

# Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1984-1985

3 JUNI 1985

## WETSVOORSTEL

tot aanvulling en wijziging  
van de pachtwetgeving

### I. — AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER BARZIN  
OP DE TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Art. 37 (nieuw)

Een artikel 37 (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 37. — Artikel 21 van het koninklijk besluit n° 308 van 31 maart 1936 tot invoering van het Wetboek der successierechten, bekrachtigd door de wet van 4 mei 1936 wordt aangevuld met een punt IX, luidend als volgt :

„ IX. voor de in België gelegen bebouwde of onbebouwde onroerende goederen die in huur zijn gegeven en door de huurder bestemd worden voor een beroepsbedrijvigheid in land- en tuinbouw, door twintigmaal het jaarlijkse bedrag van de maximum pachtprizen, die door de bij de wet tot beperking van de pachtprizen opgerichte bevoegde commissie zijn vastgesteld zoals bepaald in artikel 3 van de wet van 4 november 1969 ”. »

### VERANTWOORDING

Op bladzijde 8 van het verslag staat dat de Staatssecretaris voor Europese Zaken en Landbouw in een inleidende uiteenzetting heeft gewezen op de noodzaak van een parallelisme tussen een betere bescherming van de huurders enerzijds en een verbeterd rendement van de pachtgoederen anderzijds.

Tijdens de besprekingen werd dit parallelisme herhaaldelijk in herinnering gebracht.

De door de Commissie aangenomen tekst heeft inderdaad tot gevolg dat de huurders dank zij de nieuwe bepalingen beter beschermd worden, maar dat is niet het geval voor de even gerechtvaardigde aanspraken van de eigenaars.

Zie :

171 (1981-1982) :

- N° 1 : Wetsvoorstel.
- N°s 2 tot 39 : Amendementen.
- N° 40 : Verslag.
- N° 41 : Amendementen.

# Chambre des Représentants

SESSION 1984-1985

3 JUIN 1985

## PROPOSITION DE LOI

complétant et modifiant  
la législation sur le bail à ferme

### I. — AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR M. BARZIN  
AU TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

Art. 37 (nouveau)

Ajouter un article 37 (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 37. — L'article 21 de l'arrêté royal n° 308 du 31 mars 1936 établissant le Code des droits de succession, confirmé par la loi du 4 mai 1936, est complété d'un point IX, libellé comme suit :

„ IX. pour les immeubles situés en Belgique, bâtis ou non, donnés en location, et affectés par le locataire à une activité professionnelle agricole ou horticole, par vingt fois le montant annuel des fermages maxima fixés par la commission compétente établie par la loi limitant les fermages, telle que prévue par la loi du 4 novembre 1969, article 3 ”. »

### JUSTIFICATION

Le rapport fait état, en page 8, de ce que M. le Secrétaire d'Etat aux Affaires européennes et à l'Agriculture a, dans un exposé introductif, marqué le parallélisme qui devait exister entre d'une part, une meilleure protection des locataires, et d'autre part, une amélioration du rendement des biens loués.

Au cours des travaux, ce parallélisme a été régulièrement rappelé.

S'il résulte du texte adopté par la Commission qu'effectivement, le locataire trouvera dans les nouvelles dispositions une sécurité accrue, il n'en est pas de même des préoccupations tout aussi légitimes des propriétaires.

Voir :

171 (1981-1982) :

- N° 1 : Proposition de loi.
- N°s 2 à 39 : Amendements.
- N° 40 : Rapport.
- N° 41 : Amendements.

Er zij aan herinnerd dat de meeste gronden in België toebehoren aan kleine eigenaars. Hun belangen verdienen een even gerechtvaardigde aandacht.

De fiscale voorstellen waren van drieërlei aard :

1) de belasting van de inkomsten van de eigenaars van verpachte gronden beperken tot het bedrag van het kadastraal inkomen uit die gronden,

2) de pacht prijzen aanpassen,

3) de successierechten verlagen.

T.a.v. de tot het kadastraal inkomen beperkte inkomstenbelasting vermeldt het verslag (blz. 13) dat de Vice-Eerste Minister en Minister van Financiën en Middenstand heeft verklaard dat de betwiste maatregel door middel van een omzendbrief zal worden opgeheven.

Inzake de aanpassing van de pacht prijzen lijkt het niet raadzaam de landbouwers lasten te doen dragen die niet in verhouding staan tot het rendement van hun bedrijf.

Artikel 34 maakt evenwel bepaalde aanpassingen mogelijk wanneer het gaat om « Loopbaanpachtovereenkomsten ».

Rest de vraag of de successierechten moeten worden aangepast.

Aangezien de successierechten generatie na generatie verschuldigd blijven, zijn de inkomsten van de eigenaar van verpachte gronden vaak negatief.

Gelet op het zeer beperkte bedrag van de pacht prijzen, de belasting die erop wordt geheven en de rechten die de overdracht van de goederen treffen, heeft de eigendom van de in pacht gegeven goederen niet zelden verlies tot gevolg.

Die toestand is onaanvaardbaar.

Aangezien het uit een sociaal oogpunt niet geraden is een rechtvaardig evenwicht te herstellen door de pacht prijzen op te trekken, zou de Staat de wijze waarop hij de successierechten belast, kunnen aanpassen.

Dit is het doel van het onderhavige amendement.

Het strekt ertoe de belastbare waarde van de onroerende goederen die tot een successie behoren en in pacht zijn gegeven voor een landbouwbedrijf, te beperken tot een forfaitair bedrag dat overeenstemt met het twintigvoud van het jaarlijkse bedrag van de maximum pacht prijzen die door de bevoegde commissies zijn vastgesteld.

## II. — AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER F. VANSTEENKISTE  
OP DE TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

### Art. 11

Punt 4 vervangen door wat volgt :

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

### VERANTWOORDING

Het oorspronkelijk artikel 12, 4, van de wet van 4 november 1969 bepaalt dat de verpachter zich moet wenden tot de rechtbank in geval de pachter niet schriftelijk heeft berust in de opzegging.

Het wetsvoorstel van 3 maart 1982 voorziet dezelfde formule in de Franstalige tekst, en een andere in de Nederlandstalige tekst.

F. VANSTEENKISTE  
J. BELMANS  
D. VERVAET

Il y a lieu de rappeler qu'en Belgique, la plupart des terres appartiennent à de petits propriétaires, dont les intérêts méritent une attention tout aussi justifiée.

Les propositions fiscales étaient de trois ordres :

1) limiter la taxation des revenus des propriétaires de terrains affermés au montant du revenu cadastral de ces terres,

2) adapter les fermages,

3) diminuer les droits de succession.

A propos de la taxation des revenus limitée au revenu cadastral, le rapport mentionne (page 13) que M. le Vice-Premier Ministre et Ministre des Finances a déclaré qu'une circulaire sera prise pour supprimer la mesure contestée.

En ce qui concerne l'adaptation des fermages, il ne paraît pas opportun de faire supporter par les agriculteurs, des charges disproportionnées au rendement de leurs exploitations.

Certaines adaptations sont cependant rendues possibles par l'article 34 lorsqu'il s'agit d'un « bail de carrière ».

Reste la question d'une adaptation des droits de succession.

La déduction des droits de succession, de génération en génération, rend souvent négatif le revenu d'un propriétaire de terrains affermés.

Il n'est pas rare qu'étant donné le montant très limité des fermages, leur taxation et les droits frappant la transmission des biens, la propriété de terres données en location se solde par une perte.

Cette situation n'est pas acceptable.

S'il n'est pas socialement indiqué de rétablir un juste équilibre par l'augmentation des fermages, l'Etat, quant à lui, pourrait adapter son mode de taxation des droits de succession.

C'est l'objet du présent amendement.

Il tend à limiter la valeur imposable des immeubles dépendant d'une succession, et donné à bail pour une exploitation agricole, à un montant forfaitaire correspondant à vingt fois le montant annuel des fermages maxima établis par les commissions compétentes.

J. BARZIN

## II. — AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR M. F. VANSTEENKISTE  
AU TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

### Art. 11

Dans le texte néerlandais de l'article 12, remplacer le point 4 par ce qui suit :

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

### JUSTIFICATION

L'article 12, 4, initial de la loi du 4 novembre 1969 prévoit que le bailleur doit s'adresser au tribunal si le preneur n'a pas acquiescé par écrit au congé.

La proposition de loi du 3 mars 1982 propose cette même formule dans le texte français et une formule différente dans le texte néerlandais.