jaar;

6° overeenkomsten die betrekking hebben op de fruitopbrengst van hoogstamboomgaarden;

7° overeenkomsten die aan al de volgende voorwaarden voldoen:

a) het voorwerp van de overeenkomst betreft een gebruik van maximaal drie jaar;

b) de exploitant van gronden die worden gebruikt in zijn landbouwbedrijf staat na de voorbereidingswerken te hebben uitgevoerd, het genot daarvan voor een bepaalde landbouwteelt aan een derde af;

c) de teelt is een meerjarige teelt van maximaal drie jaar;

d) de teelt komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst;

e) de overeenkomst werd niet voorafgegaan door een identieke overeenkomst;

8° overeenkomsten die aan al de volgende voorwaarden voldoen:

a) de overeenkomst heeft betrekking op grond die op het ogenblik dat de overeenkomst wordt gesloten, niet verpacht is;

b) de grond ligt volledig in een gebied dat is aangeduid op een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan en dat valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "bosgebied" of "natuurgebied", vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarvan de tekst is vastgesteld bij het besluit van 11 april 2008, of ligt volledig in een gebied dat op een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg is aangeduid als "bosgebied", "groengebied", "natuurgebied", "natuurgebied met wetenschappelijke waarde", "natuurontwikkelingsgebied" of "natuurreservaat";

c) de grond maakt deel uit van een terrein dat beheerd wordt overeenkomstig artikel 16*sexies* van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

d) de uitsluiting van de toepassing van dit decreet is uitdrukkelijk in de overeenkomst vermeld.

Art. 6. § 1. Van elke overeenkomst die onder de toepassing van dit decreet valt, wordt een geschrift opgesteld dat, met behoud van de toepassing van alle andere nadere regels, de volgende gegevens vermeldt:

1° de identiteit van alle contracterende partijen, namelijk:

a) voor natuurlijke personen: de eerste voornaam, de achternaam, de woonplaats en het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Bij gebrek aan een identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid worden de datum en plaats van geboorte vermeld;

b) voor rechtspersonen:

1) de maatschappelijke naam;

2) de maatschappelijke zetel;

3) het ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht; als er geen ondernemingsnummer is toegekend, bevestigt die partij dat in de pachtovereenkomst of in een ondertekende aanvullende verklaring onderaan op de akte;

4) de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om de rechtspersoon te vertegenwoordigen;

2° de begindatum van de pacht;

3° de duur van de pacht, indien een bepaalde duur is overeengekomen, of de duur van de eerste pachtperiode;

4° de kadastrale aanduiding van de percelen, die is opgenomen in het uittreksel uit de kadastrale legger, onder vermelding van minstens de gemeente waar de percelen liggen, de afdeling, de sectie en het perceelnummer;

5° het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van elk perceel, alsook de landbouwstreek waarin elk perceel ligt;

6° de pachtprijs, waarvan het maximumbedrag overeenkomstig hoofdstuk 6 is vastgesteld;

7° de wijze waarop de pachtprijs kan worden betaald en desgevallend het rekeningnummer waarop de pachtprijs moet worden voldaan.

De door de Vlaamse Regering aan te wijzen bevoegde entiteit stelt een model van pachtovereenkomst en van plaatsbeschrijving ter beschikking.

Elk van de partijen kan op ieder ogenblik, maar op zijn vroegst dertig dagen na een per beveiligde zending betekende ingebrekestelling, de andere partij, in voorkomend geval via gerechtelijke weg, dwingen om een schriftelijke overeenkomst als vermeld in het eerste lid op te stellen, aan te vullen of te ondertekenen.

Als de rechter de eis van de pachter inwilligt, ontstaat pachtvernieuwing ten voordele van de pachter, op voorwaarde dat die sanctie in de ingebrekestelling is vermeld. Die pachtvernieuwing heeft tot gevolg dat een nieuwe, eerste pachtperiode van negen jaar ingaat op de datum waarop de rechterlijke beslissing in kracht van gewijsde is gegaan.

Als de rechter de eis van de verpachter inwilligt, kan de rechter de pacht ontbinden, op voorwaarde dat die sanctie in de schriftelijke ingebrekestelling is vermeld.

§ 2. Bij ontstentenis van een schriftelijke overeenkomst 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.

Daarnaast 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 27, tweede lid, waarop de verpachter niet heeft gereageerd door een oproeping in verzoening voor de bevoegde rechter binnen zes maanden na de betekening van de bevestigingsbrief, vermeld in het derde lid.

Het bestaan van een pacht, het jaar en het perceel waarop het persoonlijk aanbod van betaling, vermeld in het tweede lid, betrekking heeft, worden binnen de vijftien kalenderdagen door een beveiligde zending betekend. Die bevestigingsbrief vermeldt minstens de volgende gegevens:

1° het woord "pacht";

2° het jaar waarop de betaling betrekking heeft;

3° de vermelding dat de betaling geldt als bewijs van een pacht, tenzij de verpachter binnen zes maanden na de betekening van de bevestigingsbrief reageert door een oproeping in verzoening voor de bevoegde rechter.

Als de verpachter niet binnen de zes maanden na de betekening van de bevestigingsbrief reageert door een oproeping in verzoening voor de bevoegde rechter, geldt de betaling van de pacht als bewijs van een pacht.

Als de overeengekomen pachtprijs niet bewezen is, stelt de rechter de pachtprijs vast overeenkomstig hoofdstuk 6.

Als er een 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.

Bij ontstentenis van een nauwkeurige datum voor de aanvang van de overeenkomst wordt die geacht te zijn ingegaan op de vervalddag van het eerste pachtgeld.

Art. 7. Voor de ingenottreding van de pachter of uiterlijk vier maanden na de ingenottreding van de overnemer aan wie de pacht is overgedragen met toepassing van artikel 45, maken de partijen een plaatsbeschrijving op waarvan ze samen de kosten dragen. Die plaatsbeschrijving wordt als bijlage bij de schriftelijke pachtovereenkomst gevoegd indien er een schriftelijke overeenkomst werd opgesteld.

De plaatsbeschrijving is tegensprekelijk, omstandig en gedetailleerd. Ze omschrijft zo nauwkeurig mogelijk de staat van het goed bij de aanvang van de pachtovereenkomst.

Als de partijen het onderling niet eens worden over de plaatsbeschrijving, kan de rechter een deskundige aanstellen om de plaatsbeschrijving op te maken.

In geval van pachtoverdracht met toepassing van artikel 45, wordt de plaatsbeschrijving opgemaakt tussen de overdrager, de overnemer en de verpachter.

Bij gebrek aan een plaatsbeschrijving wordt de pachter of de overnemer, behoudens tegenbewijs, geacht het goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik dat hij het verlaat.

HOOFDSTUK 2. — *De pachttijd*

Art. 8. De pachtijd wordt vastgesteld door de partijen.

De pachtijd bedraagt minstens negen jaar. Als er een kortere tijd bedongen is, dan wordt de pachtijd van rechtswege op negen jaar gebracht.

Als een geldige opzegging ontbreekt, wordt de pacht bij het eindigen van de gebruikperiode van rechtswege verlengd voor opeenvolgende periodes van negen jaar, zelfs als de eerste gebruikperiode meer dan negen jaar bedroeg.

Art. 9. In afwijking van artikel 8 eindigt de pachtijd van percelen die door de verpachter bij grotere percelen of bij hoevegebouwen worden gevoegd en die de verpachter ingevolge een afzonderlijke overeenkomst al aan dezelfde pachter verpacht, op hetzelfde moment als de hoofdpacht.

HOOFDSTUK 3. — *Opzegging van de pacht*

Afdeling 1. — Opzegging door de verpachter

Art. 10. § 1. In afwijking van artikel 8 kan de verpachter op ieder ogenblik de pacht opzeggen om de gepachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming, als de pachtovereenkomst:

1° betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging ten tijde van de overeenkomst, zonder dat er vooraf wegwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden, beschouwd moesten worden als bouwgronden of voor industriële doeleinden bestemde gronden, op voorwaarde dat ze als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst;

2° betrekking heeft op gronden waar geen gebouwen op staan en die op het ogenblik van de opzegging, zonder dat er vooraf wegwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden, beschouwd moeten worden als bouwgronden of betrekking heeft op al dan niet bebouwde gronden die in een ontginningsgebied liggen. Als op gronden in een ontginningsgebied een door de verpachter verleende toestemming tot ontginning rust of als een ontginningsmachtiging werd verleend, treedt degene die de toestemming of de ontginningsmachtiging heeft verkregen, in de rechten en de plichten van de verpachter;

3° betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging op het ogenblik van elke verlenging van de pacht beschouwd moeten worden als voor industriële doeleinden bestemde gronden, op voorwaarde dat de verpachter ten minste drie maanden voor het einde van de lopende pachtperiode de pachter daarvan kennisgegeven heeft;

4° betrekking heeft op gronden waarop vooraf wegwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden en die als bouwgrond of als voor industriële doeleinden bestemde grond beschouwd kunnen worden, hetzij bij de aanvang van de pacht op voorwaarde dat ze als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst, hetzij bij een verlenging van de pacht op voorwaarde dat de verpachter ten minste drie maanden voor de datum van een verlenging de pachter daarvan kennisgegeven heeft;

5° is aangegaan met een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon en betrekking heeft op gronden die voor het sluiten van de overeenkomst door dat bestuur of die persoon zijn onteigend of verkregen op grond van een onteigeningsbesluit;

6° betrekking heeft op gronden die na het sluiten van de overeenkomst verkregen zijn door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon op grond van een onteigeningsbesluit;

7° betrekking heeft op gronden die zullen worden aangewend voor bebossing of natuurrealisatie als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- a) de gronden hebben een gezamenlijke en aaneengesloten oppervlakte van ten minste 0,5 hectare;
- b) de bebossing of natuurrealisatie zal gedurende een periode van ten minste 24 jaar worden aangehouden;
- c) de gronden liggen in:

1) ofwel een gebied dat is aangeduid op een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan en dat valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "bosgebied" of "natuurgebied", vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarvan de tekst is vastgesteld bij het besluit van 11 april 2008;

2) ofwel een van de volgende gebieden die zijn aangeduid op een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg: "bosgebied", "groengebied", "natuurgebied", "natuurgebied met wetenschappelijke waarde", "natuurontwikkelingsgebied" of "natuurreservaat";

3) ofwel een speciale beschermingszone als vermeld in artikel 2, 43°, c), van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

d) in geval van bebossing gebeurt die niet in het kader van de verplichting tot compensatie, vermeld in artikel 90bis, § 2, van het Bosdecreet van 13 juni 1990;

8° betrekking heeft op gronden die zullen worden aangewend voor bebossing of natuurrealisatie als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- a) de pachtovereenkomst is aangegaan met een gemeente;
- b) de bebossing of natuurrealisatie heeft betrekking op gronden met een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 0,5 hectare;
- c) de bebossing of natuurrealisatie zal gedurende een periode van ten minste 24 jaar worden aangehouden;
- d) de bebossing of natuurrealisatie is door de gemeenteraad goedgekeurd;
- e) de verpachter heeft de gronden niet zelf in een ruimtelijk uitvoeringsplan als agrarisch gebied aangeduid;
- f) in geval van bebossing gebeurt die niet in het kader van de verplichting tot compensatie, vermeld in artikel 90bis, § 2, van het Bosdecreet van 13 juni 1990.

§ 2. In afwijking van artikel 8 kan de verpachter op ieder ogenblik een einde maken aan de lopende pacht om een aaneengesloten grond die aansluit aan de woning waar de verpachter zijn hoofdverblijfplaats heeft en die niet groter is dan 20 are, aan te wenden voor gezinsdoeleinden. In geval van een geschil over de plaats van dat perceel beslist de rechter.

§ 3. In afwijking van artikel 8 kan door de verpachter op ieder ogenblik een einde gemaakt worden aan de lopende pacht als de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die de houder van een vergunning voor het opsporen of het winnen van koolwaterstoffen, de houder van een opsporings- of opslagvergunning in het kader van de geologische opslag van koolstofdioxiden of de houder van een vergunning voor het opsporen of het winnen van aardwarmte overeenkomstig artikel 32, 61 of 63/24 van het decreet van 8 mei 2009 betreffende de diepe ondergrond, mag bezetten.

De vergunninghouder, vermeld in het eerste lid, treedt met het oog op de beëindiging van de lopende pachtovereenkomst in de rechten en de plichten van de verpachter.

Art. 11. Met behoud van de toepassing van artikel 10, kan de verpachter bij het verstrijken van elke pachtperiode de pacht om ernstige redenen opzeggen. Worden alleen als ernstige reden aanvaard:

1° het door de verpachter te kennen gegeven voornemen om zelf het gepachte goed volledig of gedeeltelijk persoonlijk te exploiteren of de exploitatie ervan volledig of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden;

2° het voornemen van de verpachter om een of meer verpachte percelen waarvoor de pacht is opgezegd, te voegen bij percelen die hij aan een andere pachter verpacht, op voorwaarde dat die verrichting nodig is om te voldoen aan een onbetwistbaar economisch of familiaal belang en de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de zittende pachter niet in het gedrang wordt gebracht;

3° de ruil van percelen die dezelfde verpachter aan verschillende pachters verpacht, met het doel herverkavelde bedrijven te vormen;

4° de verdeling van het landbouwbedrijf in twee of meer nieuwe bedrijven, hetzij om ernstige economische redenen, hetzij om sociale redenen, op voorwaarde dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de zittende pachter niet in het gedrang wordt gebracht;

5° grondige wijzigingen in de samenstelling van het gezin van de pachter waardoor de bedrijfsmogelijkheden van het gepachte goed ernstig bedreigd zijn;

6° waardevermindering van het gepachte goed door slechte bebouwing of ernstige nalatigheid in het onderhoud ten laste van de pachter van de gepachte gebouwen;

7° zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de pachter tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;

8° veroordeling van de pachter wegens daden die het vertrouwen van de verpachter kunnen schaden of de normale betrekkingen tussen de verpachter en de pachter onmogelijk kunnen maken;

9° de aanwending van de percelen zelf door een openbare verpachter voor concrete doeleinden van algemeen belang;

10° de aanwending van percelen als bouwgrond of als grond voor industriële doeleinden, op voorwaarde dat die percelen door hun ligging op het ogenblik van de opzegging als zodanig moeten worden beschouwd.

Als de opzegging voor concrete doeleinden van algemeen belang als vermeld in het eerste lid, 9°, betrekking heeft op bebossing of natuurrealisatie en als de openbare verpachter geen lokale overheid is, gelden de voorwaarden, vermeld in artikel 10, § 1, 7°, a), b) en d). Als in dat geval de openbare verpachter een lokale overheid is, gelden de voorwaarden, vermeld in artikel 10, § 1, 8°, b), c), d), e) en f). De gemeenteraad van de gemeente waar de gronden gelegen zijn dient in dat geval goedkeuring te verlenen.

Opzegging voor concrete doeleinden van algemeen belang als vermeld in het eerste lid, 9°, kan niet gegeven worden met het oog op het voldoen aan de verplichting tot compensatie, vermeld in artikel 90bis, § 8, van het Bosdecreet van 13 juni 1990.

Als het gepachte goed, vermeld in punt 1°, mede-eigendom is of wordt kan alleen een einde aan de pachtovereenkomst worden gemaakt voor de persoonlijke exploitatie ten behoeve van een mede-eigenaar of van een of meer bevoorrechte familieleden van een mede-eigenaar, voor zover die mede-eigenaar ten minste de onverdeelde helft van het pachtgoed bezit of zijn deel heeft verkregen door erfopvolging of legaat.

Art. 12. § 1. Gedurende elk van de opeenvolgende pachtperiodes, met uitsluiting van de eerste en de tweede pachtperiode, kan de verpachter in afwijking van artikel 8 de pacht opzeggen om zelf het gepachte goed volledig persoonlijk te exploiteren of de exploitatie ervan volledig over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden.

Artikel 11, vierde lid, is van toepassing.

§ 2. De partijen kunnen een pachtovereenkomst van minstens 27 jaar sluiten.

Met behoud van de toepassing van artikel 10, 6°, kan de verpachter enkel op het einde van de pacht, vermeld in het eerste lid, de pacht opzeggen en dit om zelf het gepachte goed volledig of gedeeltelijk persoonlijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden. De bepalingen van artikel 11, vierde lid, en van artikel 14, eerste lid, zijn van toepassing op deze opzegging.

Op het einde van de pacht, vermeld in het eerste lid, kan de verpachter de volledige pacht of een gedeelte ervan opzeggen om de goederen te vervreemden.

De onderpacht en pachtoverdracht conform artikel 39 tot en met 43 kan de overeengekomen pachtijd, vermeld in het eerste lid, niet overschrijden.

Onder voorbehoud van de toepassing van het eerste tot en met het vierde lid zijn de bepalingen van dit Pachtdecreet volledig van toepassing op de pacht van minstens 27 jaar.

§ 3. In afwijking van artikel 8 kunnen de partijen een loopbaanpacht sluiten.

De loopbaanpacht wordt gesloten voor een vaste duur die gelijk is aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter de wettelijke pensioenleeftijd zal hebben bereikt en de huidige leeftijd van de kandidaat-pachter. De pachter mag op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst niet ouder zijn dan 40 jaar. Als er meer dan een pachter is, wordt alleen rekening gehouden met de leeftijd van de jongste medepachter.

Met behoud van de toepassing van artikel 10, 6°, kan de loopbaanpacht door de verpachter niet worden opgezegd. Op het einde van een loopbaanpacht kan de verpachter van rechtswege vrij over zijn goed beschikken zonder dat de pachter zich daartegen kan verzetten.

De onderpacht en pachtoverdracht conform artikel 39 tot en met 43 kan de overeengekomen pachtijd, vermeld in het eerste lid, niet overschrijden.

Als de pachter na het einde van de loopbaanpacht in het bezit van het goed wordt gelaten, wordt de loopbaanpacht stilzwijgend verlengd van jaar tot jaar.

Onder voorbehoud van de toepassing van het eerste tot en met het vijfde lid zijn de bepalingen van dit decreet volledig van toepassing op de loopbaanpacht.

§ 4. De verpachter kan de pacht geheel of gedeeltelijk opzeggen om het pachtgoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de pacht heeft betrekking op gronden;

2° de opzegging wordt gegeven tegen het einde van de lopende pachtperiode;

3° de opzegging wordt niet gegeven tijdens de eerste pachtperiode, tenzij de eerste pachtperiode een duur heeft van minstens achttien jaar;

4° de opzeggingsmogelijkheid is uitdrukkelijk in de pachtovereenkomst opgenomen.

§ 5. In afwijking van artikel 8 kunnen de partijen eenmalig een overeenkomst sluiten voor een vaste duur van minimaal negen jaar als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de pachtovereenkomst is schriftelijk aangegaan;

2° de pachtovereenkomst heeft betrekking op gronden die op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst nog niet waren verpacht;

3° de verpachter is op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst titularis van enig zakelijk recht op een of meer cultuurgronden die gezamenlijk een oppervlakte hebben van maximaal 1,5 hectare;

4° de verpachter is geen rechtspersoon.

Cultuurgronden als vermeld in het eerste lid, 3°, zijn gronden die onmiddellijk in aanmerking komen voor bedrijfsmatige exploitatie met het oog op het voortbrengen van landbouwproducten.

De verpachter draagt de bewijslast.

Art. 13. § 1. In afwijking van artikel 8 kan de verpachter de pacht opzeggen om zelf het gepachte goed volledig of gedeeltelijk persoonlijk te exploiteren of om de exploitatie ervan over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden of aan een leefbaar landbouwbedrijf als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de pachter heeft de wettelijke pensioenleeftijd bereikt;

2° de pachter ontvangt een rust- of overlevingspensioen;

3° de pachter kan niet een of meer bevoorrechte familieleden aanwijzen die zijn exploitatie kunnen voortzetten.

Artikel 11, vierde lid, is van toepassing.

Als verschillende pachters het goed gemeenschappelijk pachten, voldoen al die pachters aan alle voorwaarden, vermeld in het eerste lid.

In het geval van een verpachting of de vervreemding aan een leefbaar landbouwbedrijf, is die verpachting of die vervreemding voltrokken binnen een termijn van zes maanden nadat de pachter het goed heeft verlaten.

De exploitatie van het goed dat van de pachter werd teruggenomen, alsook de persoon van de toekomstige exploitant voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 14.

§ 2. Vanaf het ogenblik waarop de pachter de wettelijke pensioenleeftijd heeft bereikt, kan de verpachter hem vragen of hij een rust- of overlevingspensioen ontvangt, met inachtneming van de vorm, vermeld in artikel 71.

Als de pachter binnen zestig dagen na die vraag niet heeft bewezen dat hij nog altijd bedrijvig is en geen rust- of overlevingspensioen ontvangt, of als hij, in voorkomend geval, niet een of meer bevoorrechte familieleden aanwijst om de exploitatie voort te zetten, wordt hij geacht een rust- of overlevingspensioen te ontvangen, op voorwaarde dat die vereiste ook uitdrukkelijk vermeld wordt in de vraag aan de pachter.

§ 3. Als de exploitatie binnen een termijn van één jaar na het antwoord van de pachter, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, niet wordt voortgezet door de opvolger die de pachter heeft aangewezen, kan de verpachter een einde maken aan de pacht om zelf het gepachte goed volledig of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden of aan een leefbaar landbouwbedrijf. De rechter kan, afhankelijk van het geval en in bijzondere omstandigheden, alsnog die opzegging ongeldig verklaren, op voorwaarde dat de pachter de verpachter binnen een termijn van dertig dagen na de opzegging op de hoogte heeft gebracht van de bijzondere omstandigheden die een verlenging van de termijn voor de voortzetting van de exploitatie of een verandering van de identiteit van de aangewezen opvolger rechtvaardigen.

Artikel 14, 19, § 1, § 3, § 4, § 6, § 8 tot en met § 10, en artikel 20 zijn van overeenkomstige toepassing op de opzegging, vermeld in het eerste lid. Als de verpachter een einde aan de volledige pacht of een gedeelte ervan maakt om de reden, vermeld in paragraaf 1, derde lid, is artikel 19, § 1, 2°, niet van toepassing.

Art. 14. De exploitatie van het goed dat van de pachter is teruggenomen op grond van de bij artikel 11, 1°, artikel 12, § 1 en § 2, of artikel 13 bepaalde reden, is een persoonlijke en werkelijke exploitatie die gedurende ten minste negen jaar wordt voortgezet door degene of degenen die in de opzegging als toekomstig exploitant zijn aangewezen of, als zij rechtspersonen zijn, door hun werkende vennoten, gecommanditeerde vennoten of de bestuurders en niet alleen door hun aangestelden.

De persoonlijke exploitatie, vermeld in het eerste lid, kan niet worden aangevoerd door:

1° de verpachter of de bevoorrechte familieleden die op het ogenblik van het verstrijken van de opzeggingstermijn de wettelijke pensioenleeftijd zouden hebben bereikt of de leeftijd van 60 jaar wanneer het een persoon betreft die niet gedurende ten minste drie jaar landbouwexploitant is geweest;

2° de werkende vennoot, de gecommanditeerde vennoot of de bestuurder van de rechtspersoon die het landbouwbedrijf exploiteert die op het ogenblik van het verstrijken van de opzeggingstermijn de wettelijke pensioenleeftijd zouden hebben bereikt of de leeftijd van 60 jaar wanneer het een persoon betreft die niet gedurende ten minste drie jaar landbouwexploitant is geweest;

3° degene die na de stopzetting van zijn landbouwbedrijf het bedrijf verpacht;

4° de titularis van een vruchtgebruik gevestigd onder levenden door de wil van de mens.

De persoon of personen die in de opzegging als toekomstige exploitant zijn aangewezen en, als het om rechtspersonen gaat, de werkende vennoten, de gecommanditeerde vennoten of bestuurders daarvan voldoen aan een van de onderstaande voorwaarden:

1° ze zijn houder van een getuigschrift of een diploma dat is afgegeven na het volgen met goed gevolg van een landbouwcursus of van onderwijs aan een land- of tuinbouwschool;

2° ze zijn of waren gedurende ten minste één jaar landbouwexploitant in de voorbije periode van vijf jaar;

3° ze hebben al effectief gedurende ten minste één jaar aan een landbouwexploitatie deelgenomen.

De rechtspersonen, vermeld in het eerste en tweede lid, zijn erkend als landbouwonderneming als vermeld in artikel 8:2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De werkende vennoot, de gecommanditeerde vennoot of de bestuurder die de leiding heeft over de activiteit die in de vennootschap wordt gevoerd, verricht daadwerkelijke arbeid op het landbouwbedrijf.

Art. 15. § 1. De aanplanting van het pachtgoed met naaldbomen, loofbomen of heesters, gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter, is geen persoonlijke exploitatie als vermeld in artikel 14, eerste lid, tenzij het gaat om tuinbouw of om een aanplanting die noodzakelijk is voor de bewaring van het goed.

De rechter kan een afwijking verlenen met betrekking tot de aanplanting, vermeld in het eerste lid, na het advies te hebben ingewonnen van personeelsleden van de door de Vlaamse Regering aan te wijzen bevoegde entiteit.

§ 2. De aanplanting met kerstbomen binnen negen jaar na het vertrek van de pachter is geen persoonlijke exploitatie als vermeld in artikel 14, eerste lid, tenzij aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de genothebber van de terugneming exploiteert al een tuinbouwbedrijf;

2° de rechter verleent vrijstelling van het verbod, vermeld in paragraaf 1, na het advies te hebben ingewonnen van de door de Vlaamse Regering aan te wijzen ambtenaren.

§ 3. De verkoop van gras of oogst op het veld binnen negen jaar na het vertrek van de pachter is geen persoonlijke exploitatie als de genothebber van de terugneming:

- 1° niet voor het gewone teelt- en onderhoudswerk zorgt;
- 2° geen dieren in bewaring neemt.

Art. 16. Voor de toepassing van dit decreet wordt de uitbating gelijkgesteld met een persoonlijke exploitatie als vermeld in artikel 14, eerste lid, voor:

- 1° de werkende vennoot in een als landbouwonderneming erkende vennootschap onder firma, afgekort VOFLO;
- 2° de gecommanditeerde vennoot in een als landbouwonderneming erkende commanditaire vennootschap, afgekort CommVLO;
- 3° de bestuurder in een als landbouwonderneming erkende besloten vennootschap, afgekort BVLO;
- 4° de bestuurder in een als landbouwonderneming erkende coöperatieve vennootschap, afgekort CVLO.

Dit geldt ten aanzien van zowel de pachter als de verpachter, wier rechten en plichten onverkort blijven voortbestaan.

Voor de toepassing van artikel 11, 1°, en artikel 12, § 1, geldt bovendien dat de personen, vermeld in het eerste lid, landbouwer zijn in hoofdberoep.

Bij inbreng van de eigendom, van het gebruiksrecht of van het genotsrecht van het gepachte goed in een VOFLO, een CommVLO, een BVLO of een CVLO, kan die vennootschap de opzegging alleen geven als de verpachter-inbrenger of een of meer van de bevoorrechte familieleden, naargelang van het geval, het statuut bezit van vennoot-zaakvoerder, gecommanditeerde vennoot of bestuurder in de vennootschap.

De inbreng van het landbouwbedrijf door de pachter in een VOFLO, een CommVLO, een BVLO of een CVLO houdt geen schending in van de verplichtingen in artikel 37.

Art. 17. Een verpachter kan de pacht alleen opzeggen met inachtneming van de volgende opzeggingstermijnen:

- 1° ten minste drie maanden in de gevallen, vermeld in artikel 10 en 11, 9° en 10°. Die termijn wordt verlengd om in voorkomend geval de pachter te geven om de wassende vruchten te oogsten;
- 2° ten minste twee en ten hoogste vier jaar in de gevallen, vermeld in artikel 11, 1° tot en met 8°, en artikel 12, § 4;
- 3° ten minste drie en ten hoogste vier jaar in de gevallen, vermeld in artikel 12, § 1 en § 2;
- 4° ten minste één en ten hoogste vier jaar in het geval, vermeld in artikel 13.

Art. 18. Met behoud van de toepassing van artikel 21 kan degene die door ruil eigenaar-verpachter is geworden, tijdens de pachtperiode die loopt op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte, de pacht niet opzeggen om het gepachte goed persoonlijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden. In de daaropvolgende periode kan hij de pacht alleen opzeggen met een opzeggingstermijn van ten minste zes jaar. Artikel 11, tweede lid, en artikel 12 zijn van overeenkomstige toepassing op die opzegging.

Art. 19. § 1. Op straffe van nietigheid bevat de opzegging uitdrukkelijk:

- 1° de reden van de opzegging;
- 2° als er een of meer toekomstige exploitanten zijn aangewezen, hun identiteit:
 - a) voor natuurlijke personen: de eerste voornaam, de achternaam, de woonplaats en het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Bij gebrek aan een identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid worden de datum en plaats van geboorte vermeld;
 - b) voor rechtspersonen:
 - 1) de maatschappelijke naam;
 - 2) de maatschappelijke zetel;
 - 3) het ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht;
 - 4) de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om de rechtspersoon te vertegenwoordigen;
- 3° de vermelding dat de verpachter bij gebrek aan een schriftelijke instemming die binnen dertig dagen na de verzending van de opzegging aan hem werd betekend, de geldigverklaring ervan voor de rechter zal vorderen.

§ 2. Als de opzegging berust op de redenen, vermeld in artikel 10, § 1, 1° tot en met 4°, en artikel 11, 10°, kan de opzegging alleen geldig worden verklaard na overlegging van een eensluidend verklaard afschrift van de door het bevoegde bestuur verleende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Als de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in geval van een verkaveling niet kan worden overgelegd omdat vooraf wegwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd, kan de rechter de opzegging geldig verklaren na overlegging van een eensluidend verklaard afschrift van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, vermeld in artikel 4.2.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op voorwaarde dat bij dat afschrift een verklaring van het gemeentebestuur is gevoegd waaruit blijkt dat de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, afgegeven zal worden zodra de werkzaamheden zijn uitgevoerd.

§ 3. Als verschillende pachters het goed gemeenschappelijk pachten, wordt van de opzegging kennisgegeven aan al wie het goed exploiteert. Als de verpachter niet weet wie het goed exploiteert, beschouwt hij de personen die de laatste pacht hebben betaald, als exploitant of, bij gebrek aan betaling, de pachter of de pachters die hun woonplaats hebben in de zetel van het landbouwbedrijf.

Als de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke erfgenaam of erfgenamen de exploitatie van het gepachte goed voortzetten, mag hij de erfgenamen of rechtverkrijgenden die de laatste pacht hebben betaald, als exploitant beschouwen of, bij gebrek aan betaling, de erfgenamen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het landbouwbedrijf van de overleden pachter.

§ 4. De opzegging waarin de pachter niet schriftelijk heeft berust, vervalt als de verpachter niet binnen drie maanden na de opzegging om de geldigverklaring ervan heeft verzocht.

§ 5. Als al in de loop van de opzeggingstermijn blijkt dat de opzegreden, vermeld in artikel 11, 12, § 1 en § 2, en artikel 13, niet kan worden waargemaakt, kan de pachter de ongeldigverklaring van de opzegging voor de rechter 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 voornemens die hij als opzeggingsredenen bekendgemaakt heeft, ten uitvoer zal brengen.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid kan de rechter de opzegging wegens persoonlijke exploitatie als de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, alleen geldig verklaren als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de natuurlijke persoon die volgens de opzegging de landbouwexploitatie voortzet, heeft zijn hoofdberoep in de landbouw en de landeigendommen in kwestie zullen worden geëxploiteerd in het kader van het landbouwbedrijf van die natuurlijke persoon;

2° de natuurlijke personen of personen die als werkend vennoot, gecommanditeerde vennoot of bestuurder de leiding hebben van de activiteit van de rechtspersoon die volgens de opzegging de landbouwexploitatie voortzet, hebben hun hoofdberoep in de landbouw en de landeigendommen in kwestie zullen worden geëxploiteerd in het kader van het landbouwbedrijf van de rechtspersoon.

Bij betwisting van het ernstige karakter van de persoonlijke exploitatie, vermeld in het eerste lid, preciseert de verpachter hoe de persoon of personen die in de opzegging als toekomstige exploitant zijn aangewezen, de persoonlijke werkelijke en de voortgezette exploitatie zullen uitvoeren en bewijzen dat ze daartoe in staat zijn, alsook dat ze aan de voorwaarden, vermeld in artikel 14, voldoen.

§ 7. In geval van opzegging overeenkomstig artikel 10, § 1, 7° en 8°, en artikel 11, 9°, met het oog op bebossing of natuurrealisatie weigert de rechter de geldigverklaring van de opzegging als de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig zou worden verstoord. De rechter kan de geldigverklaring van de opzegging ook beperken tot bepaalde percelen of tot een bepaalde oppervlakte, maar alleen met het doel de opzegging in overeenstemming te brengen met de bepalingen over de leefbaarheid van het bestaande landbouwbedrijf.

In de volgende gevallen is de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig verstoord:

1° de opzegging heeft betrekking op een deel of op het geheel van de huiskavel van het landbouwbedrijf van de pachter;

2° de oppervlakte van de percelen waarvoor de opzegging werd gegeven, is groter dan één vijfde van de totale oppervlakte van het landbouwbedrijf van de pachter;

3° de pachter realiseert de opzeggingsreden zelf of verbindt zich ertoe om die te realiseren binnen een termijn van één jaar na de betekening van de opzegging;

4° de pachter past vrijwillig beheermaatregelen of milieu-, klimaat- en natuurvriendelijke landbouwpraktijken toe of verbindt zich ertoe om die toe te passen binnen een termijn van één jaar na de betekening van de opzegging, op voorwaarde dat die maatregelen of landbouwpraktijken het overwegende deel van de oppervlakte van het gepachte perceel beslaan en worden toegepast in het kader van een meerjarige verbintenis;

5° de pachter of, als het landbouwbedrijf van de pachter wordt geëxploiteerd in het kader van een maatschap of een rechtspersoon, de vennoot die landbouwer is in hoofdberoep, is jonger dan 40 jaar;

6° de pachter kan onder zijn bevoorrechte familieleden een opvolger aanwijzen die jonger is dan 40 jaar;

7° de opzegging gebeurt niet om het doel van een landinrichtingsproject, natuurinrichtingsproject of ruilverkaveling te realiseren, en voor de gronden waarvoor opzegging is gegeven, geldt dat ze:

a) ofwel niet tot minder geschikte landbouwgronden behoren. Minder geschikte landbouwgronden zijn landbouwgronden in voor landbouw bestemde gebieden die op basis van hun textuurklasse en hun draineringsklasse maar beperkt geschikt zijn voor een normale bedrijfsvoering en waar geen landbouwtechnische ingrepen aan werden uitgevoerd om ze alsnog geschikt te maken. Landbouwtechnische ingrepen komen alleen in aanmerking als ze vrijgesteld zijn van vergunning of melding of, in voorkomend geval, als voldaan is aan de vergunnings- en meldingsplicht, vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De Vlaamse Regering kan nadere regels en bijkomende criteria bepalen, en kan een kaart van die gronden vaststellen;

b) ofwel sinds de inwerkingtreding van het toepasselijke gewestplan in een ruimtelijk uitvoeringsplan zijn aangeduid als bestemd voor beroepslandbouw;

c) ofwel worden verpacht door een openbare verpachter en door de verpachter herbevestigd zijn als bestemd voor landbouw, hetzij beleidsmatig op basis van een ruimtelijke visie, hetzij via een ruilverkaveling, inrichtingsproject, project, plan of programma;

8° het brutobedrijfsresultaat van het landbouwbedrijf van de pachter bedraagt op het ogenblik van de opzegging minder dan een minimumbedrag van 40.000 euro per bedrijfsleider, zal met meer dan 10 procent dalen als gevolg van de opzegging of zal dalen tot onder het minimumbedrag van 40.000 euro per bedrijfsleider. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels met betrekking tot de wijze waarop het brutobedrijfsresultaat wordt vastgesteld en kan het minimumbedrag wijzigen;

9° de pachter is exploitant van een landbouwbedrijf dat de biologische productie toepast of dat aan het omschakelen is naar een biologische productiemethode overeenkomstig verordening (EU) 2018/848 van het Europees Parlement en de Raad van 30 mei 2018 inzake de biologische productie en de etikettering van biologische producten en tot intrekking van Verordening (EG) nr. 834/2007 van de Raad.

Voor de berekening van de oppervlakte van percelen waarvoor de opzegging werd gegeven, vermeld in het tweede lid, 2°, wordt ook de oppervlakte in rekening genomen van percelen die in een periode van 27 jaar vóór de opzegging ook al zijn opgezegd met het oog op bebossing of natuurrealisatie. Voor de berekening van de bedrijfsoppervlakte van de pachter wordt het gemiddelde genomen van de oppervlakte van de laatste drie jaar, zoals is aangegeven in de verzamelaanvraag.

Indien de pachter nalaat om de opzeggingsreden, vermeld in het tweede lid, 3°, binnen een termijn van één jaar te realiseren, kan de verpachter alsnog de geldigverklaring van de opzegging vorderen en kan de rechter de geldigverklaring van de opzegging niet weigeren of matigen op grond van de bepalingen in het tweede lid, 3°.

Als de pachter nalaat om de verbintenis uit te voeren, vermeld in het tweede lid, 4°, kan de verpachter alsnog de geldigverklaring van de opzegging vorderen en zal de rechter de geldigverklaring van de opzegging niet kunnen weigeren of matigen op grond van de bepalingen in het eerste lid.

De criteria, vermeld in het tweede lid, 4° tot en met 9°, zijn niet van toepassing in de volgende gevallen:

1° de gronden liggen in een gebied dat is aangeduid op een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan en dat ressorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding "bosgebied" of "natuurgebied", vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarvan de tekst is vastgesteld bij het besluit van 11 april 2008, of in een van de volgende gebieden die zijn aangeduid op een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg: "bosgebied", "groengebied", "natuurgebied", "natuurgebied met wetenschappelijke waarde", "natuurontwikkelingsgebied" of "natuurreservaat";

2° de verpachter is een openbare verpachter, de gronden liggen in een speciale beschermingszone als vermeld in artikel 2, 43°, c), van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en de opzegging gebeurt om de instandhoudingsdoelstellingen, vermeld in artikel 2, 65°, van hetzelfde decreet voor die speciale beschermingszone te realiseren.

Het criterium, vermeld in het tweede lid, 6°, is niet van toepassing als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de verpachter is geen openbare verpachter;

2° de gronden liggen in een speciale beschermingszone als vermeld in artikel 2, 43°, c), van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

3° de opzegging gebeurt om de instandhoudingsdoelstellingen, vermeld in artikel 2, 65°, van hetzelfde decreet, voor die speciale beschermingszone te realiseren.

De Vlaamse Regering kan de nadere regels vaststellen en kan onder meer:

1° de criteria met betrekking tot de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter verder aanvullen;

2° bijkomende criteria vaststellen met betrekking tot de verstoring van de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter.

§ 8. Als de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan de rechter weigeren om de opzegging geldig te verklaren als de totale geëxploiteerde oppervlakte van het landbouwbedrijf van de toekomstige exploitant een grotere oppervlakte zou hebben dan de maximale oppervlakte die de Vlaamse Regering heeft vastgesteld. De rechter kan de opzegging ook ongeldig verklaren bij iedere verdere uitbreiding als het landbouwbedrijf van de toekomstige exploitant zich al uitstrekt over een grotere oppervlakte dan de maximale oppervlakte.

De Vlaamse Regering stelt de maximale rentabiliteitsoppervlakten vast. Die oppervlakten worden ten minste om de vijf jaar herzien. Ze worden in elke provincie vastgesteld volgens de landbouwstreken die bepaald zijn in het koninklijk besluit van 24 februari 1951 houdende grensbepaling van de landbouwstreken van het Rijk.

De Vlaamse Regering kan de grenzen van de verschillende landbouwstreken aanpassen.

Als een landbouwexploitant een verpachte grond verkrijgt om die persoonlijk te exploiteren, zijn de oppervlaktevoorwaarden die gelden bij een eventuele opzegging, de voorwaarden die van kracht waren bij de verkrijging.

De Vlaamse Regering kan de procedure voor de vaststelling van de maximale rentabiliteitsoppervlakten verder uitwerken.

§ 9. Als de opzegging met toepassing van paragraaf 4 vervallen is of als ze niet geldig is verklaard, 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 vervallen is of die onregelmatig is verklaard naar de vorm. Die termijn wordt vastgesteld op drie jaar als de rechter de geldigverklaring van de opzegging heeft geweigerd omdat de opgegeven reden ongegrond was.

De rechter kan een opzegging die naar de vorm onregelmatig verklaard zou moeten worden, toch geldig verklaren als de 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 het voordeel van wie de opzegging wordt verricht.

§ 10. De opzegging die de rechter geldig heeft verklaard of waarin de pachter schriftelijk heeft berust, wordt als niet-bestaand beschouwd als de pachter in het bezit van het gepachte goed blijft en wordt gelaten.

Art. 20. § 1. De pachter die het pachtgoed ontruimd heeft ingevolge een opzegging met het oog op persoonlijke exploitatie als vermeld in artikel 11, 1°, artikel 12, § 1 of § 2, of artikel 13, heeft recht op zijn terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding, of desgewenst op schadevergoeding alleen, als het pachtgoed meer dan zes maanden en minder dan negen jaar na de ontruiming ervan zonder gewichtige redenen niet geëxploiteerd wordt door de personen die in de opzegging als toekomstige exploitant aangewezen zijn.

In geval van betwisting wordt het bewijs geleverd door de persoon in het voordeel van wie de opzegging is gedaan.

§ 2. Bij een opzegging met het oog op vervreemding als vermeld in artikel 12, § 4, is de authentieke akte uiterlijk op de laatste dag van de lopende pachtperiode verleden.

Als de authentieke akte niet binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, is verleden en de pachter het pachtgoed nog niet heeft verlaten, blijft de opzegging, vermeld in artikel 11, § 4, zonder gevolg.

Als de authentieke akte niet binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, is verleden, heeft de pachter die het pachtgoed heeft ontruimd, recht op terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding, of desgewenst op schadevergoeding alleen.

In geval van betwisting wordt het bewijs van het verlijden van de authentieke akte door de verpachter geleverd.

§ 3. De pachter die het pachtgoed ontruimd heeft ingevolge een opzegging met het oog op bebossing of natuurrealisatie als vermeld in artikel 10, § 1, 7° of 8°, of overeenkomstig artikel 11, 9°, met het oog op bebossing of natuurrealisatie, heeft recht op terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding, of desgewenst op schadevergoeding alleen, als de opzeggingsreden niet binnen drie jaar na de opzegging volledig is gerealiseerd ofwel door aanplanting, ofwel doordat het perceel is opgenomen in een goedgekeurd natuurbeheerplan, of als de bebossing of natuurrealisatie niet gedurende een periode van ten minste 24 jaar wordt aangehouden.

§ 4. De terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding of de schadevergoeding alleen kan ook worden gevorderd door de pachter die het goed heeft ontruimd ingevolge opzegging om een van de redenen, vermeld in artikel 10, § 1, 1° tot en met 6°, § 2 en § 3, en artikel 11, 2° tot en met 4°, 9° en 10°, als het voornemen dat de verpachter als reden van de opzegging heeft opgegeven, meer dan zes maanden na de ontruiming van het goed zonder gewichtige reden geen normale uitvoering heeft gekregen, rekening houdend met alle feitelijke omstandigheden.

In geval van betwisting bewijst de verpachter dat hij het voornemen, vermeld in het eerste lid, ten uitvoer heeft gebracht.

§ 5. De eis tot terugkeer of tot betaling van een schadevergoeding die gegrond is op de vaststelling dat de verpachter het voornemen dat hij in de opzegging te kennen heeft gegeven, niet ten uitvoer heeft gebracht, wordt ingesteld binnen vijf jaar nadat de pachter het gepachte goed heeft verlaten.

De eis die gegrond is op het vroegtijdig beëindigen van het gebruik, wordt ingesteld binnen drie jaar na de beëindiging.

Afdeling 2. — Opzegging door de pachter en beëindiging in onderlinge overeenstemming

Art. 21. Ongeacht de duur van de pacht en in afwijking van elke andersluidende overeenkomst, kan de pachter te allen tijde volledig of ten dele een einde aan de pacht maken ingevolge een opzegging met een opzeggingstermijn van ten minste een jaar.

De partijen kunnen een einde aan de lopende pacht maken op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld in een authentieke akte of in een verklaring die ze voor de rechter na ondervraging afleggen.

HOOFDSTUK 4. — Vergissingen bij de opgave van de oppervlakte en gevallen van bezitsaanmatiging

Art. 22. Als in een pachtovereenkomst aan het gepachte goed een kleinere of een grotere omvang wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft, wordt de pachtprijs evenredig vermeerderd of verminderd, te rekenen vanaf de eerste vervalddag die volgt op de vordering. De pachter heeft ook het recht om ontbinding van de pachtovereenkomst te vorderen. De vordering tot vermindering of vermeerdering van de pachtprijs en de vordering tot ontbinding van de pachtovereenkomst zijn alleen ontvankelijk als het verschil tussen de werkelijke omvang en de omvang die in de overeenkomst wordt vermeld, ten minste een twintigste bedraagt.

De vordering, vermeld in het eerste lid, is ontvankelijk gedurende de volledige pachtijd.

Art. 23. De pachter is, op straffe van betaling van alle kosten en schadevergoedingen, ertoe gehouden de verpachter op de hoogte te brengen van de daden van bezitsaanmatiging die op het gepachte goed worden gepleegd.

De kennisgeving, vermeld in het eerste lid, heeft plaats binnen dezelfde termijn als de termijnen van dagvaarding, vermeld in artikel 707 tot en met 709 van het Gerechtelijk Wetboek.

HOOFDSTUK 5. — Verpachting door openbare verpachters

Art. 24. § 1. De openbare verpachter verpacht landeigendommen bij wijze van inschrijving tegen de maximaal toegestane pachtprijs, berekend overeenkomstig hoofdstuk 6.

De openbare verpachter stelt een procedure vast, waarbij iedere kandidaat-pachter een bod kan uitbrengen.

De openbare verpachter neemt de nodige maatregelen om ervoor te zorgen dat iedere kandidaat-pachter tijdens die procedure gelijk behandeld wordt.

§ 2. Met behoud van de toepassing van paragraaf 3 tot en met 5 bepaalt de openbare verpachter:

- 1° de verpachtingsprocedure, met inbegrip van de nadere regels voor het indienen van de inschrijvingen;
- 2° de criteria op basis waarvan de pacht toegekend wordt;
- 3° de contractuele bepalingen met betrekking tot de pacht.

De regels, criteria en contractuele bepalingen, vermeld in het eerste lid, kunnen geen betrekking hebben op de wijze van bebouwing.

De openbare verpachter voorziet in een gepaste openbaarmaking van de verpachting van zijn goederen door het bericht van de verpachting via diverse publiek toegankelijke verspreidingskanalen bekend te maken.

Het bericht van de verpachting, vermeld in het derde lid, vermeldt de uiterste datum voor de ontvangst van de inschrijvingen. De uiterste datum voor de ontvangst van de inschrijving bedraagt minstens dertig dagen, te rekenen vanaf de dag die volgt op de bekendmaking van het bericht van de verpachting in het door de openbare eigenaar eerst gebruikte openbaar publiek toegankelijk verspreidingskanaal.

De Vlaamse Regering bepaalt de minimuminformatie die in het bericht over de verpachting is opgenomen.

De door de Vlaamse Regering aan te wijzen entiteit stelt een model van pachtovereenkomst ter beschikking.

§ 3. De Vlaamse Regering kan uitsluitingscriteria opleggen voor de verpachting van openbare onroerende goederen. Die criteria kunnen geen betrekking hebben op de wijze van bebouwing. De openbare eigenaar kan alleen die uitsluitingscriteria toepassen.

§ 4. De Vlaamse Regering kan een lijst vaststellen met minimale toekenningscriteria die de openbare verpachter in acht moet nemen bij de toewijzing.

De Vlaamse Regering kan een wegingsmethode opleggen voor de beoordeling van de criteria, vermeld in het eerste lid.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid kan de openbare verpachter toekenningscriteria vaststellen die aanvullend zijn op de minimale toekenningscriteria die de Vlaamse Regering kan bepalen.

De toekenningscriteria, vermeld in het eerste en derde lid, kunnen geen betrekking hebben op de wijze van bebouwing van de gepachte grond.

§ 5. De openbare eigenaar geeft de toewijzingsbeslissing ter kennis aan alle kandidaat-pachters die een bod hebben ingediend. De pachtovereenkomst wordt gesloten zodra de toewijzingsbeslissing betekend is.

§ 6. Als goederen die om redenen van algemeen nut verworven of onteigend zijn, opnieuw verpacht worden, krijgt de voormalige pachter een recht van voorrang tegen de maximaal toegestane pachtprijs.

§ 7. Dit artikel is niet van toepassing op overeenkomsten tussen een openbare verpachter en zijn pachter, waarbij met het oog op de aanwending voor doeleinden van algemeen belang het pachtgoed wordt geruild met een ander, vergelijkbaar goed.

§ 8. De Vlaamse Regering kan de verpachting door openbare verpachters nader regelen en de procedure verder uitwerken.

§ 9. Artikel 25 tot en met 31 zijn van toepassing op de retributies die verschuldigd zijn op grond van concessies die het genot of de exploitatie van een landeigendom behorende tot het openbaar domein tot doel hebben.

HOOFDSTUK 6. — *De pachtprijs en andere geldelijke lasten en de pacht Prijzencommissie*

Art. 25. Ongeacht de bedingen van de pachtovereenkomst kan de pachter de pachtprijs alleen in geld voldoen.

Art. 26. Als niet-bestaande worden alle bedingen beschouwd waarbij de pachter verplicht wordt tot het dragen van belastingen, taksen of onverschillig welke andere lasten die door de verpachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens overeenkomsten die hij met derden is aangegaan, met uitzondering van het ruimen van de grachten en van de niet-bevaarbare waterlopen die zich op of langs het gepachte goed bevinden, en van belastingverhoging wegens gebouwen, werken of aanplantingen die de pachter zelf op het gepachte goed heeft aangebracht.

Art. 27. Met behoud van de toepassing van het tweede lid zijn de verpachter of zijn gemachtigde verplicht aan de pachter een kwijtschrift af te geven voor de ontvangen pachtprijs en er de werkelijk betaalde som op te vermelden.

Niettegenstaande elk strijdig beding kan de pachter de pachtprijs betalen per postassignatie, per postcheque op naam, per postwissel of door overschrijving of storting door bemiddeling van een financieel lichaam op de rekening van de verpachter, van een van de verpachters of van hun gemachtigden. Die wijze van betaling geldt als bewijs van betaling, tenzij de verpachter de betaling betwist en de betwisting op straffe van verval binnen zes maanden na de dag van betaling voor de rechter brengt.

Het bewijs van de betaling van de pachtprijs alsook het bewijs van het bedrag ervan kan geleverd worden door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

Art. 28. § 1. De Vlaamse Regering stelt een pacht Prijzencommissie in, die bestaat uit:

1° drie vertegenwoordigers van de grondeigenaars, van wie twee vertegenwoordigers op voordracht van Landelijk Vlaanderen vzw, Vereniging voor land-, bos- en natuureigenaars, en één vertegenwoordiger van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat;

2° drie vertegenwoordigers van de pachters, van wie twee vertegenwoordigers op voordracht van Boerenbond en één vertegenwoordiger op voordracht van het Algemeen Boerensyndicaat vzw;

3° twee personeelsleden van een door de Vlaamse Regering aangewezen bevoegde entiteit, waarvan één het voorzitterschap en één het ondervoorzitterschap opneemt. De ondervoorzitter vervangt de voorzitter bij diens afwezigheid.

Elke delegatie, vermeld in het eerste lid, mag zich tijdens de vergaderingen van de commissie laten bijstaan door één expert tegelijk.

§ 2. De Vlaamse Regering kan de werking van de pacht Prijzencommissie, de wijze van benoeming van de leden en van hun plaatsvervaarders en hun onkostenvergoeding regelen en kan de procedure voor de vaststelling van de maximumcoëfficiënten, vermeld in artikel 29, § 1, eerste lid, regelen.

Art. 29. § 1. Voor de in pacht gegeven gronden en gebouwen stemmen de maximaal toegestane pacht Prijzen overeen met hun niet-geïndexeerd kadastraal inkomen, gebouwigvuldigd met een coëfficiënt.

Verhogingen van het kadastraal inkomen wegens door de pachter op het gepachte goed opgerichte gebouwen of uitgevoerde werken, oefenen geen invloed uit op de pacht Prijs.

De pacht Prijzencommissie, vermeld in artikel 27, stelt de coëfficiënt, vermeld in het eerste lid, vast per provincie voor elke landbouwstreek.

§ 2. De vastgestelde coëfficiënten gelden voor de pacht Prijzen die vervallen in de loop van een termijn van drie jaar, die aanvangt op de datum van de bekendmaking, vermeld in paragraaf 5.

§ 3. Vóór het verstrijken van de termijn van drie jaar, vermeld in paragraaf 2, en vóór het verstrijken van elke daaropvolgende termijn van drie jaar stelt de pacht Prijzencommissie de maximumcoëfficiënten vast die van toepassing zijn op het kadastraal inkomen van de gronden voor de pacht Prijzen die vervallen in de loop van de daaropvolgende driejarige termijn.

§ 4. De pacht Prijzencommissie stelt de coëfficiënten, vermeld in paragraaf 1, voor elke termijn, vermeld in paragraaf 3, in consensus vast op basis van de volgende criteria:

1° de verhouding tussen enerzijds de gemiddelde rendabiliteit van de bedrijven in elk van de landbouwstreken tijdens de driejaarlijkse periode die voorafgaat aan het laatste jaar van elke termijn, en anderzijds de gemiddelde rendabiliteit van die bedrijven tijdens dezelfde periode van de vorige termijn;

2° de niet-gerealiseerde meerwaarde of de niet-gerealiseerde minderwaarde ten gevolge van de evolutie van de prijzen van gronden tijdens de driejaarlijkse periode die voorafgaat aan het laatste jaar van elke termijn.

Het criterium, vermeld in het eerste lid, 1°, is doorslaggevend.

§ 5. De beslissingen van de pacht Prijzencommissie worden in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt.

Art. 30. Voor pachtovereenkomsten die zijn opgesteld bij authentieke akte, kan de pacht Prijs worden verhoogd:

1° met 36 procent voor gronden en met 18 procent voor gebouwen als de eerste gebruiksperiode ten minste 18 jaar bedraagt;

2° met 42 procent voor gronden en met 21 procent voor gebouwen als de eerste gebruiksperiode ten minste 21 jaar bedraagt;

3° met 48 procent voor gronden en met 24 procent voor gebouwen als de eerste gebruiksperiode ten minste 24 jaar bedraagt;

4° met 50 procent voor gronden en met 25 procent voor gebouwen als de eerste gebruiksperiode ten minste 25 jaar of meer bedraagt.

Na de eerste gebruiksperiode wordt de pachtprijs teruggebracht tot de pachtprijs die is vastgesteld overeenkomstig artikel 29.

Voor de loopbaanpacht, vermeld in artikel 12, § 3, mag de pachtprijs die is vastgesteld overeenkomstig artikel 29, verhoogd worden met 50 procent voor gronden en met 25 procent voor gebouwen.

Art. 31. Elk van de partijen mag de herziening vragen van de prijs van een lopende pacht voor zover deze prijs afwijkt van de actuele maximaal toegestane pachtprijs.

Als een pachter de herziening vraagt van de prijs van een lopende pacht waarvan het bedrag hoger is dan de maximaal toegestane pachtprijs, dan is de pacht niet nietig maar wordt de pachtprijs teruggebracht tot het bedrag van de maximaal toegestane pachtprijs is bepaald.

De aanvraag van de verpachter voor een herziening van de pachtprijs heeft alleen uitwerking op de pachtprizen die vervallen na de datum van de kennisgeving van de aanpassing van de pachtprijs.

Pachtprizen die de maximaal toegestane pachtprijs overschrijden, worden aan de pachter, op zijn verzoek, terugbetaald. Die terugbetaling is alleen van toepassing op de vervallen en betaalde pachten van de vijf jaar die aan het verzoek voorafgaan. De eis van de pachter tot terugbetaling verjaart na één jaar, te rekenen vanaf de dag waarop hij het gehuurde goed heeft verlaten.

HOOFDSTUK 7. — *Exploitatie van het gepachte goed*

Art. 32. Voor niet-bestaande wordt gehouden, elk beding dat:

1° de vrijheid van de pachter over de wijze van bebouwing van de gepachte grond beperkt;

2° de vrijheid van de pachter over de beschikking over de producten van het landbouwbedrijf beperkt;

3° de pachter verbiedt andere goederen in pacht te nemen dan de goederen waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft.

In afwijking van het eerste lid zijn de volgende bedingen geldig:

1° de bedingen over de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, die gelijkwaardig is aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond;

2° de bedingen die het recht van beschikking over de stalmeest gedurende de pacht beperken;

3° de bedingen die het recht van beschikking over het stro van de laatste twee jaar beperken tot ten hoogste de helft;

4° de bedingen tot handhaving van hagen, wegen, struikgewas en bomen.

De pachter kan gebouwen, werken of beplantingen die de vrijheid van bebouwing hinderen, wegruimen met de schriftelijke toestemming van de verpachter of, in geval van vruchtgebruik, van de blote eigenaar en de vruchtgebruiker, of, bij gebrek daaraan, met de machtiging van de rechter.

De machtiging, vermeld in het derde lid, kan afhankelijk gemaakt worden van het betalen van een vergoeding die gelijk is aan de geleden schade.

In afwijking van het derde lid kan de rechter geen machtiging geven om de bestemming van het gepachte goed te wijzigen.

Art. 33. § 1. Met behoud van de toepassing van artikel 1722 en 1724 van het oud Burgerlijk Wetboek heeft de pachter, behalve in geval van geldige opzegging, het recht om alle gebouwen op te richten, op voorwaarde dat hij ze onderhoudt en er alle lasten van draagt, en alle werken uit te voeren, onverschillig of het gaat om nieuwe werken, verbeteringswerken, herstellingswerken of verbouwingwerken die nuttig zijn voor de woonbaarheid van het gepachte goed of voor de exploitatie van dat goed en die stroken met de bestemming ervan.

De Vlaamse Regering kan, met behoud van de toepassing van de regels betreffende de omgevingsvergunning, een lijst vaststellen van stedenbouwkundige handelingen voor het oprichten van gebouwen of het uitvoeren van werken op gronden die de pachter slechts mag stellen met inachtneming van de randvoorwaarden die door de verpachter worden opgelegd. De Vlaamse Regering bepaalt hierbij ook de randvoorwaarden die door de verpachter mogen worden opgelegd.

§ 2. Zonder daartoe door de verpachter verplicht te kunnen worden, kan de pachter op ieder ogenblik de gebouwen en werken, vermeld in paragraaf 1, wegruimen of ongedaan maken, voor zover ze als zelfstandige zaken beschouwd kunnen worden.

Als die gebouwen en werken evenwel tot stand zijn gekomen met een schriftelijke toestemming van de verpachter of met de machtiging van de rechter volgens de procedure, vermeld in artikel 34, § 1, volgt de pachter dezelfde procedure voor de wegruiming ervan.

De pachter herstelt het goed in zijn oorspronkelijke toestand en vergoedt de eventueel aangerichte schade.

Art. 34. § 1. Bij het verstrijken van de pacht heeft de pachter die de kosten van de gebouwen en werken heeft gedragen, recht op een vergoeding die gelijk is aan de waardevermeerdering die het goed daardoor heeft verkregen.

Als de gebouwen en werken zijn uitgevoerd ofwel met de schriftelijke toestemming van de verpachter, ofwel in geval van vruchtgebruik met de schriftelijke toestemming van de blote eigenaar en de vruchtgebruiker, ofwel met de machtiging van de rechter, mag de vergoeding, vermeld in het eerste lid, niet lager zijn dan de door de pachter gedragen kosten, voor zover ze niet zijn afgeschreven. Die afschrijving wordt forfaitair bepaald op 4 procent per jaar.

Als de pacht een einde neemt op initiatief van de pachter, mag de vergoeding, vermeld in het tweede lid, niet hoger zijn dan het bedrag dat de pachter tijdens de vijf laatste jaar in het geheel aan pacht heeft betaald voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde verpachter in pacht had.

Als de pacht uitsluitend om gewichtige redenen een einde neemt op initiatief van de pachter, heeft die pachter ook recht op de vergoeding, vermeld in het tweede lid.

De machtiging van de rechter wordt afgegeven op verzoek van de pachter en na advies van de door de Vlaamse Regering aan te wijzen bevoegde entiteit in verband met de voorwaarden, vermeld in artikel 33. Een beschrijving van de uit te voeren werken en een raming van de kosten worden bij het verzoek gevoegd.

Bij gebrek aan de vereiste toestemming of machtiging, vermeld in het tweede lid, mag het bedrag van de vergoeding niet hoger zijn dan het bedrag dat de pachter tijdens de laatste drie jaar in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde verpachter in pacht had.

§ 2. Als zekerheid van zijn schuldvordering kan de pachter die de toestemming of machtiging, vermeld in paragraaf 1, heeft verkregen, een inschrijving in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie nemen op de kadastrale percelen waarop de gebouwen en werken zullen worden uitgevoerd. De kosten van die inschrijving zijn ten laste van de pachter.

Met behoud van de toepassing van het derde tot en met het zesde lid is de Hypotheekwet van 16 december 1851 van toepassing op de hypothecaire inschrijving, vermeld in het eerste lid.

De inschrijving wordt genomen tot beloop van de in de akte van toestemming of de in de machtiging van de rechter geraamde kosten en op voorlegging aan de hypotheekbewaarder van de uitgifte of van het origineel van de akte, naargelang die authentiek of onderhands is, of van de machtiging van de rechter. Als de akte van toestemming niet in de authentieke vorm is opgemaakt, worden de handtekeningen door of vanwege de burgemeester gelegaliseerd.

De aanduiding die voorgeschreven is door artikel 83, tweede lid, 3°, van de Hypotheekwet van 16 december 1851, wordt aangevuld met de verklaring dat de schuldvordering haar ontstaan vindt in dit artikel en met de beschrijving van de gebouwen en werken die bij de akte of bij de machtiging is gevoegd.

Met behoud van het voorrecht, vermeld in artikel 27, 5°, van de Hypotheekwet van 16 december 1851, krijgt de hypotheek van de pachter voorrang op de bestaande voorrechten en hypotheeken op de betrokken percelen, tot beloop van hun waardevermeerdering ingevolge de uitgevoerde werken en gebouwen op het ogenblik van de realisatie van de waarborg.

De doorhaling of de vermindering van de inschrijving mag door de hypotheekbewaarder gedaan worden krachtens een onderhandse akte die is opgesteld in twee originelen, en na overlegging van het borderel dat de vermelding van de inschrijving bevat.

§ 3. De verpachter vermeldt in elke akte van vervreemding van het gepachte goed alle werken die de pachter heeft uitgevoerd, alsook, in voorkomend geval, de toestemming of de machtiging krachtens welke ze werden verricht, eventueel na de pachter te hebben ondervraagd.

De afstand van het recht tot wegruimen, vermeld in artikel 33, of van de vergoeding, vermeld in paragraaf 1, is alleen mogelijk na de uitvoering van de werken en wordt vastgesteld bij authentieke akte of met een verklaring voor de rechter.

Art. 35. Als de verpachter de kosten draagt van de gebouwen en werken die met de toestemming van de pachter zijn uitgevoerd, kan de pachtprijs, in afwijking van artikel 29 en 30, worden verhoogd met het bedrag dat door partijen wordt overeengekomen of dat door de rechter wordt bepaald.

Art. 36. De verpachter mag geen bomen planten, tenzij voor het vervangen van hoog- of laagstammige fruitbomen, voor het vervangen van bosbomen in de weiden en voor de aanplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed.

De pachter mag geen nieuwe aanplantingen verrichten, tenzij met schriftelijke toestemming van de verpachter. Alleen aanplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed en, behalve in geval van geldige opzegging, aanplantingen ter vervanging van dode of gevelde bomen en van laagstammige fruitbomen, zijn zonder toestemming van de verpachter geoorloofd.

De aanplanting van laagstammige fruitbomen is alleen toegestaan als die een oppervlakte beslaat van ten minste 50 are en aan een bestaande aanplanting of een vaste toegangsweg paalt en voor zover die aanplanting in de streek gebruikelijk is en beantwoordt aan de eisen van een rationele exploitatie. Voor wat betreft het beantwoorden aan de eisen van een rationele exploitatie, heeft de pachter vooraf een gunstig advies van een door de Vlaamse Regering aan te wijzen bevoegde entiteit verkregen.

Als een aanplanting waarvoor de verpachter een schriftelijke toestemming heeft gegeven of die regelmatig is verricht overeenkomstig de bepalingen, vermeld in het eerste tot en met het derde lid, heeft geleid tot een waardevermeerdering van het gepachte goed en de pacht op initiatief van de verpachter een einde neemt voor de aanplanting achtien jaar oud is, dan heeft de pachter recht op een vergoeding die gelijk is aan die waardevermeerdering. Als de pacht een einde neemt op initiatief van de pachter, dan mag die vergoeding niet hoger zijn dan het bedrag dat de pachter tijdens de vijf laatste jaar in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde verpachter in pacht had.

Als een aanplanting waarvoor de verpachter een schriftelijke toestemming heeft gegeven of die regelmatig is verricht overeenkomstig de bepalingen, vermeld in het eerste tot en met het derde lid, heeft geleid tot een waardevermindering van het gepachte goed, dan heeft de verpachter recht op een vergoeding van de pachter die gelijk is aan die waardevermindering.

Art. 37. Als de pachter het gepachte goed niet voorziet van de dieren en het gereedschap die nodig zijn voor het landbouwbedrijf, als hij met de bebouwing ophoudt, als hij bij de bebouwing niet als een voorzichtig en redelijk persoon handelt, als hij het gepachte goed voor een ander doel aanwendt dan dat waarvoor het bestemd was of als hij, in het algemeen, op ernstige wijze de bepalingen van de pachtovereenkomst schendt en er daardoor schade ontstaat voor de verpachter, kan de verpachter, naargelang de omstandigheden, de pachtovereenkomst doen ontbinden.

In geval van ontbinding door de schuld van de pachter, is de pachter gehouden tot een schadevergoeding.

Het strafbeding en de uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde zijn nietig.

Art. 38. Naarmate de oogst wordt ingehaald, is de pachter gehouden om aan zijn opvolger op het landbouwbedrijf alle nodige faciliteiten te verlenen voor het uitvoeren van de werken van het daaropvolgende jaar, overeenkomstig de plaatselijke gebruiken.

HOOFDSTUK 8. — *De onderpacht en pachtoverdracht*

Art. 39. § 1. In afwijking van artikel 1717 van het oud Burgerlijk Wetboek en met behoud van de toepassing van de bepalingen van dit hoofdstuk mag de pachter van landeigendommen het gepachte goed niet volledig of ten dele in onderpacht geven, noch zijn pacht volledig of ten dele aan anderen overdragen zonder schriftelijke toestemming van de verpachter.

De toestemming tot overdracht van pacht kan niet gelden als toestemming tot onderpacht.

Ruil met het oog op het telen van pachtgoederen wordt niet als een onderpacht beschouwd. Een dergelijke ruil heeft geen invloed op de rechten en verplichtingen van de pachters, noch van de verpachters. Dat geldt ook voor de gemeenschappelijke exploitatie van een landeigendom die in pacht gegeven wordt aan een van de mede-exploitanten, op voorwaarde dat die mede-exploitant alleen houder van de pacht blijft en hij als landbouwer in hoofdberoep aan de exploitatie deelneemt.

§ 2. Het verzoek tot toestemming bevat op straffe van nietigheid minstens de volgende gegevens:

1° de identiteit van alle betrokkenen, namelijk:

a) voor natuurlijke personen: de eerste voornaam, de achternaam, de woonplaats, de burgerlijke staat en het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Bij gebrek aan een het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid worden de datum en plaats van geboorte vermeld;

b) voor rechtspersonen: als die gegevens bekend zijn, de benaming, de maatschappelijke zetel, het producentennummer en ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht, alsook de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om de rechtspersoon te vertegenwoordigen;

2° de datum waarop de pachtoverdracht of onderpacht ingaat;

3° indien een geschrift voorhanden is, de kadastrale aanduiding van de percelen, vermeld in de geschreven pachtovereenkomst;

4° de vermelding dat bij gebrek aan reactie op het verzoek tot toestemming binnen drie maanden na ontvangst, dat stilzwijgen zal gelden als toestemming.

Art. 40. De pachter kan zonder toestemming van de verpachter het volledige pachtgoed in onderpacht geven aan een of meer bevoorrechte familieleden.

Art. 41. De rechten en verplichtingen die de pachter en de onderpachter tegenover elkaar hebben, worden geregeld volgens de bepalingen van dit decreet.

In afwijking van artikel 7, tweede lid, eindigt de pachtijd van de onderpacht op hetzelfde moment als de hoofdpacht, zelfs als die resterende pachtijd minder dan negen jaar bedraagt.

Art. 42. De pachter die een opzeggingsbrief ontvangt voor een onderverpacht goed of van wie de pacht ontbonden wordt, betekent op straffe van schadevergoeding binnen dertig dagen na de betekening aan de onderpachter een afschrift van de opzegging of van het vonnis en brengt hem op de hoogte van het gevolg dat hij aan de betekende opzegging of het betekend vonnis heeft gegeven.

Art. 43. De pachter kan zonder toestemming van de verpachter zijn pacht volledig overdragen aan een of meer bevoorrechte familieleden.

De overnemer treedt in alle rechten en verplichtingen die uit de pacht voortvloeien, maar de overdrager blijft met de overnemer hoofdelijk gehouden tot de verplichtingen die uit de pacht zijn ontstaan.

Art. 44. Als verschillende pachters een landeigendom gezamenlijk pachten en een van hen besluit om zich terug te trekken, dan wordt de pacht voortgezet ten voordele van de andere pachters.

In het geval, vermeld in het eerste lid, blijft de terugtrekkende pachter samen met de andere pachters hoofdelijk gehouden tot nakoming van de verplichtingen uit de pachtovereenkomst.

In afwijking van het tweede lid blijft de terugtrekkende pachter alleen gehouden tot de verplichtingen die ontstaan zijn tot op de datum waarop hij aan de verpachter heeft kennisgegeven dat hij zich heeft teruggetrokken.

Art. 45. Als de pachter de pacht overdraagt aan een of meer bevoorrechte familieleden ontstaat van rechtswege pachtvernieuwing als aan al de hiernavolgende voorwaarden is voldaan:

1° de pachter of zijn rechtverkrijgenden geeft kennis van de overdracht binnen drie maanden na de ingenottreding van die overnemer of overnemers;

2° de verpachter tekent geen geldig verklaard verzet aan;

3° er is geen geldige opzegging gegeven.

De kennisgeving bevat op straffe van nietigheid minstens de volgende gegevens:

1° de identiteit van alle betrokkenen, namelijk de voornaam, de achternaam, de woonplaats, de burgerlijke staat, het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Bij gebrek aan het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid worden de datum en plaats van geboorte vermeld;

2° de datum van ingenottreding van de overnemer of overnemers;

3° indien een geschrift voorhanden is, de kadastrale aanduiding van de percelen, voor zover die ook is vermeld in een geschreven pachtovereenkomst.

Art. 46. De verpachter aan wie binnen de termijn, vermeld in artikel 45, is kennisgegeven van een overdracht, kan zich tegen de pachtvernieuwing verzetten door de vroegere en de nieuwe pachter, op straffe van verval, binnen drie maanden na de kennisgeving van de overdracht voor de rechter te dagvaarden met het doel zijn verzet gegrond te horen verklaren.

De rechter oordeelt of de redenen van verzet ernstig zijn, en met name of uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat de verpachter de als redenen van zijn verzet bekendgemaakte voornemens ten uitvoer zal brengen.

Als de rechter het verzet gegrond verklaart, vindt er pachtoverdracht, maar geen pachtvernieuwing, plaats.

Art. 47. § 1. Uitsluitend de volgende redenen kunnen als ernstige reden van verzet, als vermeld in artikel 46, tweede lid, worden aanvaard:

1° het feit dat de verpachter vóór de kennisgeving van de overdracht een geldige opzegging heeft gedaan;

2° het voornemen van de verpachter om het gepachte goed binnen een termijn van minder dan vijf jaar zelf te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden;

3° zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de overnemer tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;

4° veroordeling van de overnemer voor daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen tussen de verpachter en zijn nieuwe pachter onmogelijk kunnen maken;

5° het feit dat de overnemer niet de vereiste beroepsbekwaamheid bezit of dat hij niet over de nodige materiële middelen beschikt om het gepachte goed behoorlijk te exploiteren;

6° het voornemen van de openbare verpachter om het gepachte goed binnen een termijn van minder dan vijf jaar voor doeleinden van algemeen belang aan te wenden.

§ 2. Als het verzet werd toegelaten op grond van de redenen, vermeld in paragraaf 1, 2° en 6°, kan de pachtvernemer de pachtvernieuwing vragen zonder dat een nieuw verzet, gegrond op dezelfde reden, mogelijk is, als de persoonlijke exploitatie door degene die in het verzet van de verpachter is aangewezen of de aanwending voor doeleinden van algemeen belang niet is verwezenlijkt binnen de termijn die in het verzet is bepaald.

De pachtvernemer of zijn rechtverkrijgenden doen op straffe van verval een nieuwe kennisgeving van de pachtoverdracht binnen drie maanden na afloop van de termijn, vermeld in het eerste lid. Als de pachtvernieuwing tot stand komt, gaat de nieuwe pachtperiode in op de verjaardag van de ingenottreding van de overnemer die volgt op de kennisgeving.

Art. 48. Op verzoek van de verpachter deelt de pachter binnen een termijn van twee maanden mee wie het pachtgoed op een bepaald ogenblik of binnen een bepaalde periode exploiteert of heeft geëxploiteerd gedurende een periode van maximum 5 jaar voorafgaand aan de kennisgeving. Als de pachter het pachtgoed niet zelf exploiteert of heeft geëxploiteerd, informeert de pachter in zijn antwoord de verpachter over de aard van het gebruiksrecht van de persoon die het pachtgoed exploiteert.

HOOFDSTUK 9. — *Overlijden van de pachter*

Art. 49. Bij het overlijden van de pachter loopt de pacht door ten voordele van zijn erfgenamen of rechtverkrijgenden, tenzij de verpachter, of de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de pachter opzegging hebben gedaan overeenkomstig de bepalingen van dit hoofdstuk.

Art. 50. De verpachter kan aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter alleen opzegging doen, als hij zich dat recht heeft voorbehouden in de pachtovereenkomst en de overleden pachter geen bevoorrechte familieleden nalaat.

Als aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, voldaan is, wordt op straffe van verval aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de pachter kennis van de opzegging gegeven binnen één jaar na het overlijden. De opzeggingstermijn bedraagt minstens twee jaar.

Art. 51. De erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter kunnen de pacht beëindigen als ze binnen één jaar na het overlijden opzegging doen met een termijn van ten minste drie maanden.

Art. 52. De erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter kunnen overeenkomen om de exploitatie gemeenschappelijk voort te zetten of kunnen een of meer van hen daartoe aanstellen.

Bij gebrek aan een akkoord kan elk van de erfgenamen of rechtverkrijgenden de rechter verzoeken hem aan te stellen om de exploitatie van het pachtgoed voort te zetten, op last van de door het vonnis vastgestelde vergoeding die wordt uitbetaald aan de overige erfgenamen of rechtverkrijgenden.

Als verschillende belanghebbenden van dat recht van overneming willen gebruikmaken, wordt, in de hierna bepaalde orde, de voorkeur gegeven aan:

1° de overlevende echtgenoot of echtgenote of overlevende wettelijk samenwonende van de overleden pachter;

2° de persoon die de overleden pachter heeft aangewezen;

3° de persoon die vóór en tot aan het overlijden geregeld aan de exploitatie heeft deelgenomen zonder noodzakelijkerwijze in de pachthoeve te verblijven;

4° de persoon die door de meerderheid van de belangen of, bij gebrek aan die meerderheid, door het lot is aangewezen.

Als verschillende erfgenamen of rechtverkrijgenden op basis van het derde lid, 2° of 3°, het recht van overneming van gebruik hebben, kunnen ze de pacht gezamenlijk overnemen.

De overnemer of, als er verschillende overnemers zijn, ten minste een van hen, zet persoonlijk de exploitatie van het overgenomen pachtgoed voort gedurende ten minste negen jaar, te rekenen van de dag waarop de rechterlijke uitspraak die de vergoeding vaststelt, definitief is geworden, op straffe van schadevergoeding aan de overige erfgenamen of rechtverkrijgenden ten bedrage van 20 procent van de vergoeding, vermeld in het tweede lid.

De rechter kan om gewichtige redenen vrijstelling verlenen van de verplichting, vermeld in het vijfde lid.

Art. 53. De erfgenamen of rechtverkrijgenden geven aan de verpachter kennis van het akkoord dat ze hebben gesloten en dit binnen de drie maanden.

De personen die door de rechter definitief zijn aangewezen om de exploitatie voort te zetten, geven binnen drie maanden nadat de rechterlijke beslissing in kracht van gewijsde is gegaan, daarvan kennis aan de verpachter. Iedere betrokken partij mag die kennisgeving doen.

Art. 54. Als de persoon of de personen die de exploitatie voortzetten, bevoorrechte familieleden van de overleden pachter zijn, brengt de tijdige kennisgeving, behoudens geldig verklaard verzet van de verpachter, van rechtswege pachtvernieuwing mee, die begint op de dag van het overlijden van de vorige pachter.

Die pachtvernieuwing heeft dezelfde uitwerking als die vermeld in artikel 45, tweede lid. De verpachter kan daartegen opkomen onder de voorwaarden, vermeld in artikel 46 en 47, door de kennisgevers te dagvaarden voor de rechter.

Art. 55. Zolang de kennisgeving, vermeld in artikel 53, niet geldig is gegeven, blijven de erfgenamen en rechtverkrijgenden hoofdelijk verbonden tegenover de verpachter.

Te rekenen vanaf de kennisgeving zijn alleen erfgenamen en rechtverkrijgenden die de exploitatie voortzetten, hoofdelijk gehouden tegenover de verpachter tot het nakomen van de uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen die na de kennisgeving zijn ontstaan.

HOOFDSTUK 10. — *Overlijden van de verpachter*

Art. 56. Bij overlijden van de verpachter stellen de erfgenamen of rechtverkrijgenden binnen drie maanden na het overlijden de pachter in kennis van de verandering van verpachter.

Die kennisgeving bevat op straffe van nietigheid minstens de volgende gegevens:

1° de identiteit van alle betrokkenen, namelijk:

a) voor natuurlijke personen: de voornaam, de achternaam, de woonplaats, de geboortedatum en -plaats, het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en, als dat bekend is, het producentennummer en het ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht;

b) voor rechtspersonen: als die gegevens bekend zijn, de benaming, de maatschappelijke zetel, het producentennummer en het ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht, alsook de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om de rechtspersoon te vertegenwoordigen;

2° de datum waarop de verandering van verpachter ingaat;

3° de persoon aan wie de pachtprijs moet worden betaald;

4° de wijze waarop de pachtprijs moet worden betaald;

5° de kadastrale aanduiding van de percelen, die is opgenomen in het uittreksel uit de kadastrale legger, onder vermelding van minstens de gemeente waar de percelen liggen, de afdeling, de sectie en het perceelnummer.

Bij gebreke aan kennisgeving kan de pachter de pachtprijs blijven voldoen als voorheen.

HOOFDSTUK 11. — *Vergoedingen die toekomen aan de pachter van wie de pacht afloopt*

Art. 57. § 1. Met behoud van de toepassing van artikel 34 tot en met 36 ontvangt de pachter van wie de pacht afloopt, van de verpachter een vergoeding voor het stro, de mest en de navette die hij bij zijn vertrek achterlaat voor de bebouwing die hij al heeft verricht, alsook voor de verbetering van de gronden, wat hun staat van zuiverheid betreft.

§ 2. De schriftelijke overeenkomst die is aangegaan conform artikel 6, kan voorzien in een forfaitaire vergoeding voor het stro, de mest, de navette, de bij voorraad gedane bebouwing en de verbetering van de grond. Die vergoeding is niet lager dan driemaal de maximaal toegestane pachtprijs. Bij gebrek aan een overeenkomst over een forfaitaire vergoeding is de vergoeding gelijk aan de waarde bij het einde van de pacht, gelet op de bestemming van het gepachte goed, zonder dat die vergoeding het bedrag van de door de pachter gemaakte kosten overschrijdt.

Als de verpachter bewijst dat de pachter bij de ingebruikneming stro, mest, navette of andere verstrekkingen of voordelen kosteloos ontvangen heeft, wordt bij het beëindigen van de pacht een rekening opgemaakt waarbij de verpachter of de pachter de waarde van het verschil tussen de hoeveelheden verschuldigd is, berekend op het ogenblik dat de pachter het goed verlaat.

§ 3. De vergoeding, vermeld in paragraaf 2, wordt in voorkomend geval bij vergelijking vereffend ten belope van het bedrag van zijn schuld tegenover de verpachter voor elk verlies dat is veroorzaakt door gebrek aan zuiverheid of aan onderhoud van het gepachte goed of door elke andere tekortkoming aan zijn verplichtingen.

§ 4. Als geen forfaitaire vergoeding is overeengekomen houdt de rechter bij de bepaling van de vergoeding waarop de pachter van wie de pacht afloopt recht heeft, rekening met de voordelen die de verpachter hem heeft toegestaan met het oog op de gebouwen die hij heeft opgetrokken en de werken die hij heeft uitgevoerd.

§ 5. De pachter kan bij het verlaten van het gepachte goed alleen afstand van de vergoeding, vermeld in paragraaf 2, doen na de opzegging. Die afstand blijkt uit een authentieke akte of uit een verklaring die de pachter voor de rechter heeft afgelegd.

Art. 58. Met behoud van de uittredingsvergoeding, vermeld in artikel 57, is bij het verlaten van het gepachte goed een bijkomende vergoeding tot beloop van de geleden schade verschuldigd aan de pachter van landeigendommen van wie de pacht een einde heeft genomen ten gevolge van een opzegging met toepassing van artikel 10, § 1, 2° tot en met 4° en 6° tot en met 8°, § 2 en § 3, en artikel 11, 9° en 10°.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt berekend met inachtneming onder meer van het bedrijfsverlies aan dieren en materieel, gelet op de oppervlakte van de gronden die aan de landbouw worden onttrokken, van de genotsderving gedurende de jaren vóór het verstrijken van de lopende pachtperiode, met dien verstande dat geen rekening wordt gehouden met minder dan twee of meer dan vier jaren, en van het verlies wegens waardevermindering van de overblijvende gebouwen en gronden.

Bij gebrek aan overeenstemming over het bedrag van die vergoeding ontvangt de pachter, in afwachting van de gerechtelijke vaststelling ervan, vóór hij het goed verlaat van de verpachter een provisionele vergoeding die gelijk is aan het bedrag van het aantal jaren pacht vóór het verstrijken van de pachtovereenkomst, met dien verstande evenwel dat niet minder dan vier en niet meer dan acht jaar pacht in aanmerking kunnen komen.

HOOFDSTUK 12. — *Vervreemding van het gepachte goed en het recht van voorkoop van de pachter*

Art. 59. Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom geniet de pachter het recht van voorkoop voor zichzelf of een of meer bevoorrechte familieleden die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen, overeenkomstig de regels, vermeld in artikel 60 tot en met 68.

Art. 60. § 1. De eigenaar verkoopt het goed alleen uit de hand aan iemand anders dan de pachter nadat hij aan de pachter de gelegenheid heeft gegeven om zijn recht van voorkoop uit te oefenen. De instrumenterende ambtenaar geeft de pachter daartoe kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop, waarin alleen de identiteit van de koper opengelaten wordt. Die kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

Als de pachter het aanbod aanvaardt, geeft hij de instrumenterende ambtenaar daarvan kennis binnen dertig dagen na de kennisgeving, vermeld in het eerste lid. De verkoop, overeenkomstig artikel 1583 van het oud Burgerlijk Wetboek, tussen de partijen is voltrokken zodra de instrumenterende ambtenaar kennis heeft genomen van de aanvaarding van de pachter.

Als de pachter het aanbod niet binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, heeft aanvaard, mag de eigenaar het goed niet tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden aan een derde uit de hand verkopen zonder instemming van de pachter.

Na verloop van de termijn van één jaar na het aanbod mag het goed niet uit de hand worden verkocht, zelfs niet onder de voorwaarden, vermeld in het derde 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 de pachter heeft verleden, geeft binnen dertig dagen na de registratie ervan kennis aan de pachter van de prijs en de voorwaarden van die verkoop.

Niettegenstaande elk strijdig beding beschikt de pachter over een termijn van zestig dagen na de kennisgeving van zijn aanvaarding om de prijs te voldoen.

§ 2. Bij een openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar ertoe gehouden ten minste vijftien dagen voor de dag van de openbare verkoop aan de pachter kennis te geven van de plaats, de dag en het uur van de fysieke openbare verkoop of, bij een gedematerialiseerde verkoop, van de dag van aanvang en sluiting van de biedingen.

Als de pachter vooraf beslist heeft om van de uitoefening van zijn recht van voorkoop af te zien, licht hij de instrumenterende ambtenaar die belast is met de verkoop, uiterlijk voor de aanvang van de openbare verkoop daarover in.

De instrumenterende ambtenaar geeft aan de pachter kennis van elke bijkomende zitting en dit minstens acht dagen voor de bijkomende zitting en voor zover de pachter niet van het uitoefenen van zijn voorkooprecht heeft afgezien.

§ 3. Bij een fysieke openbare verkoop vraagt de instrumenterende ambtenaar op de laatste zitting bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar, aan de pachter of zijn gevolmachtigde of hij zijn recht van voorkoop wil uitoefenen tegen de laatst geboden prijs. Als 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.

Als de pachter zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar in beraad houdt, wordt de verkoop toegewezen onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop.

Als de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de instrumenterende ambtenaar heeft betekend overeenkomstig artikel 71 of als hij die instemming niet heeft gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief.

Als er geen laatste zitting volgt op een eerdere zitting, betekent de instrumenterende ambtenaar het laatste bod aan de pachter en stelt hem de vraag of hij zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen.

Als de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de instrumenterende ambtenaar heeft betekend overeenkomstig artikel 71 of als hij 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, over tot de toewijzing onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van dat recht.

In het geval, vermeld in het eerste lid, beschikt de pachter over een termijn van tien dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving van een uittreksel uit de akte van toewijzing die is opgemaakt door de instrumenterende ambtenaar, om de instrumenterende ambtenaar in te lichten over zijn beslissing om zich in de plaats te stellen van de laatste bieder overeenkomstig artikel 71 of bij akte van de instrumenterende ambtenaar.

Het uittreksel bevat de dag van de toewijzing, de prijs waartegen de toewijzing werd gedaan en de naam van de instrumenterende ambtenaar die de toewijzing heeft ontvangen.

§ 5. Wanneer een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon bij een openbare verkoop zal deelnemen aan de biedingen met de bedoeling het pachtgoed te verwerven voor doeleinden van algemeen belang als vermeld in artikel 65, § 1, 3°, of met het oog op bebossing of natuurrealisatie als vermeld in artikel 65, § 1, 9°, maakt het dat voor het begin van de biedingen kenbaar aan de instrumenterende ambtenaar.

Telkens wanneer een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon bij een openbare verkoop een bod uitbrengt met de bedoeling het pachtgoed te verwerven voor doeleinden van algemeen belang als vermeld in artikel 65, § 1, 3°, of met het oog op bebossing of natuurrealisatie als vermeld in artikel 65, § 1, 9°, wordt dit kenbaar gemaakt bij het uitbrengen van de bieding. De pachter kan die informatie tijdens de biedingen raadplegen.

Art. 61. § 1. De pachter kan zijn recht van voorkoop voor het volledige goed, of voor een deel ervan als hij het voor het overige deel zelf uitoefent of ten voordele van een of meerdere bevoorrechte familieleden, aan een of meer derden overdragen tegen de voorwaarden, vermeld in het tweede tot en met het zevende lid.

Bij een verkoop uit de hand geven de pachter en de derden gezamenlijk kennis aan de instrumenterende ambtenaar van de overdracht en van de aanvaarding overeenkomstig artikel 60, § 1, tweede lid.

Bij een fysieke openbare verkoop verklaart de pachter tijdens de toewijzingszitting het recht van voorkoop over te dragen en de derde verklaart dat recht uit te oefenen overeenkomstig artikel 60, § 3, eerste en tweede lid, of naar aanleiding van de kennisgeving van de instemming binnen de termijn van tien dagen.

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, vermeld in artikel 59, § 4, tweede lid.

In de gevallen, vermeld in het tweede en derde lid, kan de verkoper eisen dat de derde een waarborg stelt.

De pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen onder de voorwaarden, vermeld in het eerste tot en met het vijfde lid, mag gedurende een periode van negen jaar, te rekenen vanaf het begin van de nieuwe pachtperiode, vermeld in het zesde lid, de exploitatie van het goed niet overdragen aan andere personen dan een of meer bevoorrechte familieleden.

Bij overtreding van de bepaling, vermeld in het zesde lid, is de pachter aan de verkoper een schadevergoeding verschuldigd die 50 procent bedraagt van de verkoopprijs van de percelen in kwestie, tenzij de pachter vooraf op grond van gewichtige redenen een machtiging van de rechter heeft verkregen.

§ 2. In afwijking van paragraaf 1 kan de pachter zijn recht van voorkoop niet overdragen als de koper van het gepachte goed een natuurlijke persoon is en in de koop-verkoopovereenkomst of bij de toewijzing in geval van fysieke openbare verkoop of gedematerialiseerde openbare verkoop schriftelijk verklaart dat de pachter onder dezelfde voorwaarden mag blijven pachten en dat hij het pachtgoed niet zal opeisen gedurende minstens achttien jaar.

§ 3. In geval van toepassing van dit artikel ontstaat er van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de pachter. Die pachtvernieuwing gaat in op de verjaardag van de ingenottreding van de pachter die volgt op de datum van aankoop door de derde.

Art. 62. § 1. Als het goed door verschillende pachters gemeenschappelijk gepacht wordt, worden de kennisgevingen, vermeld in artikel 60, aan alle exploitanten van het goed gedaan. Het recht van voorkoop kan met schriftelijke instemming van alle medepachters-exploitanten worden uitgeoefend door een of meer mede-pachters-exploitanten. De onenigheid, de afwezigheid of het stilzwijgen van de medepachters-exploitanten geldt als weigering van het aanbod.

Als de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke erfgenaam of erfgenamen de exploitatie van het gepachte goed voortzetten, mag hij degene of degenen van de erfgenamen of rechtverkrijgenden die de laatste pacht hebben betaald als erfgenaam beschouwen of, bij gebrek aan betaling, de erfgenamen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het landbouwbedrijf van de overleden pachter.

§ 2. Als het gepachte goed aan verschillende personen in mede-eigendom toebehoort, is de kennisgeving, vermeld in artikel 60, § 1, alleen geldig als alle mede-eigenaars daartoe hun medewerking hebben verleend.

Art. 63. Als het te koop gestelde eigendom maar een deel van het gepachte goed is, is het recht van voorkoop op dat deel van toepassing.

Als een verpacht goed of een geheel van goederen die het voorwerp uitmaken van hetzelfde pachtcontract, aangeboden worden in een openbare verkoop per lot, kan de volledige of gedeeltelijke massa alleen te koop worden aangeboden als de pachter de samenstelling heeft goedgekeurd. De afwezigheid of het stilzwijgen van de pachter wordt beschouwd als een goedkeuring.

Als het gepachte goed maar een deel van het te koop gestelde eigendom is, is het recht van voorkoop van toepassing op het gepachte goed en is de eigenaar gehouden voor dat goed een afzonderlijk aanbod te doen.

Bij een openbare verkoop wordt dat deel van het eigendom, vermeld in het derde lid, afzonderlijk geveild en eventueel afzonderlijk toegewezen.

Dit artikel geldt met behoud van de toepassing van artikel 65, 8°.

Art. 64. In geval van verkoop met miskenning van het recht van voorkoop van de pachter heeft de pachter het recht om:

1° ofwel zelf in de plaats van de koper gesteld te worden;

2° ofwel de derde die conform artikel 61 is aangewezen, in de plaats van de koper te laten stellen, op voorwaarde dat hij die derde in de procedure betreft;

3° ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 procent van de verkoopprijs.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, wordt de vordering gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper ingesteld, en is de eis pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en in voorkomend geval op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug die de koper heeft betaald, alsook de kosten van de akte. Hij is alleen gehouden tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven voor de inschrijving van zijn eis.

De vorderingen tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren bij een openbare verkoop door verloop van drie maanden vanaf de datum van de toewijzing, en bij een verkoop uit de hand door verloop van drie maanden vanaf de kennisgeving van die verkoop aan de pachter, als een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad, en anders door verloop van twee jaar na de overschrijving van de akte van verkoop.

Als de rechter een vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, verwijst hij de partijen voor het verlijden van de akte naar de door hen gekozen instrumenterende ambtenaar of naar een ambtshalve aangewezen instrumenterende ambtenaar als de partijen het niet eens worden over de keuze. De kosten van de akte komen ten laste van de indeplaatsgestelde.

In het geval, vermeld in artikel 65, 3°, verjaren de vorderingen tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling, alleen door verloop van drie maanden, te rekenen vanaf de kennisgeving aan de pachter dat de doeleinden van algemeen belang werden gerealiseerd.

In het geval, vermeld in artikel 65, 9°, verjaren de vorderingen tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadevergoeding door verloop van vijftientig jaar, te rekenen vanaf de kennisgeving dat de opzegreden werd gerealiseerd door hetzij aanplanting, hetzij opname in een natuurbeheerplan.

Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving, vermeld in het tweede lid.

Art. 65. § 1. De pachter heeft geen recht van voorkoop:

1° als het goed niet geëxploiteerd wordt door de pachter persoonlijk of door zijn bevoorrechte familieleden;

2° als het goed verkocht wordt aan een of meer bevoorrechte familieleden van de eigenaar of van een van de mede-eigenaars die voor eigen rekening kopen en voor zover het goed niet opnieuw verkocht wordt binnen een termijn van twee jaar;

3° als een openbare verpachter het goed koopt om het zelf binnen een zo kort mogelijke termijn voor concrete doeleinden van algemeen belang aan te wenden;

4° als een aandeel in de eigendom van het gepachte goed wordt verkocht aan een mede-eigenaar die ofwel:

a) bij erfenis of testament mede-eigenaar is geworden;

b) al mede-eigenaar was op het ogenblik dat de pachtovereenkomst tot stand kwam;

c) het goed in onverdeeldheid aangekocht heeft tijdens de pachtovereenkomst, zonder dat de pachter die daartoe gerechtigd was, van zijn voorkooprecht gebruikgemaakt heeft;

5° als het gepachte goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening heeft gekregen voor het sluiten van de pacht, voor zover die belofte is aanvaard door degene aan wie ze gedaan is;

6° als de pachter de pacht heeft opgezegd;

7° in de gevallen, vermeld in artikel 10, § 1, 1° tot en met 5°, en artikel 21, tweede lid;

8° als de eigenaar van de rechter machtiging verkrijgt om het goed te verkopen zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend;

9° als het gepachte goed wordt aangekocht door een openbare verpachter met het oog op bebossing of opname in een natuurbeheerplan binnen drie jaar overeenkomstig de bepalingen van artikel 10, § 1, 7° en 8°, of met toepassing van artikel 11, 9°, en op voorwaarde dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter niet ernstig wordt verstoord;

10° als de pachter de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en een rust- of overlevingspensioen ontvangt en hij niet binnen twee maanden nadat de instrumenterende ambtenaar hem daarom heeft verzocht, bewijst dat hij nog steeds bedrijvig is en geen rust- of overlevingspensioen ontvangt of niet een of meer bevoorrechte familieleden aanwijst die zijn exploitatie eventueel kunnen voortzetten.

Ruil met het oog op het telen van pachtgoederen heeft geen invloed op het recht van voorkoop van de pachter.

De uitzondering, vermeld in het eerste lid, 2°, is niet van toepassing als de pachter zelf tot de bevoorrechte familieleden van de eigenaar of van een van de mede-eigenaars behoort.

Als het goed, vermeld in het eerste lid, 3°, verkocht wordt met het oog op bebossing of natuurrealisatie, heeft de pachter toch recht van voorkoop als de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord.

De rechter verleent de machtiging, vermeld in het eerste lid, 8°, alleen als de eigenaar ernstige redenen heeft om de pachter te weren. Hij doet uitspraak na de partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben. Om de ernst van de aangevoerde redenen te beoordelen laat de rechter zich onder meer leiden door de redenen van opzegging, vermeld in artikel 9.

§ 2. In de gevallen, vermeld in paragraaf 1, 3° en 9°, wordt de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter beoordeeld overeenkomstig artikel 19, § 7.

Bij een verkoop uit de hand geeft de instrumenterende ambtenaar in de gevallen, vermeld in het eerste lid, de pachter kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van het niet ernstig verstoren van de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter, waarin alleen de identiteit van de koper opengelaten wordt. Deze kennisgeving bevat de mededeling dat het verpachte goed zal worden verkocht en dat de pachter geen recht heeft van voorkoop, behoudens wanneer de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord. Bij een openbare verkoop brengt de instrumenterende ambtenaar de pachter bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing ter kennis dat de pachter geen recht heeft van voorkoop, behoudens wanneer de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord.

De kennisgeving, vermeld in het tweede lid, vermeldt dat de pachter binnen de dertig dagen per beveiligde zending moet aangeven of de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord en vermeldt eveneens de tekst van artikel 19, § 7, tweede lid.

Als de pachter niet binnen een termijn van dertig dagen na de kennisgeving, vermeld in het tweede lid, per beveiligde zending antwoordt, of als hij in zijn antwoord bevestigt dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf niet ernstig is verstoord, met vermelding van een van de redenen, vermeld in artikel 19, § 7, tweede lid, dan is de koop voltrokken.

Als de pachter binnen een termijn van dertig dagen per beveiligde zending antwoordt dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord, met vermelding van een van de redenen, vermeld in artikel 19, § 7, tweede lid, en dit wordt binnen de dertig dagen betwist, dan kan de koop maar worden voltrokken nadat de rechter heeft vastgesteld dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter niet ernstig wordt verstoord. Bij gebrek aan betwisting geldt de kennisgeving, vermeld in het tweede lid, als aanbod van verkoop en het antwoord van de pachter dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord als aanvaarding.

De Vlaamse Regering stelt een model van kennisgeving, vermeld in het tweede lid, en een model van antwoord, vermeld in het vierde lid, ter beschikking.

Art. 66. Elke overeenkomst waarbij de pachter vooraf volledig of ten dele afstand doet van het recht van voorkoop, wordt als niet-bestaande beschouwd.

De pachter kan gedurende de pacht afstand van dat recht van voorkoop doen op de wijze, vermeld in artikel 21, tweede lid.

Art. 67. Als een pachter gebruikgemaakt heeft van het recht van voorkoop, mag hij gedurende een periode van vijf jaar, te rekenen vanaf de aankoop, het goed of de exploitatie ervan alleen overdragen aan een of meer bevoorrechte familieleden.

De beperking van de overdracht, vermeld in het eerste lid, geldt niet als een pachter die gebruikgemaakt heeft van het recht van voorkoop, het goed opnieuw kan verkopen aan een koper die hem in de verkoopakte een effectieve pachtijd van negen jaar waarborgt.

Bij overtreding van de waarborg, vermeld in het eerste lid, zal de koper aan de verkoper een schadevergoeding van 20 procent van de verkoopprijs van de percelen verschuldigd zijn, tenzij hij vooraf, op grond van gewichtige redenen, een machtiging van de rechter heeft verkregen.

Art. 68. In geval van vervreemding van het pachtgoed treedt de verkrijger volledig in de rechten en verplichtingen van de verpachter.

HOOFDSTUK 13 - Vlaams pachtobservatorium

Art. 69. Er wordt uiterlijk zes maanden na de inwerkingtreding van dit decreet een Vlaams pachtobservatorium opgericht met als opdracht:

1° de beslissingen van de pacht Prijzencommissie, vermeld in artikel 28, voor te bereiden;

2° de evolutie van de grondprijzen te volgen;

3° de toepassing van de pachtwetgeving te bespreken.

Het Vlaams pachtobservatorium bestaat minstens uit de leden van de pacht Prijzencommissie, vermeld in artikel 28.

Het Vlaams pachtobservatorium vergadert jaarlijks minstens twee keer.

De Vlaamse Regering kan de samenstelling, de werking en de vergoedingen voor de leden van het Vlaams pachtobservatorium nader regelen en kan de opdracht, vermeld in het eerste lid, aanvullen.

HOOFDSTUK 14. — *Diverse bepalingen*

Art. 70. Alle overeenkomsten waarbij de pachter uitdrukkelijk of stilzwijgend volledig of gedeeltelijk afstand doet van de rechten die artikel 1720, tweede lid, 1721, 1722 en 1755 van het oud Burgerlijk Wetboek hem verlenen, en alle gebruiken in strijd met die bepalingen, worden als niet-bestaand beschouwd. Dit is ook het geval wat betreft de rechten die artikel 7 tot en met 22, 25 tot en met 27, 29 tot en met 36, 39 tot en met 41, 43 tot en met 45, 49 tot en met 51, 54, 57 tot en met 64 en 68 hem verlenen.

Art. 71. Elke betekening, elke opzegging, elk verzet, elke ingebrekestelling, elke kennisgeving en elke bevestiging, vermeld in dit decreet, wordt op straffe van nietbestaan betekend met een beveiligde zending.

Als de betekening het startpunt van een termijn is, dan begint die termijn te lopen op de derde werkdag na de dag van de verzending of, in geval van betekening bij gerechtsdeurwaardersexploot, de dag van betekening van het gerechtsdeurwaardersexploot, of in geval van afgifte tegen ontvangstbewijs, de dag van de afgifte.

Art. 72. De datum waartegen opzegging is gedaan met toepassing van artikel 17, 2° en 3°, artikel 21, eerste lid, of artikel 49, 50 of 51, wordt in voorkomend geval zo verschoven dat het gebruik eindigt op de datum voor het vertrek die bepaald wordt door de pacht of, bij gebrek daaraan, door het plaatselijk gebruik.

Art. 73. Elke rechtshandeling, elk geheel van rechtshandelingen en elk nalaten van een handeling die louter tot doel hebben om de toepassing van dit decreet of een van de bepalingen van dit decreet te ontwijken, zullen niet kunnen worden tegengeworpen aan degene die door dit decreet wordt beschermd.

HOOFDSTUK 15. — *Slotbepalingen*

Art. 74. In artikel 44, eerste lid, van de wet van 12 juli 1976 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet bij de uitvoering van grote infrastructuurwerken worden de woorden “de pachtwet” vervangen door de zinsnede “het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023”.

Art. 75. In artikel 54, eerste lid, van dezelfde wet worden de woorden “de pachtwet” vervangen door de zinsnede “het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023”.

Art. 76. In artikel 35, eerste lid, van de wet van 10 januari 1978 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen in der minne worden de woorden “de Pachtwet” vervangen door de zinsnede “het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023”.

Art. 77. In artikel 48, eerste lid, van dezelfde wet worden de woorden “de Pachtwet” vervangen door de zinsnede “het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023”.

Art. 78. In artikel 37, § 4, tweede lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, ingevoegd bij het decreet van 19 juli 2002, wordt de zinsnede “artikel 7, 9° van de pachtwet” vervangen door de zinsnede “artikel 11, 9°, van het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023”.

Art. 79. In artikel 12/1, § 1, 3°, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014, worden de woorden “de Pachtwet” vervangen door de zinsnede “het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023”.

Art. 80. In artikel 14, § 1, tweede lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 23 december 2010, wordt de zinsnede “afdeling 3 van boek III, titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek betreffende de pacht” vervangen door de zinsnede “het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023”.

Art. 81. In artikel 8, 2°, eerste lid, van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeuren, ingevoegd bij het decreet van 21 december 2018, worden de woorden “de pachtwet” vervangen door de zinsnede “het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023”.

Art. 82. In artikel 14/2, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt de zin “Deze aanbieding gebeurt zonder het recht van voorkoop van de pachter, zoals bepaald in artikel 47 tot en met 55 van de Pachtwet van 4 november 1969, te miskennen.” vervangen door de zin “Bij een recht van voorkoop van de pachter als vermeld in artikel 59 tot en met 68 van het Vlaams Pachtdecreet wordt het aanbod gedaan aan het e-voorkeuroploket en gebeurt de uitoefening door de begunstigde onder opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het voorkeurenrecht van de pachter.”.

Art. 83. In artikel 3.2.10, 2°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid wordt de zinsnede “de Pachtwet van 4 november 1969” vervangen door de zinsnede “het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023”.

Art. 84. In artikel 32 van het decreet van 8 mei 2009 betreffende de diepe ondergrond wordt de zinsnede “van artikel 6, § 3, van de Pachtwet” vervangen door de zinsnede “van artikel 10, § 3, van het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023”.

In hetzelfde artikel worden de woorden “van de Pachtwet” na de woorden “de artikelen 45 en 46” vervangen door de zinsnede “van het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023”.

Art. 85. Artikel 1.1.2, 5°, van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting wordt vervangen door:

“5° gebruiker: de persoon die als eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of houder van een recht van gebruik of bewoning het onroerend goed exploiteert of die het onroerend goed huurt overeenkomstig boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het oud Burgerlijk Wetboek, het Vlaams Woninghuurdecreet of het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023;”.

Art. 86. Artikel 2.1.21, 5°, van hetzelfde decreet wordt vervangen door:

“5° gebruiker: de persoon die als eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of houder van een recht van gebruik of bewoning het onroerend goed exploiteert of die het onroerend goed huurt overeenkomstig boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het oud Burgerlijk Wetboek, het Vlaams Woninghuurdecreet of het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023;”.

Art. 87. De volgende regelingen worden opgeheven:

1° de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen, gewijzigd bij de wetten van 19 juli 1979 en 7 november 1988 en het decreet van 30 juni 2017;

2° boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 3. Regels betreffende de pacht in het bijzonder van het oud Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 4 november 1969 en gewijzigd bij de wetten van 12 juni 1975, 23 november 1978, 7 november 1988, 13 mei 1999, 3 mei 2003 en 13 april 2019 en de decreten van 4 april 2003, 8 mei 2009, 25 maart 2016, 30 juni 2017 en 26 april 2019;

3° artikel 2, 34°, van het decreet van 8 mei 2009 betreffende de diepe ondergrond, gewijzigd bij decreet van 6 september 2011;

4° artikel 8:3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, ingevoerd bij de wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen en gewijzigd bij de wet van 28 maart 2020.

Art. 88. Dit decreet treedt in werking op 1 november 2023 en is eveneens van toepassing op overeenkomsten die werden gesloten vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet en die niet werden opgezegd.

In afwijking van artikel 4 is dit decreet niet van toepassing op overeenkomsten houdende de vestiging van een erfpacht die werden afgesloten voor de datum van publicatie van dit decreet in het *Belgisch Staatsblad*.

Artikel 25 is niet van toepassing op de betalingen die zijn gedaan voor de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

In afwijking van het eerste lid en van artikel 12, § 3, tweede lid, is de vaste duur van een loopbaanpacht die is afgesloten voor de inwerkingtreding van dit decreet gelijk aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter 65 jaar wordt en de leeftijd van de pachter op het ogenblik van het afsluiten van de overeenkomst, zonder dat deze vaste periode minder dan 27 jaar mag zijn.

In afwijking van artikel 48 kan het verzoek van de verpachter geen betrekking hebben op de exploitatie die dateert van voor de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

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

Brussel, 13 oktober 2023.

De minister-president van de Vlaamse Regering

J. JAMBON

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme,

Z. DEMIR

De Vlaamse minister van Economie, Innovatie, Werk, Sociale Economie en Landbouw,

J. BROUNS

Nota

(1) *Zitting 2023-2024*

Documenten: – Voorstel van decreet : 1475 – Nr. 1

– Advies van de Raad van State : 1475 – Nr. 2

– Amendementen : 1475 – Nr. 3 en 4

– Verslag van de hoorzitting : 1475 – Nr. 5

– Amendementen : 1475 – Nr. 6

– Verslag : 1475 – Nr. 7

– Amendementen : 1475 – Nr. 8

– Tekst aangenomen door de plenaire vergadering : 1475 – Nr. 9

Handelingen - Bespreking en aanneming: Vergadering van 4 oktober 2023.

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

[C – 2023/47309]

13 OCTOBRE 2023. — Décret établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme (1)

Le PARLEMENT FLAMAND a adopté et Nous, GOUVERNEMENT, sanctionnons ce qui suit :

Décret établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme

CHAPITRE 1^{er}. — *Dispositions générales*

Article 1^{er}. Le présent décret règle une matière régionale.

Art. 2. Le présent décret est cité comme : décret flamand sur le Bail à ferme du 13 octobre 2023.

Art. 3. Dans le présent décret, on entend par :

1° chef d'exploitation : la personne physique, agriculteur qui dirige l'exploitation agricole, ou l'associé de la société simple qui exploite l'entreprise agricole ou l'associé commandité, le gérant ou l'administrateur de la personne morale qui exploite l'entreprise agricole ;

2° envoi sécurisé : un des modes de signification suivants :

a) une lettre recommandée ;

b) une remise contre récépissé ;

c) un exploit d'huissier ;

d) tout autre mode de signification autorisé par le Gouvernement flamand permettant d'établir la date de notification avec certitude ;

3° membres de la famille privilégiés :

a) le conjoint ;

- b) le cohabitant légal ;
- c) les descendants ou les enfants adoptifs et leurs conjoints ou cohabitants légaux ;
- d) les descendants ou les enfants adoptifs du conjoint ou du cohabitant légal et leurs conjoints ou cohabitants légaux ;
- 4° conjoints : les personnes mariées visées à l'article 143 du Code civil qui ont été mariées durant une période ininterrompue d'au moins deux ans, sauf circonstances particulières ;
- 5° profession agricole à titre principal : l'exploitation d'une entreprise agricole telle que visée à l'article 3, 1°, quelle que soit la nature de l'activité agricole, où le temps de travail consacré à l'activité agricole est supérieur au temps de travail consacré à d'autres activités professionnelles. Si l'exploitant d'une entreprise agricole tire au moins 50 pour cent de son revenu total de l'exploitation agricole, il est présumé, de manière réfragable, consacrer davantage de temps de travail à l'activité agricole qu'à d'autres activités professionnelles ;
- 6° parcelle d'habitation : une ou plusieurs parcelles cadastrales qui appartiennent à l'exploitation agricole ou qui font partie soit du logement autorisé, soit de l'étable ou des étables de l'exploitation agricole et qui forment, avec le logement autorisé, l'étable ou les étables, un ensemble d'un seul tenant. La parcelle d'habitation est délimitée par un usage spécifique clairement identifiable ou un élément topographique clairement identifiable ;
- 7° exploitation agricole : l'exploitation de biens immeubles en vue de la production de produits agricoles destinés principalement à la vente ;
- 8° autorité locale : l'une des autorités locales mentionnées dans l'article I.3, 5°, du décret de gouvernance du 7 décembre 2018 ;
- 9° arrêté d'expropriation : un arrêté pris en vertu d'un arrêté royal ou d'un arrêté du Gouvernement flamand et qui ordonne ou autorise l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- 10° bailleur public : l'État, les régions, les communautés, les provinces, les communes et toute autre personne morale de droit public ;
- 11° projet, plan ou programme : un projet, plan ou programme, autre qu'un projet de rénovation rurale, relatif à la planification, à l'aménagement ou à la gestion d'un territoire, qui a été approuvé par le Gouvernement flamand ;
- 12° demande unique : le système de demande géospatialisée et fondée sur les animaux qui est décrit dans l'article 65, paragraphe 4, a), du règlement (UE) 2021/2116, mentionné dans l'arrêté ministériel du 23 juin 2015 fixant la demande unique et les modalités de l'identification commune de parcelles, d'exploitations et de terres agricoles dans le cadre de la politique relative aux engrais et de la politique de l'agriculture ;
- 13° jour ouvrable : tous les jours autres que les jours fériés légaux, les dimanches et samedis ;
- 14° cohabitants légaux : les cohabitants légaux visés à l'article 1475 du Code civil, qui cohabitent durant une période ininterrompue d'au moins deux ans, sauf circonstances particulières.

Art. 4. Le présent décret s'applique :

- 1° au bail de biens immeubles qui, soit dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord des parties en cours de bail, sont affectés principalement à l'exploitation agricole de ce preneur, à l'exclusion de la sylviculture ;
- 2° à l'occupation de biens immeubles tels que visés au point 1° au moyen de la constitution d'usufruit entre vifs par la volonté de l'homme et pour une durée déterminée ;
- 3° à l'occupation de biens immeubles tels que visés au point 1° au moyen de la constitution d'un droit d'emphytéose pour une durée inférieure à 27 ans.

Les dispositions du livre 3, titre 6, du Code civil ne s'appliquent pas au droit octroyé visé au point 2°. Les dispositions du livre 3, titres 7 et 8, du Code civil ne s'appliquent pas au droit octroyé visé au point 3°.

Art. 5. Le présent décret ne s'applique pas aux :

- 1° baux ayant pour objet des biens immeubles affectés, de façon totalement indépendante d'une exploitation agricole, à l'engraissement industriel et à l'élevage industriel ;
- 2° conventions dont l'objet implique une durée d'occupation inférieure à un an et par lesquelles l'exploitant de terres et de pâturages utilisés dans son exploitation agricole, après avoir effectué les travaux de préparation, en accorde, contre paiement, la jouissance à un tiers pour une culture déterminée ;
- 3° conventions qui concernent des terrains dont le propriétaire, l'usufruitier ou le preneur laisse la jouissance à son personnel comme accessoire d'un contrat de travail ;
- 4° conventions conclues entre l'exploitant d'un bien rural et le propriétaire ou l'usufruitier si elles prévoient une participation substantielle de ce propriétaire ou de cet usufruitier dans les pertes éventuelles et un apport d'au moins la moitié du matériel et du bétail ainsi que de tous les investissements nouveaux qui deviendraient nécessaires ;
- 5° conventions visant la création d'une entreprise agricole agréée, telle que visée à l'article 8:2 du Code des sociétés et des associations, qui serait normalement soumise aux dispositions du présent décret, mais qui a été créée pour une durée d'au moins 27 ans ;
- 6° conventions concernant la récolte fruitière des vergers de haute tige ;
- 7° conventions qui satisfont à l'ensemble des conditions suivantes :
 - a) l'objet de la convention est une occupation de trois ans maximum ;
 - b) l'exploitant de terres utilisées dans son exploitation agricole en accorde, après avoir effectué les travaux de préparation, la jouissance à un tiers pour une culture déterminée ;
 - c) la culture est une culture pluriannuelle de trois ans maximum ;
 - d) la culture figure sur une liste à fixer par le Gouvernement flamand ;
 - e) la convention n'était pas précédée d'une convention identique ;
- 8° conventions qui satisfont à l'ensemble des conditions suivantes :
 - a) la convention porte sur une terre qui n'est pas louée au moment de la conclusion de la convention ;
 - b) la terre se situe entièrement dans une zone désignée sur un plan d'exécution spatial définitivement établi et relevant de la catégorie d'affectation de zone « zone forestière » ou « zone naturelle », mentionnée dans l'annexe à l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 avril 2008 fixant les modalités relatives à la forme et au contenu de plans

d'exécution spatiaux, dont le texte a été fixé par l'arrêté du 11 avril 2008, ou se situe entièrement dans une zone désignée sur un plan de secteur, un plan général d'aménagement ou un plan particulier d'aménagement comme « zone forestière », « zone verte », « zone naturelle », « zone naturelle d'intérêt scientifique », « zone de développement de la nature » ou « réserve naturelle » ;

c) la terre fait partie d'un terrain géré conformément à l'article 16^{sexies} du décret du 21 octobre 1997 concernant la conservation de la nature et le milieu naturel ;

d) l'exclusion de l'application du présent décret est expressément mentionnée dans la convention.

Art. 6. § 1^{er}. Chaque convention tombant sous le coup du présent décret est constatée par un écrit qui, sans préjudice de l'application de toutes les autres modalités, mentionne les éléments suivants :

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

a) pour les personnes physiques : le premier prénom, le nom, le domicile et le numéro d'identification dans le Registre national ou dans le registre BIS de la Banque Carrefour de la Sécurité sociale. À défaut de numéro d'identification dans le Registre national ou dans le registre BIS de la Banque Carrefour de la Sécurité sociale, la date et le lieu de naissance sont mentionnés ;

b) pour les personnes morales :

1) la raison sociale ;

2) le siège social ;

3) le numéro d'entreprise visé à l'article III.17 du Code de droit économique ; si aucun numéro d'entreprise n'a été attribué, cette partie le certifie dans le bail ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte ;

4) l'identité des personnes habilitées à représenter la personne morale ;

2° la date de début du bail ;

3° la durée du bail, si une durée déterminée a été convenue, ou la durée de la première période de bail ;

4° la désignation cadastrale des parcelles 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 et le numéro parcellaire ;

5° le revenu cadastral non indexé de chaque parcelle ainsi que la région agricole dans laquelle se situe chaque parcelle ;

6° le fermage, dont le montant maximum a été fixé conformément au chapitre 6 ;

7° le mode de paiement du fermage et, le cas échéant, le numéro de compte sur lequel le fermage doit être réglé.

L'entité compétente à désigner par le Gouvernement flamand met un modèle de bail et d'état des lieux à disposition.

Chacune des parties peut à tout moment, mais au plus tôt trente jours après une mise en demeure signifiée par envoi sécurisé, contraindre l'autre partie, par voie judiciaire s'il échet, à dresser, compléter ou signer une convention écrite telle que visée à l'alinéa 1^{er}.

Si le juge accueille la demande du preneur, le bail est renouvelé au profit du preneur, à condition que cette sanction ait été mentionnée dans la mise en demeure. Ce renouvellement a pour effet qu'une nouvelle et première période de neuf ans prend cours à la date à laquelle la décision judiciaire est passée en force de chose jugée.

Si le juge accueille la demande du bailleur, le juge peut résilier le bail, à condition que cette sanction ait été mentionnée dans la mise en demeure.

§ 2. À défaut de convention écrite, celui qui exploite un bien rural pourra fournir la preuve de l'existence du bail et de ses conditions par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

En outre, 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 27, alinéa 2, à laquelle le bailleur n'a pas réagi, par une convocation en conciliation devant le juge compétent, dans les six mois de la signification de la lettre confirmative visée à l'alinéa 3.

L'existence d'un bail, l'année et la parcelle concernées par l'offre personnelle de paiement visée à l'alinéa 2, sont notifiées par un envoi sécurisé dans les quinze jours calendrier. Cette lettre confirmative mentionne au moins les éléments suivants :

1° le mot « bail » ;

2° l'année à laquelle le paiement se rapporte ;

3° l'indication selon laquelle le paiement vaut preuve de l'existence d'un bail sauf si le bailleur réagit, par une convocation en conciliation devant le juge compétent, dans les six mois de la signification de la lettre confirmative.

Si le bailleur ne réagit pas dans les six mois de la signification de la lettre confirmative par une convocation en conciliation devant le juge compétent, le paiement du fermage vaut preuve de l'existence d'un bail.

Si le fermage convenu n'est pas établi, le juge le détermine conformément au chapitre 6.

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

À défaut de date précise de la prise de cours de la convention, celle-ci est réputée avoir pris cours à l'échéance du premier fermage.

Art. 7. Avant l'entrée en jouissance du preneur ou au plus tard quatre mois après l'entrée en jouissance du cessionnaire auquel le bail a été cédé en application de l'article 45, les parties dressent un état des lieux à frais communs. Cet état des lieux est joint en annexe au bail écrit si une convention écrite a été établie.

L'état des lieux est contradictoire, circonstancié et détaillé. Il décrit aussi précisément que possible l'état du bien au début du bail.

En cas de désaccord des parties au sujet de l'état des lieux, le juge peut désigner un expert pour dresser l'état des lieux.

En cas de cession de bail en application de l'article 45, l'état des lieux est dressé entre le cédant, le cessionnaire et le bailleur.

À défaut d'état des lieux, le preneur ou le cessionnaire, est réputé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve au moment où il le quitte.

CHAPITRE 2. — *La durée du bail à ferme*

Art. 8. La durée du bail à ferme est fixée par les parties.

Elle est d'au moins neuf ans. Si une durée inférieure a été stipulée, elle est de plein droit portée à neuf ans.

À défaut de congé valable, le bail est prolongé de plein droit, à l'expiration de la période d'occupation, par périodes successives de neuf ans, même si la première période d'occupation a duré plus de neuf ans.

Art. 9. Par dérogation à l'article 8, la durée du bail de parcelles qui sont jointes par le bailleur à l'exploitation de parcelles plus importantes ou de bâtiments agricoles et que le bailleur loue déjà au même preneur en vertu d'une convention distincte prend fin au même moment que le bail principal.

CHAPITRE 3. — *Résiliation du bail*

Section 1 - Congé donné par le bailleur

Art. 10. § 1^{er}. Par dérogation à l'article 8, le bailleur peut résilier le bail à tout moment en vue de donner aux biens loués une affectation conforme à leur destination finale, si le bail :

1° concerne des terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable, à condition qu'ils aient été déclarés comme tels dans le bail ;

2° concerne des terrains non bâtis qui, au moment du congé, doivent être considérés comme terrains à bâtir sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable ou concerne des terrains, bâtis ou non, situés en zone d'extraction. Si des terrains en zone d'extraction sont grevés d'une autorisation d'extraction accordée par le bailleur ou si une autorisation d'extraction a été accordée, celui qui a obtenu l'autorisation d'extraction est subrogé dans les droits et obligations du bailleur ;

3° concerne des terrains qui, vu leur situation à la date de chaque prolongation de bail, doivent être considérés comme terrains à destination industrielle, à condition que, trois mois au moins avant l'expiration de la période de bail en cours, le bailleur l'ait notifié au preneur ;

4° concerne des terrains sur lesquels des travaux de voirie doivent être effectués au préalable et qui peuvent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, soit au début du bail, à condition qu'ils aient été déclarés comme tels dans le bail, soit lors d'une prolongation du bail, à condition que le bailleur l'ait notifié au preneur trois mois au moins avant la date d'une prolongation ;

5° a été consenti par une administration publique ou une personne morale de droit public et concerne des terrains qui, avant la conclusion du bail, ont été expropriés ou acquis par cette administration ou cette personne sous le couvert d'un arrêté d'expropriation ;

6° concerne des terrains qui, après la conclusion du bail, ont été acquis par une administration publique ou une personne morale de droit public sous le couvert d'un arrêté d'expropriation ;

7° concerne des terrains qui seront affectés au boisement ou à la production de nature si l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :

a) les terrains ont une superficie globale et d'un seul tenant de 0,5 hectare ;

b) le boisement ou la production de nature se poursuivra pendant une période d'au moins 24 ans ;

c) les terrains se situent :

1) soit dans une zone désignée sur un plan d'exécution spatial définitivement établi et relevant de la catégorie d'affectation de zone « zone forestière » ou « zone naturelle », mentionnée dans l'annexe à l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 avril 2008 fixant les modalités relatives à la forme et au contenu de plans d'exécution spatiaux, dont le texte a été fixé par l'arrêté du 11 avril 2008 ;

2) soit dans l'une des zones suivantes désignées sur un plan de secteur, un plan général d'aménagement ou un plan particulier d'aménagement : « zone forestière », « zone verte », « zone naturelle », « zone naturelle d'intérêt scientifique », « zone de développement de la nature » ou « réserve naturelle » ;

3) soit dans une zone spéciale de conservation telle que visée à l'article 2, 43°, c), du décret du 21 octobre 1997 concernant la conservation de la nature et le milieu naturel ;

d) en cas de boisement, celui-ci ne s'effectue pas dans le cadre de l'obligation de compensation visée à l'article 90bis, § 2, du décret forestier du 13 juin 1990 ;

8° concerne des terrains qui seront affectés au boisement ou à la production de nature si l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :

a) le bail a été consenti par une commune ;

b) le boisement ou la production de nature concerne des terrains d'une superficie d'un seul tenant d'au moins 0,5 hectare ;

c) le boisement ou la production de nature se poursuivra pendant une période d'au moins 24 ans ;

d) le boisement ou la production de nature ont été approuvés par le conseil communal ;

e) le bailleur n'a pas désigné lui-même les terrains dans un plan d'exécution spatial comme zone agricole ;

f) en cas de boisement, celui-ci ne s'effectue pas dans le cadre de l'obligation de compensation visée à l'article 90bis, § 2, du décret forestier du 13 juin 1990.

§ 2. Par dérogation à l'article 8, le bailleur peut mettre fin au bail en cours à tout moment en vue d'affecter à l'usage familial un terrain d'un seul tenant, contigu à l'habitation où il a sa résidence principale, et dont la superficie n'excède pas 20 ares. En cas de litige concernant l'emplacement de cette parcelle, le juge statue.

§ 3. Par dérogation à l'article 8, le bailleur peut mettre fin au bail en cours à tout moment si le bail concerne des terrains que le titulaire d'un permis de recherche ou d'extraction d'hydrocarbures, le titulaire d'un permis de recherche ou de stockage dans le cadre du stockage géologique de dioxydes de carbone ou le titulaire d'un permis de recherche ou d'extraction d'énergie géothermique est autorisé à occuper conformément aux articles 32, 61 ou 63/24 du décret du 8 mai 2009 concernant le sous-sol profond.

En vue de la résiliation du bail en cours, le titulaire du permis visé à l'alinéa 1^{er} est subrogé dans tous les droits et obligations du bailleur.

Art. 11. Sans préjudice de l'application de l'article 10, le bailleur peut résilier le bail à l'expiration de chaque période pour des motifs sérieux. Sont seuls admis comme motifs sérieux :

1° l'intention manifestée par le bailleur d'exploiter lui-même, personnellement, tout ou partie du bien loué ou d'en céder en tout ou en partie l'exploitation à un ou plusieurs membres de la famille privilégiés ;

2° l'intention du bailleur de joindre une ou plusieurs parcelles louées, pour lesquelles le bail a été résilié, à des parcelles qu'il loue à un autre preneur, à condition que cette opération soit nécessaire pour répondre à un intérêt économique ou familial incontestable et qu'il ne soit pas porté atteinte à la viabilité de l'exploitation agricole du preneur occupant ;

3° l'échange de parcelles que le même bailleur loue à différents preneurs dans le but de constituer des exploitations remembrées ;

4° la division de l'exploitation agricole en deux ou plusieurs exploitations nouvelles, opérée soit pour des raisons économiques sérieuses, soit pour des motifs d'ordre social, à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à la viabilité de l'exploitation agricole du preneur occupant ;

5° des modifications profondes intervenues dans la composition du ménage du preneur, par lesquelles les possibilités d'exploitation du bien loué sont gravement compromises ;

6° la dépréciation du bien loué par le fait d'une mauvaise culture ou d'une négligence grave dans l'entretien des bâtiments loués à charge du preneur ;

7° des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du preneur à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit ;

8° la condamnation du preneur du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossibles les rapports normaux entre le bailleur et le preneur ;

9° l'affectation des parcelles proprement dites par un bailleur public à des fins concrètes d'intérêt général ;

10° l'affectation de parcelles comme terrains à bâtir ou à destination industrielle à condition que ces parcelles soient considérées comme tels en raison de leur emplacement au moment du congé.

Si le congé à des fins concrètes d'intérêt général telles que visées à l'alinéa 1^{er}, 9°, concerne un boisement ou la production de nature et si le bailleur public n'est pas une autorité locale, les conditions énoncées à l'article 10, § 1^{er}, 7°, a), b) et d), s'appliquent. Si, dans ce cas, le bailleur public est une autorité locale, les conditions énoncées à l'article 10, § 1^{er}, 8°, b), c), d), e) et f), s'appliquent. Le conseil communal de la commune où les terrains sont situés doit donner son approbation dans ce cas.

Le congé à des fins concrètes d'intérêt général telles que visées à l'alinéa 1^{er}, 9°, ne peut pas être donné en vue de satisfaire à l'obligation de compensation visée à l'article 90bis, § 8, du décret forestier du 13 juin 1990.

Si le bien loué visé au point 1° est ou devient copropriété, il ne peut être mis fin au bail en vue de l'exploitation personnelle au profit d'un copropriétaire ou d'un ou de plusieurs membres de la famille privilégiés d'un copropriétaire que si ce copropriétaire possède au moins la moitié indivise du bien loué ou a reçu sa part en héritage ou par legs.

Art. 12. § 1^{er}. Au cours de chacune des périodes successives de bail, à l'exclusion des première et deuxième périodes, le bailleur peut, par dérogation à l'article 8, résilier le bail en vue d'exploiter lui-même, personnellement, l'ensemble du bien loué ou d'en céder la totalité de l'exploitation à un ou plusieurs membres de la famille privilégiés.

L'article 11, alinéa 4, s'applique.

§ 2. Les parties peuvent conclure un bail d'au moins 27 ans.

Sans préjudice de l'application de l'article 10, 6°, le bailleur ne peut résilier le bail qu'au terme du bail visé à l'alinéa 1^{er} et ce, en vue d'exploiter lui-même, personnellement, tout ou partie du bien loué ou d'en céder l'exploitation à un ou plusieurs membres de la famille privilégiés. Les dispositions de l'article 11, alinéa 4, et de l'article 14, alinéa 1^{er}, s'appliquent à ce congé.

Au terme du bail visé à l'alinéa 1^{er}, le bailleur peut résilier tout ou partie du bail en vue d'aliéner les biens.

La sous-location et la cession de bail, conformément aux articles 39 à 43, ne peuvent pas dépasser la durée du bail convenue, visée à l'alinéa 1^{er}.

Sous réserve de l'application des alinéas 1^{er} à 4, les dispositions du présent décret sur le Bail sont entièrement applicables au bail d'au moins 27 ans.

§ 3. Par dérogation à l'article 8, les parties peuvent conclure un bail de carrière.

Le bail de carrière est conclu pour une période fixe égale à la différence entre le moment où le preneur aura atteint l'âge légal de la retraite et l'âge actuel du candidat preneur. Au moment de la conclusion de la convention, le preneur ne peut pas être âgé de plus de 40 ans. S'il y a plus d'un preneur, il n'est tenu compte que de l'âge du copreneur le plus jeune.

Sans préjudice de l'application de l'article 10, 6°, le bailleur ne peut pas résilier le bail de carrière. Au terme d'un bail de carrière, le bailleur retrouve automatiquement la libre disposition de son bien sans que le preneur puisse s'y opposer.

La sous-location et la cession de bail, conformément aux articles 39 à 43, ne peuvent pas dépasser la durée du bail convenue, visée à l'alinéa 1^{er}.

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.

Sous réserve de l'application des alinéas 1^{er} à 5, les dispositions du présent décret sont entièrement applicables au bail de carrière.

§ 4. Le bailleur peut résilier tout ou partie du bail en vue d'aliéner tout ou partie du bien loué si l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :

1° le bail concerne des terrains ;

2° le congé est donné au terme de la période de bail en cours ;

3° le congé n'est pas donné durant la première période de bail, à moins que la première période de bail n'ait une durée d'au moins dix-huit ans ;

4° la faculté de congé est expressément reprise dans le bail.

§ 5. Par dérogation à l'article 8, les parties peuvent conclure une seule fois une convention pour période fixe de neuf ans minimum si l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :

1° le bail a été conclu par écrit ;

2° le bail concerne des terrains qui n'avaient pas encore été loués au moment de la conclusion de la convention ;

3° au moment de la conclusion de la convention, le bailleur est titulaire d'un droit réel quelconque sur une ou plusieurs terres de culture qui ont une superficie globale de 1,5 hectare maximum ;

4° le bailleur n'est pas une personne morale.

Les terres de culture telles que visées à l'alinéa 1^{er}, 3°, sont des terrains entrant immédiatement en considération pour l'exploitation en vue de la production de produits agricoles.

La charge de la preuve incombe au bailleur.

Art. 13. § 1^{er}. Par dérogation à l'article 8, le bailleur peut résilier le bail en vue d'exploiter lui-même, personnellement, tout ou partie du bien loué ou d'en céder l'exploitation à un ou plusieurs membres de la famille privilégiés ou à une exploitation agricole viable si l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :

1° le preneur a atteint l'âge légal de la retraite ;

2° le preneur perçoit une pension de retraite ou de survie ;

3° le preneur ne peut pas désigner un ou plusieurs membres de la famille privilégiés susceptibles de poursuivre son exploitation

L'article 11, alinéa 4, s'applique.

Si plusieurs preneurs louent le bien en commun, tous ces preneurs satisfont à l'ensemble des conditions énoncées à l'alinéa 1^{er}.

Dans le cas d'une location ou de l'aliénation à une exploitation agricole viable, cette location ou cette aliénation intervient dans un délai de six mois après que le preneur a quitté le bien.

L'exploitation du bien repris au preneur ainsi que la personne du futur exploitant satisfont aux conditions énoncées à l'article 14.

§ 2. À partir du moment où le preneur a atteint l'âge légal de la retraite, le bailleur peut lui demander s'il perçoit une pension de retraite ou de survie, dans les formes prévues à l'article 71.

Si le preneur n'a pas apporté la preuve, dans les soixante jours de cette demande, qu'il est toujours en activité et qu'il ne perçoit pas de pension de retraite ou de survie ou s'il ne désigne pas, le cas échéant, un ou plusieurs membres de la famille privilégiés pour poursuivre l'exploitation, il est réputé percevoir une pension de retraite ou de survie, à condition que cette exigence soit également mentionnée expressément dans la demande au preneur.

§ 3. Si l'exploitation n'est pas poursuivie, dans le délai d'un an suivant la réponse du preneur visé au paragraphe 2, alinéa 2, par le successeur désigné par le preneur, le bailleur peut mettre fin au bail en vue d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder l'exploitation à un ou plusieurs membres de la famille privilégiés ou à une exploitation agricole viable. Le juge peut encore invalider ce congé, selon le cas et dans des circonstances particulières, à condition que le preneur ait informé le bailleur, dans un délai de trente jours suivant le congé, des circonstances particulières justifiant une prolongation du délai pour la poursuite de l'exploitation ou un changement de l'identité du successeur désigné.

L'article 14, l'article 19, §§ 1^{er}, 3, 4, 6, 8 à 10, et l'article 20 s'appliquent par analogie au congé visé à l'alinéa 1^{er}. Si le bailleur met fin à tout ou partie du bail pour le motif mentionné dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 3, l'article 19, § 1^{er}, 2°, ne s'applique pas.

Art. 14. L'exploitation du bien repris au preneur sur la base du motif déterminé à l'article 11, 1°, à l'article 12, §§ 1^{er} et 2, ou à l'article 13, consiste en une exploitation personnelle et effective qui est poursuivie pendant neuf années au moins par celui ou ceux qui ont été désignés dans le congé comme futur exploitant ou, s'il s'agit de personnes morales, par leurs associés actifs, leurs associés commandités ou les administrateurs et pas seulement par leurs préposés.

L'exploitation personnelle visée à l'alinéa 1^{er} ne peut pas être invoquée par :

1° le bailleur ou les membres de la famille privilégiés qui, à l'expiration du délai de préavis, auraient atteint l'âge légal de la retraite ou l'âge de 60 ans lorsqu'il s'agit d'une personne n'ayant pas été exploitant agricole pendant au moins trois ans ;

2° l'associé actif, l'associé commandité ou l'administrateur de la personne morale exploitant l'entreprise agricole qui, à l'expiration du délai de préavis, aurait atteint l'âge légal de la retraite ou l'âge de 60 ans lorsqu'il s'agit d'une personne n'ayant pas été exploitant agricole pendant au moins trois ans ;

3° celui qui, après la cessation de son exploitation agricole, la donne à bail ;

4° le titulaire d'un usufruit constitué entre vifs par la volonté de l'homme.

La ou les personnes qui ont été désignées dans le congé comme futur exploitant et, s'il s'agit de personnes morales, les associés actifs, les associés commandités ou leurs administrateurs satisfont à l'une des conditions ci-après :

1° ils sont porteurs d'un certificat ou d'un diplôme obtenu après avoir suivi avec fruit un cours d'agriculture ou d'enseignement d'une école d'agriculture ou d'horticulture ;

2° ils sont ou ont été exploitants agricoles pendant au moins un an au cours des cinq dernières années ;

3° ils ont déjà participé effectivement pendant au moins un an à une exploitation agricole.

Les personnes morales visées aux alinéas 1^{er} et 2 ont été agréées comme entreprise agricole telle que visée à l'article 8:2 du Code des sociétés et des associations. L'associé actif, l'associé commandité ou l'administrateur qui dirige l'activité de la société fournit un travail réel dans le cadre de l'entreprise agricole.

Art. 15. § 1^{er}. La plantation de conifères, de feuillus ou d'arbustes sur le bien loué au cours des neuf années qui suivent le départ du preneur ne constitue pas une exploitation personnelle telle que visée à l'article 14, alinéa 1^{er}, à moins qu'il ne s'agisse d'horticulture ou d'une plantation nécessaire à la conservation du bien.

Le juge peut accorder une dérogation concernant la plantation visée à l'alinéa 1^{er} après avoir recueilli l'avis des membres du personnel de l'entité compétente à désigner par le Gouvernement flamand.

§ 2. La plantation de sapins de Noël dans les neuf années qui suivent le départ du preneur ne constitue pas une exploitation personnelle telle que visée à l'article 14, alinéa 1^{er}, à moins que les conditions suivantes ne soient remplies :

- 1° le bénéficiaire de la reprise exploite déjà une entreprise horticole ;
- 2° le juge accorde dispense de l'interdiction visée au paragraphe 1^{er} après avoir recueilli l'avis des fonctionnaires à désigner par le Gouvernement flamand.

§ 3. La vente d'herbe ou de récolte sur pied dans les neuf années qui suivent le départ du preneur ne constitue pas une exploitation personnelle si le bénéficiaire de la reprise :

- 1° ne se charge pas des travaux ordinaires de culture et d'entretien ;
- 2° ne prend pas de bétail en pension.

Art. 16. Pour l'application du présent décret, l'exploitation est assimilée à une exploitation personnelle telle que visée à l'article 14, alinéa 1^{er}, pour :

- 1° l'associé actif d'une société en nom collectif agréée comme entreprise agricole, en abrégé SNCEA ;
- 2° l'associé commandité d'une société en commandite agréée comme entreprise agricole, en abrégé SCommEA ;
- 3° l'administrateur d'une société à responsabilité limitée agréée comme entreprise agricole, en abrégé SRLEA ;
- 4° l'administrateur d'une société coopérative agréée comme entreprise agricole, en abrégé SCEA.

Cette règle s'applique tant au preneur qu'au bailleur, dont les droits et obligations subsistent intégralement.

Pour l'application de l'article 11, 1°, et de l'article 12, § 1^{er}, les personnes visées à l'alinéa 1^{er} sont en outre agriculteurs à titre principal.

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, une SRLEA ou une SCEA, cette société ne peut donner le congé que si le bailleur-apporteur ou un ou plusieurs des membres de la famille privilégiés ont, selon le cas, le statut d'associé gérant, d'associé commandité ou d'administrateur dans la société.

L'apport de l'exploitation agricole par le preneur dans une SNCEA, une SCommEA, une SRLEA ou une SCEA ne constitue pas une violation des obligations de l'article 37.

Art. 17. Un bailleur ne peut résilier le bail qu'en respectant les délais de préavis suivants :

- 1° au moins trois mois, dans les cas visés à l'article 10 et l'article 11, 9° et 10°. Ce délai sera prolongé pour permettre au preneur, le cas échéant, d'enlever la récolte croissante ;
- 2° deux ans au moins et quatre ans au plus, dans les cas visés à l'article 11, 1° à 8°, et à l'article 12, § 4 ;
- 3° trois ans au moins et quatre ans au plus, dans les cas visés à l'article 12, §§ 1^{er} et 2 ;
- 4° un an au moins et quatre ans au plus, dans le cas visé à l'article 13.

Art. 18. Sans préjudice de l'application de l'article 21 celui qui est devenu propriétaire-bailleur par suite d'échange ne peut pas résilier le bail pendant la période de bail en cours au moment de la passation de l'acte authentique en vue d'exploiter personnellement le bien loué ou d'en céder l'exploitation à un ou plusieurs membres de la famille privilégiés. Au cours de la période suivante, il ne peut résilier le bail que moyennant un délai de préavis d'au moins six ans. L'article 11, alinéa 2, et l'article 12 s'appliquent par analogie à ce congé

Art. 19. § 1^{er}. À peine de nullité, le congé contient expressément :

- 1° le motif du congé ;
- 2° si un ou plusieurs futurs exploitants ont été désignés, leur identité :
 - a) pour les personnes physiques : le premier prénom, le nom, le domicile et le numéro d'identification dans le Registre national ou dans le registre BIS de la Banque Carrefour de la Sécurité sociale. À défaut de numéro d'identification dans le Registre national ou dans le registre BIS de la Banque Carrefour de la Sécurité sociale, la date et le lieu de naissance sont mentionnés ;
 - b) pour les personnes morales :
 - 1) la raison sociale ;
 - 2) le siège social ;
 - 3) le numéro d'entreprise visé à l'article III.17 du Code de droit économique ;
 - 4) l'identité des personnes habilitées à représenter la personne morale ;

3° l'indication selon laquelle, à défaut d'acquiescement écrit lui signifié dans les trente jours de l'envoi du congé, le bailleur en poursuivra la validation devant le juge.

§ 2. Si le congé repose sur les motifs mentionnés dans l'article 10, § 1^{er}, 1° à 4°, et l'article 11, 10°, le congé ne peut être validé que sur production d'une copie certifiée conforme du permis d'environnement pour des actes urbanistiques, visé à l'article 4.2.1 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire, accordé par l'administration compétente.

Si le permis d'environnement pour des actes urbanistiques visé à l'article 4.2.1 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire ne peut pas être produit, dans le cas d'un lotissement, parce que des travaux de voirie doivent être exécutés au préalable, le juge peut valider le congé sur production d'une copie certifiée conforme du permis d'environnement pour le lotissement de terrains visé à l'article 4.2.15 du Code flamand de l'Aménagement du

Territoire, à condition que soit jointe à cette copie une déclaration de l'administration communale dont il ressort que le permis d'environnement pour des actes urbanistiques visé à l'article 4.2.1 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire sera délivré dès que les travaux auront été exécutés.

§ 3. Si plusieurs preneurs louent le bien en commun, le congé est notifié à tout qui exploite le bien. Si le bailleur ignore l'identité des exploitants, il considère comme tels les personnes qui ont payé le dernier fermage ou, à défaut de paiement, le ou les preneurs domiciliés au siège de l'exploitation agricole.

Si, au décès du preneur, le bailleur ignore l'identité de celui ou de ceux des héritiers qui poursuivent l'exploitation du bien loué, il peut considérer comme exploitant les héritiers ou les ayants cause qui ont payé le dernier fermage ou, à défaut de paiement, les héritiers ou les ayants cause domiciliés au siège de l'exploitation agricole du preneur décédé.

§ 4. Est caduc le congé auquel le preneur n'a pas acquiescé par écrit si, dans les trois mois suivant le congé, le bailleur n'en a pas requis validation.

§ 5. S'il appert déjà, au cours du délai de préavis, que le motif du congé mentionné dans l'article 11, l'article 12, §§ 1^{er} 2, et l'article 13 ne pourra être réalisé, le preneur peut poursuivre l'invalidation du congé devant le juge. Dans ce cas, le bail se poursuit comme si le congé n'avait pas été signifié.

§ 6. Lors de la demande en validation du congé, le juge examine si les motifs du congé sont sérieux et fondés et, notamment, s'il appert de l'ensemble des circonstances de la cause que le bailleur mettra à exécution les intentions qu'il a énoncées comme motifs de congé.

Sans préjudice de l'application de l'alinéa 1^{er}, le juge ne peut valider le congé pour exploitation personnelle si le preneur exerce la profession agricole à titre principal que si l'une des conditions suivantes est remplie :

1° la personne physique qui, selon le congé, poursuit l'exploitation agricole exerce la profession agricole à titre principal et les biens ruraux en question seront exploités dans le cadre de l'exploitation agricole de cette personne physique ;

2° les personnes physiques ou les personnes qui dirigent, en qualité d'associé actif, d'associé commandité ou d'administrateur, l'activité de la personne morale qui, selon le congé, poursuit l'exploitation agricole exercent la profession agricole à titre principal et les biens ruraux en question seront exploités dans le cadre de l'exploitation agricole de la personne morale.

En cas de contestation quant au sérieux de l'exploitation personnelle visée à l'alinéa 1^{er}, le bailleur précise comment la ou les personnes qui ont été désignées dans le congé comme futur exploitant assureront l'exploitation personnelle, effective et continue et prouve qu'elles sont en mesure de le faire et qu'elles satisfont aux conditions énoncées à l'article 14.

§ 7. En cas de congé conformément à l'article 10, § 1^{er}, 7° et 8°, et à l'article 11, 9°, en vue de boisement ou de production de nature, le juge refuse la validation du congé si la viabilité de l'exploitation existante risque de s'en trouver gravement altérée. Le juge peut également limiter la validation du congé à certaines parcelles ou à une superficie donnée, mais uniquement dans le but de mettre le congé en conformité avec les dispositions relatives à la viabilité de l'exploitation agricole existante.

Dans les cas suivants, la viabilité de l'exploitation agricole du preneur est gravement altérée :

1° le congé concerne une partie ou l'ensemble de la parcelle d'habitation de l'exploitation agricole du preneur ;

2° la superficie des parcelles pour lesquelles le congé a été donné est supérieure à un cinquième de la superficie totale de l'exploitation agricole du preneur ;

3° le preneur réalise lui-même le motif du congé ou s'engage à le réaliser dans le délai d'un an suivant la signification du congé ;

4° le preneur applique spontanément des mesures de gestion ou des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement, du climat et de la nature ou s'engage à les appliquer dans le délai d'un an suivant la signification du congé, à condition que ces mesures ou pratiques agricoles couvrent la majeure partie de la superficie de la parcelle louée et qu'elles soient appliquées dans le cadre d'un engagement pluriannuel ;

5° le preneur ou, si l'entreprise agricole du preneur est exploitée dans le cadre d'une société simple ou d'une personne morale, l'associé qui est agriculteur à titre principal, est âgé de moins de 40 ans ;

6° le preneur peut désigner un successeur âgé de moins de 40 ans parmi les membres privilégiés de sa famille ;

7° le congé n'est pas donné pour réaliser l'objet d'un projet de rénovation rurale, d'un projet d'aménagement de la nature ou d'un remembrement, et les terrains pour lesquels le congé a été donné :

a) soit n'appartiennent pas à des terres moins propices à l'agriculture. Les terres moins propices à l'agriculture sont des terres agricoles situées dans des zones réservées à l'agriculture qui, sur la base de leur classe de texture et de leur classe de drainage, ne conviennent que dans une mesure limitée à une exploitation agricole normale et qui n'ont fait l'objet d'aucune intervention agrotechnique à cet effet. Des interventions agrotechniques ne sont considérées que si elles sont dispensées d'autorisation ou de déclaration ou, le cas échéant, s'il a été satisfait à l'obligation d'autorisation et de déclaration visée à l'article 6 du décret du 25 avril 2014 relatif au permis d'environnement. Le Gouvernement flamand peut préciser les règles et définir des critères supplémentaires et peut établir une carte de ces terrains ;

b) soit ont été désignés comme destinés à l'agriculture professionnelle dans un plan d'exécution spatial depuis l'entrée en vigueur du plan de secteur applicable ;

c) soit sont loués par un bailleur public et ont été reconfirmés par le bailleur comme étant destinés à l'agriculture, soit conformément à la politique sur la base d'une vision spatiale, soit par le biais d'un remembrement, d'un projet d'aménagement, d'un projet, d'un plan ou d'un programme ;

8° le résultat d'exploitation brut de l'exploitation agricole du preneur est inférieur à un montant minimum de 40.000 euros par chef d'exploitation au moment du congé, diminuera de plus de 10 pour cent par suite du congé ou tombera sous le montant minimum de 40.000 euros par chef d'exploitation. Le Gouvernement flamand précise les modalités selon lesquelles le résultat d'exploitation brut est déterminé et peut modifier le montant minimum ;

9° le preneur est exploitant d'une entreprise agricole qui applique la production biologique ou qui est en train de se convertir à un mode de production biologique conformément au règlement (UE) 2018/848 du Parlement européen et du Conseil du 30 mai 2018 relatif à la production biologique et à l'étiquetage des produits biologiques, et abrogeant le règlement (CE) n° 834/2007 du Conseil.

Pour le calcul de la superficie des parcelles pour lesquelles le congé a été donné, mentionnée à l'alinéa 2, 2°, il est également tenu compte de la superficie des parcelles qui ont déjà fait l'objet d'un congé en vue de boisement ou de production de nature durant une période de 27 ans avant le congé. Pour calculer la superficie de l'exploitation du preneur, on prend la moyenne de la superficie des trois dernières années telle qu'elle a été déclarée dans la demande unique.

Si le preneur ne réalise pas le motif du congé visé à l'alinéa 2, 3°, dans le délai d'un an, le bailleur peut encore poursuivre la validation du congé et le juge ne peut pas refuser ou limiter la validation du congé sur la base des dispositions de l'alinéa 2, 3°.

Si le preneur n'exécute pas l'engagement visé à l'alinéa 2, 4°, le bailleur peut encore poursuivre la validation du congé et le juge ne pourra pas refuser ou limiter la validation du congé sur la base des dispositions de l'alinéa 1^{er}.

Les critères énoncés à l'alinéa 2, 4° à 9°, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

1° les terrains se situent dans une zone désignée sur un plan d'exécution spatial définitivement établi et relevant de la catégorie d'affectation de zone « zone forestière » ou « zone naturelle », mentionnée dans l'annexe à l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 avril 2008 fixant les modalités relatives à la forme et au contenu de plans d'exécution spatiaux, dont le texte a été fixé par l'arrêté du 11 avril 2008, ou dans l'une des zones suivantes désignées sur un plan de secteur, un plan général d'aménagement ou un plan particulier d'aménagement : « zone forestière », « zone verte », « zone naturelle », « zone naturelle d'intérêt scientifique », « zone de développement de la nature » ou « réserve naturelle » ;

2° le bailleur est un bailleur public, les terrains se situent dans une zone spéciale de conservation telle que visée à l'article 2, 43°, c), du décret du 21 octobre 1997 concernant la conservation de la nature et le milieu naturel et le congé est donné pour réaliser les objectifs de conservation, visés à l'article 2, 65°, du même décret, pour cette zone spéciale de conservation.

Le critère visé à l'alinéa 2, 6°, ne s'applique pas si l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :

1° le bailleur n'est pas un bailleur public ;

2° les terrains se situent dans une zone spéciale de conservation telle que visée à l'article 2, 43°, c), du décret du 21 octobre 1997 concernant la conservation de la nature et le milieu naturel ;

3° le congé est donné pour réaliser les objectifs de conservation, visés à l'article 2, 65°, du même décret, pour cette zone spéciale de conservation.

Le Gouvernement flamand peut préciser les règles et peut notamment : 1° compléter les critères concernant la viabilité de l'exploitation agricole du preneur ;

2° définir des critères supplémentaires concernant l'altération de la viabilité de l'exploitation agricole du preneur.

§ 8. Si le preneur exerce la profession agricole à titre principal, le juge peut refuser de valider le congé si la superficie totale exploitée de l'entreprise agricole du futur exploitant s'en trouve portée à une superficie plus grande que la superficie maximale fixée par le Gouvernement flamand. Le juge peut également invalider le congé lors de toute extension supplémentaire si l'entreprise agricole du futur exploitant s'étend déjà sur une superficie supérieure à la superficie maximale.

Le Gouvernement flamand fixe les superficies maximales de rentabilité. Ces superficies sont revues au moins tous les cinq ans. Elles sont fixées, au sein de chaque province, selon les régions agricoles déterminées par l'arrêté royal du 24 février 1951 fixant la délimitation des régions agricoles du Royaume.

Le Gouvernement flamand peut adapter les limites des différentes régions agricoles.

Si un exploitant agricole acquiert une terre louée en vue de l'exploiter personnellement, les conditions de superficie applicables à un congé éventuel sont celles qui étaient en vigueur lors de l'acquisition.

Le Gouvernement flamand peut préciser la procédure de fixation des superficies maximales.

§ 9. Si le congé est devenu caduc en application du paragraphe 4 ou s'il n'a pas été validé, un nouveau congé ne peut être donné pour quelque motif que ce soit avant un an au moins à dater de la notification du congé caduc ou du congé déclaré irrégulier en la forme. Ce délai est porté à trois ans si le juge a refusé la validation du congé pour manque de fondement du motif invoqué.

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

§ 10. Le congé que le juge a validé ou auquel le preneur a acquiescé par écrit est considéré comme non existant si le preneur reste et est laissé en possession du bien loué.

Art. 20. § 1^{er}. Le preneur qui a évacué le bien loué à la suite d'un congé donné en vue d'exploitation personnelle, tel que visé à l'article 11, 1°, à l'article 12, §§ 1^{er} ou 2, ou à l'article 13, a droit à sa réintégration dans le bien loué avec dommages-intérêts ou, s'il le souhaite, aux dommages-intérêts seuls, si, sans motifs importants, plus de six mois et moins de neuf ans après son évacuation, le bien loué n'est pas exploité par les personnes qui ont été désignées dans le congé comme futur exploitant.

En cas de contestation, la charge de la preuve incombe à la personne en faveur de laquelle le congé a été donné.

§ 2. Dans le cas d'un congé donné en vue d'aliénation, tel que visé à l'article 12, § 4, l'acte authentique est passé au plus tard le dernier jour de la période de bail en cours.

Si l'acte authentique n'a pas été passé dans le délai visé à l'alinéa 1^{er} et que le preneur n'a pas encore quitté le bien loué, le congé visé à l'article 11, § 4, reste sans effet.

Si l'acte authentique n'a pas été passé dans le délai visé à l'alinéa 1^{er}, le preneur qui a évacué le bien loué a droit à sa réintégration dans le bien loué avec dommages-intérêts ou, s'il le souhaite, aux dommages-intérêts seuls.

En cas de contestation, la charge de la preuve de la passation de l'acte authentique incombe au bailleur.

§ 3. Le preneur qui a évacué le bien loué à la suite d'un congé donné en vue de boisement ou de production de nature, tel que visé à l'article 10, § 1^{er}, 7° ou 8°, ou conformément à l'article 11, 9°, en vue de boisement ou de production de nature, a droit à sa réintégration dans le bien loué avec dommages-intérêts ou, s'il le souhaite, aux dommages-intérêts seuls, si le motif du congé n'a pas été entièrement réalisé dans les trois ans suivant le congé soit par plantation, soit par intégration de la parcelle dans un plan de gestion de la nature approuvé, ou si le boisement ou la production de nature ne se poursuit pas pendant une période d'au moins 24 ans.

§ 4. La réintégration dans le bien loué avec dommages-intérêts ou des dommages-intérêts seuls peuvent aussi être réclamés par le preneur qui a évacué le bien à la suite d'un congé donné pour un des motifs énoncés à l'article 10, § 1^{er}, 1° à 6°, §§ 2 et 3, et à l'article 11, 2° à 4°, 9° et 10°, si, sans motifs importants, l'intention annoncée par le bailleur comme motif du congé n'a pas été réalisée normalement, compte tenu de toutes les circonstances de fait, plus de six mois après l'évacuation du bien.

En cas de contestation, la charge de la preuve de la réalisation de l'intention visée à l'alinéa 1^{er} incombe au bailleur.

§ 5. La demande de réintégration ou de dommages-intérêts, fondée sur le constat selon lequel le bailleur n'a pas réalisé l'intention annoncée dans le congé, est introduite dans les cinq ans suivant le départ du preneur.

Celle fondée sur la cessation prématurée de l'occupation est introduite dans les trois ans qui suivent cette cessation.

Section 2. — Congé donné par le preneur et résiliation de commun accord

Art. 21. Quelle que soit la durée du bail et par dérogation à toute convention contraire, le preneur peut à tout moment mettre fin au bail en tout ou en partie moyennant un congé assorti d'un délai de préavis d'un an au moins.

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

CHAPITRE 4. — Erreurs de superficies et cas d'usurpation

Art. 22. Si, dans un bail à ferme, le bien loué se voit attribuer une contenance inférieure ou supérieure à celle qu'il a réellement, le fermage est augmenté ou diminué proportionnellement dès la première échéance qui suit la demande. Le preneur a également le droit de demander la résiliation du bail. La demande en diminution ou augmentation du fermage et la demande de résiliation du bail ne sont recevables que si la différence entre la contenance réelle et celle mentionnée dans la convention est d'un vingtième au moins.

La demande visée à l'alinéa 1^{er} est recevable pendant toute la durée du bail.

Art. 23. Le preneur est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'informer le bailleur des actes d'usurpation commis sur le bien loué.

La notification visée à l'alinéa 1^{er} intervient dans le même délai que les délais de citation visés aux articles 707 à 709 du Code judiciaire.

CHAPITRE 5. — Location par des bailleurs publics

Art. 24. § 1^{er}. Le bailleur public donne des biens ruraux à bail par voie de soumission au fermage maximum autorisé calculé conformément au chapitre 6.

Le bailleur public établit une procédure par laquelle tout candidat preneur faire une offre.

Le bailleur public prend les mesures nécessaires propres à assurer l'égalité de traitement de chaque candidat preneur durant cette procédure.

§ 2. Sans préjudice de l'application des paragraphes 3 à 5, le bailleur public détermine :

1° la procédure de location, en ce compris les modalités de dépôt des soumissions ;

2° les critères sur la base desquels le bail est attribué ;

3° les dispositions contractuelles relatives au bail.

Les règles, critères et dispositions contractuelles visés à l'alinéa 1^{er} ne peuvent pas avoir trait au mode de culture.

Le bailleur 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 accessibles au public.

L'avis de mise en location visé à l'alinéa 3 précise la date limite de réception des soumissions. La date limite de réception des soumissions est fixée à trente jours au moins à compter du lendemain de la publication de l'avis de mise en location dans le premier canal de diffusion accessible au public utilisé par le propriétaire public.

Le Gouvernement flamand détermine les informations minimales figurant dans l'avis de mise en location.

L'entité à désigner par le Gouvernement flamand met un modèle de bail à disposition.

§ 3. Le Gouvernement flamand peut imposer des critères d'exclusion pour la mise en location de biens immeubles publics. Ces critères ne peuvent pas avoir trait au mode de culture. Seul le propriétaire public peut appliquer ces critères d'exclusion.

§ 4. Le Gouvernement flamand peut dresser une liste de critères d'attribution minimaux que le propriétaire public doit respecter lors de l'attribution.

Le Gouvernement flamand peut imposer une méthode de pondération pour l'appréciation des critères visés à l'alinéa 1^{er}.

Sans préjudice de l'application de l'alinéa 1^{er}, le bailleur public peut fixer des critères d'attribution complémentaires des critères d'attribution minimaux que peut définir le Gouvernement flamand.

Les critères d'attribution visés aux alinéas 1^{er} et 3, ne peuvent pas avoir trait au mode de culture des terres louées.

§ 5. Le propriétaire public notifie la décision d'attribution à tous les candidats preneurs qui ont déposé une offre. Le bail est conclu dès que la décision d'attribution a été signifiée.

§ 6. Si des biens acquis ou expropriés pour cause d'utilité publique sont remis en location, l'ancien preneur jouit d'un droit de préférence au fermage maximum autorisé.

§ 7. Le présent article ne s'applique pas aux conventions entre un bailleur public et son preneur, par lesquelles le bien loué est échangé, en vue de son affectation à des fins d'intérêt général, avec un autre bien comparable.

§ 8. Le Gouvernement flamand peut préciser les règles de la location par des bailleurs publics et développer la procédure.

§ 9. Les articles 25 à 31 s'appliquent aux redevances dues du chef de concessions ayant pour objet la jouissance ou l'exploitation d'un bien rural appartenant au domaine public.

CHAPITRE 6. — *Le fermage et les autres charges financières et la commission des fermages*

Art. 25. Quelles que soient les clauses du bail, le preneur ne peut s'acquitter du fermage qu'en espèces.

Art. 26. Sont réputées inexistantes, toutes clauses imposant au preneur des contributions, taxes ou autres charges quelconques dues par le bailleur en vertu de la loi ou en vertu de conventions qu'il a conclues avec des tiers, exception faite du curage des fossés et des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué et des majorations d'impôt résultant de bâtiments, ouvrages ou plantations réalisés par le preneur sur le bien loué.

Art. 27. Sans préjudice de l'application de l'alinéa 2, le bailleur ou son mandataire est obligé de remettre au preneur un reçu pour le fermage perçu mentionnant le montant réellement payé.

Nonobstant toute stipulation contraire, le preneur peut s'acquitter du fermage par assignation postale, par chèque postal nominatif, par mandat de poste ou par virement ou versement par l'intermédiaire d'un organisme financier sur le compte du bailleur, de l'un des bailleurs ou de leurs mandataires. Ce mode de paiement vaut preuve de paiement, sauf contestation du bailleur introduite devant le juge, à peine de déchéance, dans les six mois du paiement.

La preuve du paiement du fermage ainsi que la preuve du montant de celui-ci peuvent être faites par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

Art. 28. § 1^{er}. Le Gouvernement flamand institue une commission des fermages qui se compose de :

1° trois représentants des propriétaires fonciers, dont deux sur proposition de Landelijk Vlaanderen vzw, Vereniging voor land-, bos- en natuureigenaars, et un de la Fédération Royale du Notariat belge ;

2° trois représentants des preneurs, dont deux sur proposition du Boerenbond et sur proposition de l'Algemeen Boerensyndicaat vzw ;

3° deux membres du personnel d'une entité compétente désignée par le Gouvernement flamand, dont un assure la présidence et l'autre la vice-présidence. Le vice-président remplace le président en son absence.

Chaque délégation visée à l'alinéa 1^{er} peut se faire assister d'un seul expert à la fois pendant les réunions de la commission.

§ 2. Le Gouvernement flamand peut régler le fonctionnement de la commission des fermages, le mode de nomination des membres et de leurs suppléants et leur défraiement et peut régler la procédure de fixation des coefficients maximaux visés à l'article 29, § 1^{er}, alinéa 1^{er}.

Art. 29. § 1^{er}. Pour les terres et bâtiments donnés à bail, les fermages maximaux autorisés correspondent à leur revenu cadastral non indexé, multiplié par un coefficient.

Les augmentations du revenu cadastral résultant de la construction de bâtiments ou de l'exécution de travaux par le preneur sur le bien loué n'ont aucune incidence sur le fermage.

La commission des fermages visée à l'article 27 fixe le coefficient visé à l'alinéa 1^{er} par province pour chaque région agricole.

§ 2. Les coefficients fixés valent pour les fermages venant à échéance au cours d'une période de trois ans prenant cours à la date de la publication visée au paragraphe 5.

§ 3. Avant l'expiration de la période de trois ans visée au paragraphe 2 et avant l'expiration de chacune des périodes subséquentes de trois ans, la commission des fermages fixe les coefficients maximaux applicables au revenu cadastral des terres pour les fermages venant à échéance au cours de la période triennale suivante.

§ 4. La commission des fermages fixe les coefficients visés au paragraphe 1^{er} pour chaque période visée au paragraphe 3 en consensus sur la base des critères suivants :

1° le rapport entre, d'une part, la rentabilité moyenne des exploitations dans chacune des régions agricoles au cours du triennat qui précède la dernière année de chaque période et, d'autre part, la rentabilité moyenne de ces exploitations au cours du même triennat de la période précédente ;

2° la plus-value non réalisée ou la moins-value non réalisée en conséquence de l'évolution des prix des terres au cours du triennat qui précède la dernière année de chaque période

Le critère mentionné à l'alinéa 1^{er}, 1°, est déterminant.

§ 5. Les décisions de la commission des fermages sont publiées au *Moniteur belge*.

Art. 30. Pour les baux établis par acte authentique, le fermage peut être augmenté :

1° de 36 pour cent pour les terres et de 18 pour cent pour les bâtiments si la première période d'occupation est d'au moins 18 ans ;

2° de 42 pour cent pour les terres et de 21 pour cent pour les bâtiments si la première période d'occupation est d'au moins 21 ans ;

3° de 48 pour cent pour les terres et de 24 pour cent pour les bâtiments si la première période d'occupation est d'au moins 24 ans ;

4° de 50 pour cent pour les terres et de 25 pour cent pour les bâtiments si la première période d'occupation est d'au moins 25 ans.

Après la première période d'occupation, le fermage est ramené au fermage fixé conformément à l'article 29.

Pour le bail de carrière visé à l'article 12, § 3, le fermage fixé conformément à l'article 29 peut être augmenté de 50 pour cent pour les terres et de 25 pour cent pour les bâtiments.

Art. 31. Chacune des parties peut demander la révision du fermage d'un bail en cours dans la mesure où ce fermage diffère du fermage maximum autorisé actuel.

Si un preneur demande la révision du fermage d'un bail en cours dont le montant est supérieur au fermage maximum autorisé, le bail n'est pas nul, mais le fermage est ramené au montant fermage maximum autorisé.

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

Les fermages excédant le fermage maximum autorisé sont remboursés au preneur à sa demande. Ce remboursement ne s'applique qu'aux fermages échus et payés des cinq années qui précèdent la demande. La demande de remboursement du preneur se prescrit par un an à compter du jour où il a quitté le bien loué

CHAPITRE 7. — *Exploitation du bien loué*

Art. 32. Est réputée inexistante, toute clause :

- 1° restreignant la liberté du preneur quant au mode de culture des terres louées ;
- 2° restreignant la liberté du preneur quant à la disposition des produits de l'exploitation agricole ;
- 3° interdisant au preneur de prendre à bail d'autres biens que ceux qui font l'objet du bail.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, les clauses suivantes sont valables :

- 1° les clauses 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 ;
- 2° les clauses qui limitent le droit de disposer du fumier au cours du bail ;
- 3° les clauses qui limitent à la moitié au maximum le droit de disposer de la paille des deux dernières années ;
- 4° les clauses maintenant les haies, chemins, buissons et arbres.

Le preneur peut enlever des bâtiments, ouvrages ou plantations qui entravent la liberté de culture, avec le consentement écrit du bailleur ou, en cas d'usufruit, du nu-propiétaire et de l'usufruitier, ou, à défaut, avec l'autorisation du juge.

L'autorisation visée à l'alinéa 3 peut être subordonnée au paiement d'une indemnité égale au préjudice subi.

Par dérogation à l'alinéa 3, le juge ne peut autoriser aucune modification de la destination du bien loué.

Art. 33. § 1^{er}. Sans préjudice de l'application des articles 1722 et 1724 de l'ancien Code civil, le preneur a le droit, sauf en cas de congé valable, de construire tous les bâtiments pour autant qu'il les entretienne et en supporte les charges et de faire tous les ouvrages, qu'il s'agisse d'ouvrages nouveaux, d'ouvrages d'amélioration, de réparation ou de transformation, qui sont utiles à l'habitabilité du bien loué ou à l'exploitation du bien et conformes à sa destination.

Le Gouvernement flamand peut, sans préjudice de l'application des règles relatives au permis d'environnement, dresser une liste des actes urbanistiques en vue de la construction de bâtiments ou l'exécution d'ouvrages sur les terrains que le preneur ne peut poser qu'en tenant compte des conditions préalables imposées par le bailleur. Le Gouvernement flamand détermine également les conditions préalables que le bailleur peut imposer.

§ 2. Sans pouvoir y être obligé par le bailleur, le preneur peut à tout moment enlever ou défaire les bâtiments et ouvrages visés au paragraphe 1^{er} pour autant qu'il s'agisse de biens distinctifs.

Toutefois, si ces bâtiments et ouvrages ont été réalisés avec le consentement écrit du bailleur ou avec l'autorisation du juge selon la procédure visée à l'article 34, § 1^{er}, le preneur suit la même procédure pour leur enlèvement.

Le preneur rétablit le bien dans son état originel et répare l'éventuel le dommage causé.

Art. 34. § 1^{er}. À l'expiration du bail, le preneur qui a supporté les frais des bâtiments et ouvrages a droit à une indemnité égale à la plus-value que le bien a ainsi acquise.

Si les bâtiments et ouvrages ont été réalisés soit avec le consentement écrit du bailleur ou, en cas d'usufruit, avec le consentement écrit du nu-propiétaire et de l'usufruitier, soit avec l'autorisation du juge, l'indemnité visée à l'alinéa 1^{er} ne peut pas être inférieure aux frais supportés par le preneur dans la mesure où ils n'ont pas été amortis. Cet amortissement est fixé forfaitairement à 4 pour cent l'an.

Si le bail prend fin à l'initiative du preneur, l'indemnité visée à l'alinéa 2 ne peut pas dépasser le montant des fermages payés par le preneur au cours des cinq dernières années pour la totalité des biens qu'il louait au même bailleur.

Si le bail prend fin à l'initiative du preneur, mais exclusivement pour motifs importants, celui-ci a également droit à l'indemnité visée à l'alinéa 2.

L'autorisation du juge est délivrée sur requête du preneur et sur avis de l'entité compétente à désigner par le Gouvernement flamand quant aux conditions visées à l'article 33. Une description des ouvrages à réaliser et une estimation des coûts sont jointes à la requête.

À défaut du consentement ou de l'autorisation requis visés à l'alinéa 2, l'indemnité ne peut pas dépasser le montant des fermages payés par le preneur au cours des trois dernières années pour la totalité des biens qu'il louait au même bailleur.

§ 2. Pour sûreté de sa créance, le preneur qui a obtenu le consentement ou l'autorisation visés au paragraphe 1^{er} peut prendre une inscription sur les parcelles cadastrales sur lesquelles les bâtiments et les ouvrages seront réalisés dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale. Les frais de cette inscription sont à charge du preneur.

Sans préjudice de l'application des alinéas 3 à 6, la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 s'applique à l'inscription hypothécaire visée à l'alinéa 1^{er}.

L'inscription est prise à concurrence des coûts estimés dans l'acte de consentement ou dans l'autorisation du juge et sur présentation au conservateur des hypothèques de l'expédition ou de l'original de l'acte, selon qu'il est authentique ou sous seing privé, ou de l'autorisation du juge. Si l'acte de consentement n'a pas été établi en la forme authentique, les signatures sont légalisées par le bourgmestre ou son délégué.

L'indication prescrite par l'article 83, alinéa 2, 3^o, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 est complétée par la déclaration que la créance trouve son origine dans le présent article et par la description des bâtiments et ouvrages jointe à l'acte ou à l'autorisation.

Sans préjudice du privilège visé à l'article 27, 5^o, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, l'hypothèque du preneur prend rang avant les privilèges et hypothèques existants sur les parcelles concernées à concurrence de leur plus-value consécutive aux travaux et constructions réalisés à la date de la réalisation du gage.

Le conservateur des hypothèques peut procéder à la radiation ou à la réduction de l'inscription en vertu d'un acte sous seing privé établi en deux originaux et sur production du bordereau portant mention de l'inscription.

§ 3. Le bailleur mentionne dans tout acte d'aliénation du bien loué tous les ouvrages réalisés par le preneur ainsi que, le cas échéant, le consentement ou l'autorisation en vertu desquels ils l'ont été, et ce, après avoir éventuellement interrogé le preneur.

La renonciation au droit de l'enlèvement visé à l'article 33 ou à l'indemnité visée au paragraphe 1^{er} n'est possible qu'après l'exécution des ouvrages et est constatée par acte authentique ou par une déclaration devant le juge.

Art. 35. Si le bailleur supporte les coûts des bâtiments et ouvrages réalisés avec l'accord du preneur, le fermage peut être majoré, par dérogation aux articles 29 et 30, du montant convenu par les parties ou fixé par le juge.

Art. 36. Le bailleur n'est pas autorisé à planter des arbres, exception faite du remplacement d'arbres fruitiers à haute ou à basse tige, du remplacement d'arbres forestiers sur les prairies et des plantations nécessaires à la conservation du bien.

Le preneur n'est pas autorisé à faire de nouvelles plantations si ce n'est avec le consentement écrit du bailleur. Seules les plantations nécessaires à la conservation du bien et, sauf en cas de congé valable, les plantations de remplacement d'arbres morts ou abattus et d'arbres fruitiers à basse tige sont autorisées sans le consentement du bailleur.

La plantation d'arbres fruitiers à basse tige n'est autorisée que si elle s'étend sur une superficie d'au moins 50 ares, si elle est attenante à une plantation existante ou à un chemin d'accès permanent et pour autant qu'elle soit courante dans la région et conforme aux exigences d'une exploitation rationnelle. Pour ce qui est de la conformité aux exigences d'une exploitation rationnelle, le preneur a préalablement obtenu l'avis favorable d'une entité compétente à désigner par le Gouvernement flamand.

Si une plantation, autorisée par écrit par le bailleur ou effectuée régulièrement conformément aux dispositions visées aux alinéas 1^{er} à 3, a entraîné une plus-value du bien loué et que le bail prend fin à l'initiative du bailleur avant que la plantation n'ait dix-huit ans, le preneur a droit à une indemnité égale à cette plus-value. Si le bail prend fin à l'initiative du preneur, cette indemnité ne peut pas dépasser le montant des fermages payés par le preneur au cours des cinq dernières années pour la totalité des biens qu'il louait au même bailleur.

Si une plantation, autorisée par écrit par le bailleur ou effectuée régulièrement conformément aux dispositions visées aux alinéas 1^{er} à 3, a entraîné une moins-value du bien loué, le bailleur a droit à une indemnité du preneur égale à cette moins-value.

Art. 37. Si le preneur ne garnit pas le bien loué des bestiaux et des ustensiles nécessaires à l'exploitation agricole, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en personne prudente et raisonnable, s'il emploie le bien loué à un autre usage que celui auquel il a été destiné ou, de manière générale, s'il enfreint gravement les dispositions du bail et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, le bailleur peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

En cas de résiliation par la faute du preneur, celui-ci est tenu à des dommages-intérêts.

La clause pénale et la condition résolutoire expresse sont nulles.

Art. 38. Au fur et à mesure de l'enlèvement des récoltes, le preneur est tenu de donner à son successeur sur l'exploitation agricole toutes les facilités nécessaires pour les travaux de l'année suivante, conformément aux usages locaux.

CHAPITRE 8. — *La sous-location et la cession de bail*

Art. 39. § 1^{er}. Par dérogation à l'article 1717 de l'ancien Code civil et sans préjudice de l'application des dispositions du présent chapitre, le preneur de biens ruraux ne peut pas sous-louer tout ou partie du bien loué ni céder son bail en tout ou en partie sans le consentement écrit du bailleur.

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

L'échange en vue de cultiver des biens loués n'est pas considéré comme une sous-location. Un tel échange n'a aucune incidence sur les droits et obligations des preneurs ni des bailleurs. Il en va de même de l'exploitation en commun d'un bien rural donné à bail à l'un des coexploitants, à condition que ce coexploitant reste seul titulaire du bail et participe à l'exploitation en tant qu'agriculteur à titre principal.

§ 2. À peine de nullité, la demande d'autorisation contient au moins les éléments suivants :

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

a) pour les personnes physiques : le premier prénom, le nom, le domicile, l'état civil et le numéro d'identification dans le Registre national ou dans le registre BIS de la Banque Carrefour de la Sécurité sociale. À défaut de numéro d'identification dans le Registre national ou dans le registre BIS de la Banque Carrefour de la Sécurité sociale, la date et le lieu de naissance sont mentionnés ;

b) pour les personnes morales : si ces éléments sont connus, la dénomination, le siège social, le numéro de producteur et le numéro d'entreprise visé à l'article III.17 du Code de droit économique, ainsi que l'identité des personnes habilitées à représenter la personne morale ;

2° la date de prise de cours de la cession de bail ou de la sous-location ;

3° s'il existe un écrit, la désignation cadastrale des parcelles mentionnée dans le bail écrit ;

4° l'indication selon laquelle, à défaut de réaction à la demande d'autorisation dans les trois mois de la réception, ce silence vaudra consentement.

Art. 40. Le preneur peut, sans le consentement du bailleur, sous-louer la totalité du bien loué à un ou plusieurs membres de la famille privilégiés.

Art. 41. Les droits et obligations réciproques du preneur et du sous-locataire sont réglés selon les dispositions du présent décret.

Par dérogation à l'article 7, alinéa 2, la durée du bail de la sous-location prend fin au même moment que le bail principal, même si cette durée restante du bail est inférieure à neuf ans.

Art. 42. Le preneur qui reçoit une lettre de congé pour un bien sous-loué ou dont le bail est résilié signifie au sous-locataire, dans les trente jours suivant la signification sous peine de dommages-intérêts, une copie du congé ou du jugement et le tient au courant de la suite qu'il a réservée au congé ou au jugement signifié.

Art. 43. Le preneur peut, sans le consentement du bailleur, céder la totalité de son bail à un ou plusieurs membres de la famille privilégiés.

Le cessionnaire est subrogé dans tous les droits et obligations découlant du bail, le cédant restant toutefois tenu des obligations du bail, solidairement avec le cessionnaire.

Art. 44. Si plusieurs preneurs louent un bien rural en commun et si l'un de ces preneurs décide de se retirer, le bail se poursuit au profit des autres preneurs.

Dans le cas visé à l'alinéa 1^{er}, le preneur qui se retire reste tenu des obligations du bail solidairement avec les autres preneurs.

Par dérogation à l'alinéa 2, le preneur qui se retire reste seul tenu des obligations nées jusqu'à la date à laquelle il a notifié son retrait au bailleur.

Art. 45. Si le preneur cède le bail à un ou plusieurs membres de la famille privilégiés, le bail est renouvelé de plein droit si l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :

1° le preneur ou ses ayants cause notifient la cession dans les trois mois de l'entrée en jouissance de ce ou ces cessionnaires ;

2° le bailleur ne forme pas opposition déclarée valable ;

3° un congé valable n'a pas été donné.

À peine de nullité, la notification contient au moins les éléments suivants :

1° l'identité de toutes les parties concernées, à savoir le prénom, le nom, le domicile, l'état civil, le numéro d'identification dans le Registre national ou dans le registre BIS de la Banque Carrefour de la Sécurité sociale. À défaut de numéro d'identification dans le Registre national ou dans le registre BIS de la Banque Carrefour de la Sécurité sociale, la date et le lieu de naissance sont mentionnés ;

2° la date d'entrée en jouissance du ou des cessionnaires ;

3° s'il existe un écrit, la désignation cadastrale des parcelles, dans la mesure où elle est également mentionnée dans un bail écrit.

Art. 46. Le bailleur auquel une cession a été notifiée dans le délai visé à l'article 45 peut faire opposition au renouvellement du bail en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge dans les trois mois de la notification de la cession, à peine de déchéance, en vue d'entendre déclarer son opposition fondée.

Le juge apprécie si les motifs de l'opposition sont sérieux et, notamment, s'il appert de l'ensemble des circonstances de la cause que le bailleur mettra à exécution les intentions énoncées comme motifs de l'opposition.

Si le juge déclare l'opposition fondée, la cession de bail intervient, mais pas le renouvellement du bail.

Art. 47. § 1^{er}. Seuls les motifs suivants peuvent être admis comme motifs sérieux d'opposition tels que visés à l'article 46, alinéa 2 :

1° le fait qu'avant toute notification de la cession le bailleur a donné un congé valable ;

2° l'intention du bailleur d'exploiter lui-même le bien loué dans un délai inférieur à cinq ans ou d'en céder l'exploitation à un ou plusieurs membres de la famille privilégiés ;

3° des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du cessionnaire à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit ;

4° la condamnation du cessionnaire du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossibles les rapports normaux entre le bailleur et son nouveau preneur ;

5° le fait que le cessionnaire n'a pas la capacité professionnelle requise ou qu'il ne dispose pas des moyens matériels nécessaires pour une bonne exploitation du bien loué ;

6° l'intention du bailleur public d'affecter le bien loué, dans un délai inférieur à cinq ans, à des fins d'intérêt général.

§ 2. Si l'opposition a été admise sur la base des motifs énoncés dans le paragraphe 1^{er}, 2° et 6°, le cessionnaire du bail peut demander le renouvellement du bail, sans qu'une nouvelle opposition fondée sur le même motif soit possible, si l'exploitation personnelle par celui qui a été désigné dans l'opposition du bailleur ou l'affectation à des fins d'intérêt général ne sont pas réalisées dans le délai indiqué dans cette opposition.

Le cessionnaire du bail ou ses ayants cause font une nouvelle notification de la cession de bail, à peine de déchéance, dans les trois mois suivant l'expiration du délai visé à l'alinéa 1^{er}. S'il y a renouvellement du bail, la nouvelle période de bail prend cours à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cessionnaire qui suit la notification.

Art. 48. À la demande du bailleur, le preneur communique, dans un délai de deux mois, qui exploite le bien loué à un moment donné ou pendant une période donnée ou l'a exploité durant une période de 5 ans maximum précédant la notification. Si le preneur n'exploite pas ou n'a pas exploité lui-même le bien loué, il informe le bailleur, dans sa réponse, de la nature du droit d'usage de la personne qui exploite le bien loué.

CHAPITRE 9. — *Décès du preneur*

Art. 49. Au décès du preneur, le bail continue au profit de ses héritiers ou ayants cause, à moins que le bailleur ou les héritiers ou ayants cause du preneur n'aient donné congé conformément aux dispositions du présent chapitre.

Art. 50. Le bailleur ne peut donner congé aux héritiers ou ayants cause du preneur décédé que s'il s'est réservé ce droit dans le bail et que si le preneur décédé ne laisse pas de membres de la famille privilégiés.

Si les conditions visées à l'alinéa 1^{er} sont remplies, le congé est notifié aux héritiers ou ayants cause du preneur, à peine de déchéance, dans l'année qui suit le décès. Le délai de préavis est d'au moins deux ans.

Art. 51. Les héritiers ou les ayants cause du preneur décédé peuvent mettre fin au bail moyennant préavis de trois mois minimum, donné dans l'année du décès.

Art. 52. Les héritiers ou les ayants cause du preneur décédé peuvent convenir de poursuivre l'exploitation en commun ou de désigner un ou plusieurs d'entre eux à cet effet.

À défaut d'accord, chacun des héritiers ou ayants cause peut demander au juge de le désigner pour poursuivre l'exploitation du bien loué, à charge pour lui de payer aux autres héritiers ou ayants cause l'indemnité fixée dans le jugement.

Si plusieurs intéressés veulent user de ce droit de reprise, la préférence revient par priorité et dans l'ordre :

1° au conjoint survivant ou au cohabitant légal du preneur décédé ;

2° à la personne que le preneur décédé a désignée ;

3° à la personne qui, antérieurement et jusqu'au décès, a pris part de façon régulière à l'exploitation sans nécessairement habiter la ferme ;

4° à la personne qui a été désignée par la majorité des intérêts ou, à défaut de cette majorité, par le sort.

Si plusieurs héritiers ou ayants cause disposent du droit de reprise en vertu de l'alinéa 3, 2° ou 3°, ils peuvent reprendre le bail en commun.

Le repreneur ou au moins l'un d'eux en cas de pluralité de repreneurs poursuit personnellement l'exploitation du bien faisant l'objet de la reprise pendant neuf ans au moins à dater du jour où la décision judiciaire fixant l'indemnité est devenue définitive, sous peine de devoir verser aux autres héritiers ou ayants cause des dommages-intérêts s'élevant à 20 pour cent de l'indemnité visée à l'alinéa 2.

Le juge peut, pour motifs importants, exempter de l'obligation visée à l'alinéa 5.

Art. 53. Les héritiers ou les ayants cause notifient au bailleur, dans les trois mois, l'accord intervenu entre eux.

Les personnes que le juge a désignées définitivement pour poursuivre l'exploitation en avisent le bailleur dans les trois mois à compter de la date à laquelle la décision judiciaire est passée en force de chose jugée. Toute partie concernée peut faire cette notification.

Art. 54. Si la ou les personnes qui poursuivent l'exploitation sont des membres de la famille privilégiés du preneur décédé, la notification faite en temps utile entraîne, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvellement de plein droit du bail, qui commence le jour du décès du précédent preneur.

Ce renouvellement a les mêmes effets que ceux mentionnés dans l'article 45, alinéa 2. Le bailleur peut y faire opposition dans les conditions énoncées aux articles 46 et 47 en citant devant le juge les auteurs de la notification.

Art. 55. Aussi longtemps que la notification visée à l'article 53 n'a pas été faite valablement, les héritiers et ayants cause demeurent tenus solidairement vis-à-vis du bailleur.

À compter de la notification, seuls les héritiers et ayants cause qui poursuivent l'exploitation sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur au respect des obligations découlant du bail nées postérieurement à la notification.

CHAPITRE 10. — *Décès du bailleur*

Art. 56. Au décès du bailleur, les héritiers ou les ayants cause notifient au preneur, dans les trois mois suivant le décès, le changement de bailleur.

À peine de nullité, cette notification contient au moins les éléments suivants :

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

a) pour les personnes physiques : le prénom, le nom, le domicile, l'état civil, la date et le lieu de naissance, le 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 : si ces éléments sont connus, la dénomination, le siège social, le numéro de producteur et le numéro d'entreprise visé à l'article III.17 du Code de droit économique, ainsi que l'identité des personnes habilitées à représenter la personne morale ;

2° la date à laquelle le changement de bailleur prend cours ;

3° la personne à laquelle le fermage doit être payé ;

4° le mode de paiement du fermage ;

5° la désignation cadastrale des parcelles 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 et le numéro parcellaire.

À défaut de notification, le preneur peut continuer à s'acquitter du fermage comme auparavant.

CHAPITRE 11. — *Indemnités revenant au preneur dont le bail expire*

Art. 57. § 1^{er}. Sans préjudice de l'application des articles 34 à 36, le preneur dont le bail expire reçoit du bailleur une indemnité du chef des pailles, engrais et arrière-engrais qu'il abandonne à sa sortie, du chef de ses avances aux cultures ainsi que du chef des améliorations des terres quant à leur état de propreté.

§ 2. La convention écrite conclue conformément à l'article 6 peut prévoir une indemnité forfaitaire du chef des pailles, engrais, arrière-engrais, avances aux cultures et améliorations des terres. Cette indemnité n'est pas inférieure à trois fois le fermage maximum autorisé. À défaut d'accord au sujet d'une indemnité forfaitaire, l'indemnité est égale à la valeur à la fin du bail, eu égard à la destination du bien loué, sans dépasser le montant des frais exposés par le preneur.

Si le bailleur prouve que le preneur a reçu gratuitement, à son entrée, des pailles, engrais, arrière-engrais ou d'autres prestations ou avantages, un compte est établi à la fin du bail et le bailleur ou le preneur est débiteur de la valeur de la différence entre les quantités, calculée au moment où le preneur quitte le bien.

§ 3. L'indemnité mentionnée dans le paragraphe 2, est, le cas échéant, compensée à concurrence du montant de sa dette envers le bailleur, du chef des pertes causées par le défaut de propreté ou d'entretien du bien loué ou tous autres manquements à ses obligations.

§ 4. S'il n'a pas été convenu d'une indemnité forfaitaire, le juge tient compte, dans l'appréciation de l'indemnité à laquelle le preneur dont le bail expire a droit, des avantages que le bailleur lui a consentis en considération des bâtiments qu'il a érigés et des ouvrages qu'il a réalisés.

§ 5. Lorsqu'il quitte le bien loué, le preneur ne peut renoncer à l'indemnité mentionnée dans le paragraphe 2 que postérieurement au congé. Cette renonciation est constatée par un acte authentique ou une déclaration faite par le preneur devant le juge.

Art. 58. Sans préjudice de l'indemnité de sortie visée à l'article 57, lors du départ du bien loué, une indemnité supplémentaire à concurrence du dommage subi est due au preneur des biens ruraux dont le bail a pris fin à la suite d'un congé donné en application de l'article 10, § 1^{er}, 2^o à 4^o et 6^o à 8^o, §§ 2 et 3, et de l'article 11, 9^o et 10^o.

L'indemnité visée à l'alinéa 1^{er} est calculée en tenant compte notamment de la perte professionnelle en cheptel et en matériel, eu égard à la superficie des terrains soustraits à leur destination agricole, de la perte de jouissance pendant les années restant à courir avant l'expiration de la période de bail en cours, étant entendu qu'il n'est pas tenu compte de moins de deux ou de plus de quatre années, et de la perte pour dépréciation des bâtiments et terrains restants.

À défaut d'accord sur le montant de cette indemnité et en attendant sa fixation judiciaire, le preneur reçoit du bailleur, avant de quitter le bien, une indemnité provisionnelle égale au montant du nombre d'années de bail restant à courir avant l'expiration du bail, étant toutefois entendu qu'au moins quatre années et au plus huit années de bail peuvent être prises en considération.

CHAPITRE 12. — *Aliénation du bien loué et droit de préemption du preneur*

Art. 59. En cas de vente d'un bien rural donné à bail, le preneur jouit du droit de préemption pour lui-même ou pour un ou plusieurs membres de la famille privilégiés qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien, suivant les règles énoncées aux articles 60 à 68.

Art. 60. § 1^{er}. Le propriétaire ne vend le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'après avoir donné au preneur la possibilité d'exercer son droit de préemption. L'officier instrumentant notifie à cet effet au preneur le contenu de l'acte établi sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, dans lequel seule l'identité de l'acquéreur est laissée en blanc. Cette notification vaut offre de vente.

Si le preneur accepte l'offre, il le notifie à l'officier instrumentant dans les trente jours de la notification visée à l'alinéa 1^{er}. Conformément à l'article 1583 de l'ancien Code civil, la vente est parfaite entre les parties dès que l'officier instrumentant a pris connaissance de l'acceptation du preneur.

Si le preneur n'a pas accepté l'offre dans le délai visé à l'alinéa 2, le propriétaire ne peut pas vendre le bien de gré à gré à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables sans l'accord du preneur.

À l'expiration du délai d'un an suivant l'offre, le bien ne peut pas être vendu de gré à gré, même dans les conditions visées à l'alinéa 3, sans qu'une nouvelle offre soit faite au preneur.

L'officier instrumentant qui a reçu un acte de vente de gré à gré à une personne autre que le preneur notifie au preneur, dans les trente jours de l'enregistrement dudit acte, le prix et les conditions de cette vente.

Nonobstant toute stipulation contraire, le preneur dispose d'un délai de soixante jours à compter de la notification de son acceptation pour s'acquitter du prix.

§ 2. En cas de vente publique, l'officier instrumentant est tenu de notifier au preneur, au moins quinze jours avant le jour de la vente publique, les lieux, date et heure de la vente publique physique ou, en cas de vente dématérialisée, les dates de début et de clôture des enchères.

Si le preneur a décidé au préalable de renoncer à l'exercice de son droit de préemption, il en informe l'officier instrumentant chargé de la vente au plus tard avant le début de la vente publique.

L'officier instrumentant notifie au preneur toute séance supplémentaire, et ce, au moins huit jours avant la séance supplémentaire et dans la mesure où le preneur n'a pas renoncé à l'exercice de son droit de préemption.

§ 3. En cas de vente publique physique, à la dernière séance, l'officier instrumentant demande publiquement au preneur ou à son mandataire, à la fin des enchères et avant l'adjudication, 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. En cas de refus, d'absence ou de silence, la vente se poursuit.

Si le preneur tient en suspens sa réponse à la question de l'officier instrumentant, la vente est adjugée sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption.

Si le preneur n'a pas, dans un délai de dix jours, signifié son acquiescement à l'officier instrumentant conformément à l'article 71 ou s'il n'a pas donné cet acquiescement par acte de l'officier instrumentant, l'adjudication est définitive.

Si une dernière séance ne fait pas suite à une séance antérieure, l'officier instrumentant signifie la dernière offre au preneur et lui demande s'il désire exercer son droit de préemption.

Si le preneur n'a pas, dans un délai de dix jours, signifié son acquiescement à l'officier instrumentant conformément à l'article 71 ou s'il n'a pas donné cet acquiescement par acte de l'officier instrumentant, l'adjudication est définitive.

§ 4. En cas de vente dématérialisée, l'officier instrumentant procède, dans la mesure où le preneur n'a pas renoncé à son droit de préemption, à l'adjudication sous condition suspensive de non-exercice de ce droit.

Dans le cas visé à l'alinéa 1^{er}, le preneur dispose d'un délai de dix jours à compter de la notification d'un extrait de l'acte d'adjudication qui a été établi par l'officier instrumentant pour informer l'officier instrumentant de sa décision de se subroger au dernier enchérisseur conformément à l'article 71 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.

§ 5. Lorsqu'une administration publique ou une personne morale de droit public participera aux enchères lors d'une vente publique dans le but d'acquérir le bien loué à des fins d'intérêt général telles que visées à l'article 65, § 1^{er}, 3^o, ou en vue de boisement ou de production de nature comme mentionné à l'article 65, § 1^{er}, 9^o, elle en avise l'officier instrumentant avant le début des enchères.

Chaque fois qu'une administration publique ou une personne morale de droit public fait une offre lors d'une vente publique dans le but d'acquérir le bien loué à des fins d'intérêt général telles que visées à l'article 65, § 1^{er}, 3^o, ou en vue de boisement ou de production de nature comme mentionné dans l'article 65, § 1^{er}, 9^o, ceci est annoncé lors de la soumission de l'enchère. Le preneur peut consulter ces informations durant les enchères.

Art. 61. § 1^{er}. Le preneur peut céder son droit de préemption pour la totalité du bien, ou pour une partie s'il l'exerce lui-même pour le surplus ou au profit d'un ou de plusieurs membres de la famille privilégiés, à un ou plusieurs tiers aux conditions énoncées aux alinéas 2 à 7.

En cas de vente de gré à gré, le preneur et les tiers notifient conjointement la cession et l'acceptation à l'officier instrumentant conformément à l'article 60, § 1^{er}, alinéa 2.

En cas de vente publique physique, le preneur déclare, durant la séance d'adjudication, céder le droit de préemption et le tiers déclare exercer ce droit, conformément à l'article 60, § 3, alinéa 1^{er} et 2, ou à l'occasion de la notification de l'acquiescement dans le délai de dix jours.

En cas de vente dématérialisée, le preneur déclare céder son droit de préemption et le tiers déclare exercer ce droit lors de la notification visée l'article 59, § 4, alinéa 2.

Dans les cas visés aux alinéas 2 et 3, le vendeur peut exiger que le tiers fournisse caution.

Le preneur qui a cédé son droit de préemption aux conditions visées aux alinéas 1^{er} à 5 ne peut pas, pendant une période de neuf ans à compter du début de la nouvelle période visée à l'alinéa 6, céder l'exploitation du bien à des personnes autres qu'un ou plusieurs membres de la famille privilégiés.

En cas d'infraction à la disposition de l'alinéa 6, le preneur est tenu de payer au vendeur des dommages-intérêts s'élevant à 50 pour cent du prix de vente des parcelles en question, sauf s'il a obtenu, au préalable et pour des motifs importants, l'autorisation du juge.

§ 2. Par dérogation au paragraphe 1^{er}, le preneur ne peut pas céder son droit de préemption si l'acquéreur du bien loué est une personne physique et qu'il déclare par écrit, dans la convention d'achat-vente ou lors de l'adjudication en cas de vente publique physique ou de vente publique dématérialisée, que le preneur peut continuer à louer aux mêmes conditions et qu'il ne réclamera par le bien loué pendant au moins dix-huit ans.

§ 3. En cas d'application du présent article, le bail est renouvelé de plein droit au profit du preneur. Ce renouvellement du bail prend cours à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du preneur suivant la date d'acquisition par le tiers.

Art. 62. § 1^{er}. Si plusieurs preneurs louent le bien en commun, les notifications visées l'article 60 sont faites à tous les exploitants du bien. Le droit de préemption peut, de l'accord écrit de tous les copreneurs-exploitants, être exercé par un ou plusieurs copreneurs-exploitants. Le désaccord, l'absence ou le silence des copreneurs-exploitants vaut refus de l'offre.

Si, au décès du preneur le bailleur ignore l'identité de celui ou de ceux des héritiers qui poursuivent l'exploitation du bien loué, il peut considérer comme héritier les héritiers ou les ayants cause qui ont payé le dernier fermage ou, à défaut de paiement, les héritiers ou les ayants cause domiciliés au siège de l'exploitation agricole du preneur décédé.

§ 2. Si le bien loué appartient en copropriété à plusieurs personnes, la notification visée à l'article 60, § 1^{er}, n'est valablement faite que moyennant le concours de tous les copropriétaires.

Art. 63. Si la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, le droit de préemption s'applique à cette partie.

Si un bien loué ou un ensemble de biens faisant l'objet du même bail sont offerts en vente publique par lots, toute masse totale ou partielle ne peut être présentée aux enchères que si sa composition a reçu l'approbation du preneur. L'absence ou le silence du preneur vaut approbation.

Si le bien loué ne constitue qu'une partie de la propriété mise en vente, le droit de préemption s'applique au bien loué et le propriétaire est tenu de faire une offre distincte pour ce bien.

En cas de vente publique, cette partie de la propriété visée à l'alinéa 3 est mise aux enchères séparément et éventuellement adjugée de même.

Le présent article s'applique sans préjudice de l'application de l'article 65, 8°.

Art. 64. En cas de vente au mépris du droit de préemption du preneur, le preneur a le droit :

1° soit de se subroger à l'acquéreur ;

2° soit de faire subroger le tiers qui a été désigné conformément à l'article 61 à l'acquéreur pour autant qu'il associe ce tiers à la procédure ;

3° soit d'exiger du vendeur des dommages-intérêts s'élevant à 20 pour cent du prix de vente.

Dans les cas visés à l'alinéa 1^{er}, 1° et 2°, l'action est intentée simultanément contre le vendeur et le premier acquéreur et la demande n'est recevable qu'une fois inscrite en marge de la transcription de l'acte contesté et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit.

Le subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par l'acquéreur ainsi que les frais de l'acte. Il n'est tenu qu'aux obligations découlant pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et qu'aux charges consenties par l'acquéreur dans la mesure où ces dernières ont été inscrites ou transcrites avant l'inscription de sa demande.

Les actions en retrait et subrogation et l'action en indemnisation se prescrivent, en cas de vente publique, par trois mois à dater de l'adjudication et, en cas de vente de gré à gré, par trois mois à dater de la notification de cette vente au preneur si une telle notification a eu lieu et, sans cela, par deux ans à dater de la transcription de l'acte de vente.

Si le juge accueille une action en subrogation, il renvoie les parties pour la passation de l'acte devant l'officier instrumentant de leur choix ou un officier instrumentant désigné d'office si les parties ne s'accordent pas sur le choix. Les frais de l'acte sont à charge du subrogé.

Dans le cas visé à l'article 65, 3°, les actions en retrait et subrogation et l'action en indemnisation se prescrivent uniquement par trois mois à compter de la notification au preneur de la réalisation des fins d'intérêt général.

Dans le cas visé à l'article 65, 9°, les actions en retrait et subrogation et l'action en dommages-intérêts se prescrivent par vingt-cinq ans à compter de la notification de la réalisation du motif du congé, soit par plantation, soit par intégration dans un plan de gestion de la nature.

Toute décision rendue sur une demande de subrogation sera inscrite à la suite de l'inscription visée à l'alinéa 2.

Art. 65. § 1^{er}. Le preneur ne jouit pas du droit de préemption :

1° si le bien n'est pas exploité par le preneur personnellement ou par les membres privilégiés de sa famille ;

2° si le bien est vendu à un ou plusieurs membres de la famille privilégiés du propriétaire ou de l'un des copropriétaires qui achètent pour compte propre et dans la mesure où le bien n'est pas revendu dans un délai de deux ans ;

3° si un bailleur public achète le bien pour l'utiliser lui-même dans un délai aussi court que possible à des fins concrètes d'intérêt général ;

4° si une quote-part dans la propriété du bien loué est vendue à un copropriétaire qui :

a) soit est devenu copropriétaire par héritage ou par testament ;

b) soit était déjà copropriétaire au moment de la conclusion du bail à ferme ;

c) soit a acheté le bien en indivision pendant la durée du bail à ferme sans que le preneur qui y était autorisé ait usé de son droit de préemption ;

5° si le bien loué fait l'objet d'une promesse de vente ayant date certaine antérieure à la conclusion du bail, pour autant que cette promesse soit acceptée par son bénéficiaire ;

6° si le preneur a résilié le bail ;

7° dans les cas visés à l'article 10, § 1^{er}, 1° à 5°, et à l'article 21, alinéa 2 ;

8° si le propriétaire obtient du juge l'autorisation de vendre le bien sans que le droit de préemption puisse être exercé ;

9° si le bien loué est acheté par un bailleur public en vue de boisement ou d'intégration dans un plan de gestion de la nature dans les trois ans, conformément aux dispositions de l'article 10, § 1^{er}, 7° et 8°, ou en application de l'article 11, 9°, et à condition que la viabilité de l'exploitation agricole du preneur ne soit pas gravement altérée ;

10° si le preneur a atteint l'âge légal de la retraite et perçoit une pension de retraite ou de survie et n'apporte pas la preuve, dans les deux mois après que l'officier instrumentant le lui a demandé, qu'il est toujours en activité et qu'il ne perçoit pas de pension de retraite ou de survie ou ne désigne pas un ou plusieurs membres de la famille privilégiés susceptibles de poursuivre son exploitation.

L'échange en vue de cultiver des biens loués n'a aucune incidence sur le droit de préemption du preneur.

L'exception visée à l'alinéa 1^{er}, 2°, ne s'applique pas si le preneur fait lui-même partie des membres de la famille privilégiés du propriétaire ou de l'un des copropriétaires.

Si le bien visé à l'alinéa 1^{er}, 3°, est vendu en vue de boisement ou de production de nature, le preneur jouit malgré tout du droit de préemption si la viabilité de l'exploitation agricole du preneur est gravement altérée.

Le juge n'accorde l'autorisation visée à l'alinéa 1^{er}, 8°, que si le propriétaire peut faire valoir motifs sérieux pour écarter le preneur. Il statue après avoir entendu les parties ou les avoir dûment convoquées. Pour apprécier le sérieux des motifs invoqués, le juge s'inspire des motifs de congé énoncés à l'article 9.

§ 2. Dans les cas visés paragraphe 1^{er}, 3° et 9°, la viabilité de l'exploitation agricole du preneur est appréciée conformément à l'article 19, § 7.

En cas de vente de gré à gré, l'officier instrumentant notifie au preneur, dans les cas visés à l'alinéa 1^{er}, le contenu de l'acte établi sous condition suspensive de non-altération grave de la viabilité de l'exploitation agricole du preneur, dans lequel seule l'identité de l'acquéreur est laissée en blanc. Cette notification communique que le bien loué sera vendu et que le preneur ne jouit pas du droit de préemption, sauf lorsque la viabilité de l'exploitation agricole du preneur est gravement altérée. En cas de vente publique, l'officier instrumentant notifie au preneur, à la fin des enchères et avant l'adjudication, qu'il ne jouit pas du droit de préemption, sauf lorsque la viabilité de l'exploitation agricole du preneur est gravement altérée.

La notification visée à l'alinéa 2 mentionne que le preneur doit indiquer, dans les trente jours, par envoi sécurisé, si la viabilité de l'exploitation agricole est gravement altérée et mentionne également le texte de l'article 19, § 7, alinéa 2.

Si le preneur ne répond pas par envoi sécurisé dans un délai de trente jours suivant la notification visée à l'alinéa 2 ou s'il certifie dans sa réponse que la viabilité de l'exploitation agricole n'est pas gravement altérée, en mentionnant l'un des motifs énoncés à l'article 19, § 7, alinéa 2, la vente est parfaite.

Si le preneur répond par envoi sécurisé dans un délai de trente jours que la viabilité de l'exploitation agricole est gravement altérée, en mentionnant l'un des motifs énoncés à l'article 19, § 7, alinéa 2, et que cela n'est pas contesté dans les trente jours, la vente ne pourra être parfaite qu'après que le juge aura constaté que la viabilité de l'exploitation agricole du preneur n'est pas gravement altérée. À défaut de contestation, la notification visée à l'alinéa 2 vaut offre de vente et la réponse du preneur selon laquelle la viabilité de l'exploitation agricole est gravement altérée vaut acceptation.

Le Gouvernement flamand met à disposition un modèle de notification, telle que visée à l'alinéa 2, et un modèle de réponse, telle que visée à l'alinéa 4.

Art. 66. Toute convention par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou en partie, au droit de préemption est réputée inexistante.

Le preneur peut renoncer à ce droit de préemption durant le bail de la manière prévue à l'article 21, alinéa 2.

Art. 67. Si un preneur a fait usage de son droit de préemption, il ne peut, pendant une période de cinq ans à compter de l'acquisition, céder le bien ou son exploitation qu'à un ou plusieurs membres de la famille privilégiés.

La limitation de la cession visée à l'alinéa 1^{er} ne vaut pas si un preneur qui a fait usage de son droit de préemption peut revendre le bien à un acquéreur qui lui garantit dans l'acte de vente une durée de bail effective de neuf années.

En cas de non-respect de la garantie visée à l'alinéa 1^{er}, l'acquéreur est tenu de payer au vendeur des dommages-intérêts s'élevant à 20 pour cent du prix de vente des parcelles, sauf s'il a obtenu, au préalable et pour des motifs importants, l'autorisation du juge.

Art. 68. En cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur.

CHAPITRE 13. — *Observatoire flamand des baux*

Art. 69. Au plus tard six mois après l'entrée en vigueur du présent décret, il est créé un observatoire flamand des baux ayant pour mission de :

- 1° préparer les décisions de la commission des fermages visée à l'article 28 ;
- 2° suivre l'évolution des prix des terres ;
- 3° discuter de l'application de la législation sur les baux à ferme.

L'observatoire flamand des baux se compose au moins des membres de la commission des fermages visée à l'article 28.

L'observatoire flamand des baux se réunit au moins deux fois l'an.

Le Gouvernement flamand peut régler plus précisément la composition, le fonctionnement et les indemnités des membres de l'observatoire flamand des baux et compléter la mission visée à l'alinéa 1^{er}.

CHAPITRE 14. — *Dispositions diverses*

Art. 70. Toutes conventions par lesquelles le preneur renonce en tout ou en partie, expressément ou tacitement, aux droits que lui confèrent l'article 1720, alinéa 2, les articles 1721, 1722 et 1755 de l'ancien Code civil et tous usages contraires à ces dispositions sont réputées inexistantes. Tel est également le cas en ce qui concerne les droits lui conférés par les articles 7 à 22, 25 à 27, 29 à 36, 39 à 41, 43 à 45, 49 à 51, 54, 57 à 64 et 68.

Art. 71. Les significations, congés, oppositions, mises en demeure, notifications et confirmations visés dans le présent décret interviennent, à peine d'inexistence, par envoi sécurisé.

Si la signification est le point de départ d'un délai, ce délai commence à courir le troisième jour ouvrable qui suit le jour de l'envoi ou, en cas de signification par exploit d'huissier de justice, le jour de la signification de l'exploit d'huissier de justice ou, en cas de remise contre récépissé, le jour de la remise.

Art. 72. La date pour laquelle congé a été donné en application de l'article 17, 2° et 3°, de l'article 21, alinéa 1^{er}, ou des articles 49, 50 ou 51, est, le cas échéant, retardée de telle manière que l'occupation prenne fin à la date de sortie fixée par le bail, ou à défaut par l'usage local.

Art. 73. Tout acte juridique, tout ensemble d'actes juridiques et toute omission d'un acte ayant pour seul but de se soustraire à l'application du présent décret ou à l'une des dispositions du présent décret ne seront pas opposables à quiconque est protégé par le présent décret.

CHAPITRE 15. — *Dispositions finales*

Art. 74. Dans l'article 44, alinéa 1^{er}, de la loi du 12 juillet 1976 portant des mesures particulières en matière de remembrement légal de biens ruraux lors de l'exécution de grands travaux d'infrastructure, les mots « à la loi sur le bail à ferme » sont remplacés par le membre de phrase « au décret flamand sur le Bail à ferme du 13 octobre 2023 ».

Art. 75. Dans l'article 54, alinéa 1^{er}, de la même loi, les mots « de la loi sur le bail à ferme » sont remplacés par le membre de phrase « du décret flamand sur le Bail à ferme du 13 octobre 2023 ».

Art. 76. Dans l'article 35, alinéa 1^{er}, de la loi du 10 janvier 1978 portant des mesures particulières en matière de remembrement à l'amiable de biens ruraux, les mots « à la loi sur le bail à ferme » sont remplacés par le membre de phrase « au décret flamand sur le Bail à ferme du 13 octobre 2023 ».

Art. 77. Dans l'article 48, alinéa 1^{er}, de la même loi, les mots « de la loi sur le bail à ferme » sont remplacés par le membre de phrase « du décret flamand sur le Bail à ferme du 13 octobre 2023 ».

Art. 78. Dans l'article 37, § 4, alinéa 2, du décret du 21 octobre 1997 concernant la conservation de la nature et le milieu naturel, inséré par le décret du 19 juillet 2002, le membre de phrase « l'article 7, 9° de la loi sur le bail à ferme » est remplacé par le membre de phrase « l'article 11, 9°, du décret flamand sur le Bail à ferme du 13 octobre 2023 ».

Art. 79. Dans l'article 12/1, § 1^{er}, 3°, du décret du 16 juin 2006 portant création d'une « Vlaamse Grondenbank » (Banque foncière flamande) et portant modification de diverses dispositions, inséré par le décret du 28 mars 2014, les mots « à la Loi sur le bail à ferme » sont remplacés par le membre de phrase « au décret flamand sur le Bail à ferme du 13 octobre 2023 ».

Art. 80. Dans l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, du même décret, remplacé par le décret du 23 décembre 2010, le membre de phrase « de la section 3 du livre III, titre VIII, du Code civil en ce qui concerne le fermage » est remplacé par le membre de phrase « du décret flamand sur le Bail à ferme du 13 octobre 2023 ».

Art. 81. Dans l'article 8, 2°, alinéa 1^{er}, du décret du 25 mai 2007 portant harmonisation des procédures relatives aux droits de préemption, inséré par le décret du 21 décembre 2018, les mots « à la loi sur le bail à ferme » sont remplacés par le membre de phrase « au décret flamand sur le Bail à ferme du 13 octobre 2023 ».

Art. 82. Dans l'article 14/2, alinéa 1^{er}, du même décret, la phrase « Cette offre est faite sans préjudice du droit de préemption du fermier, tel que défini aux articles 47 à 55 de la Loi sur le bail à ferme du 4 novembre 1969. » est remplacée par la phrase « En cas de droit de préemption du preneur tel que visé aux articles 59 à 68 du décret flamand sur le Bail à ferme, l'offre est faite au guichet électronique de préemption et l'exercice par le bénéficiaire a lieu sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption du preneur. ».

Art. 83. Dans l'article 3.2.10, 2°, du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, le membre de phrase « la Loi sur le bail à ferme du 4 novembre 1969 » est remplacé par le membre de phrase « décret flamand sur le Bail à ferme du 13 octobre 2023 ».

Art. 84. Dans l'article 32 du décret du 8 mai 2009 concernant le sous-sol profond, le membre de phrase « l'article 6, § 3, de la Loi sur les baux ruraux » est remplacé par le membre de phrase « l'article 10, § 3, du décret flamand sur le Bail à ferme du 13 octobre 2023 ».

Dans le même article, les mots, « de la Loi sur les baux ruraux » après les mots « aux articles 45 et 46 » sont remplacés par le membre de phrase « du décret flamand sur le Bail à ferme du 13 octobre 2023 ».

Art. 85. L'article 1.1.2, 5°, du décret du 28 mars 2014 relatif à la rénovation rurale est remplacé par :

« 5° usager : la personne qui exploite ou prend en location le bien immobilier, en qualité de propriétaire, d'usufruitier, d'emphytéote, de superficiaire ou de titulaire d'un droit d'usage ou d'habitation, conformément au livre III, titre VIII, chapitre II, de l'ancien Code civil, au décret flamand sur la location d'habitations ou au décret flamand sur le Bail à ferme du 13 octobre 2023 ; ».

Art. 86. L'article 2.1.21, 5°, du même décret est remplacé par :

« 5° usager : la personne qui exploite ou prend en location le bien immobilier, en qualité de propriétaire, d'usufruitier, d'emphytéote, de superficiaire ou de titulaire d'un droit d'usage ou d'habitation, conformément au livre III, titre VIII, chapitre II, de l'ancien Code civil, au décret flamand sur la location d'habitations ou au décret flamand sur le Bail à ferme du 13 octobre 2023 ; ».

Art. 87. Les règlements suivants sont abrogés :

1° la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages, modifiée par les lois des 19 juillet 1979 et 7 novembre 1988 et par le décret du 30 juin 2017 ;

2° le livre III, titre VIII, chapitre II, section 3. Des règles particulières aux baux à ferme de l'ancien Code civil, inséré par la loi du 4 novembre 1969 et modifié par les lois des 12 juin 1975, 23 novembre 1978, 7 novembre 1988, 13 mai 1999, 3 mai 2003 et 13 avril 2019 et par les décrets des 4 avril 2003, 8 mai 2009, 25 mars 2016, 30 juin 2017 et 26 avril 2019 ;

3° l'article 2, 34°, du décret du 8 mai 2009 concernant le sous-sol profond, modifié par le décret du 6 septembre 2011 ;

4° l'article 8:3 du Code des sociétés et des associations, inséré par la loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses et modifié par la loi du 28 mars 2020.

Art. 88. Le présent décret entre en vigueur le 1^{er} novembre 2023 et s'applique également aux conventions qui ont été conclues antérieurement à la date d'entrée en vigueur du présent décret et qui n'ont pas été dénoncées.

Par dérogation à l'article 4, le présent décret ne s'applique pas aux conventions portant constitution d'emphytéose qui ont été conclues antérieurement à la date de publication du présent décret au *Moniteur belge*.

L'article 25 ne s'applique pas aux paiements qui ont été effectués antérieurement à la date d'entrée en vigueur du présent décret.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er} et à l'article 12, § 3, alinéa 2, la période fixe d'un bail de carrière qui a été conclu avant l'entrée en vigueur du présent décret est égale à la différence entre le moment où le preneur atteint l'âge de 65 ans et l'âge du preneur au moment de la conclusion de la convention, sans que cette période fixe puisse être inférieure à 27 ans.

Par dérogation à l'article 48, la demande du bailleur ne peut pas avoir trait à l'exploitation antérieure à la date d'entrée en vigueur du présent décret.

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

Bruxelles, le 13 octobre 2023.

Le ministre-président du Gouvernement flamand

J. JAMBON

La ministre flamande de la Justice et du Maintien, de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire, de l'Énergie et du Tourisme,

Z. DEMIR

Le ministre flamand de l'Économie, de l'Innovation, de l'Emploi, de l'Économie sociale et de l'Agriculture,

J. BROUNS

—
Note

(1) *Session 2023-2024*

Documents : – Proposition de décret : 1475 – N° 1

– Avis du Conseil d'État : 1475 – N° 2

– Amendements : 1475 – N° 3 et N° 4

– Rapport de l'audience : 1475 – N° 5

– Amendements : 1475 – N° 6

– Rapport : 1475 – N° 7

– Amendements : 1475 – N° 8

– Texte adopté en séance plénière : 1475 – N° 9

Annales - Discussion et adoption : Séance du 4 octobre 2023.