

Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

12 MAI 1982

PROPOSITION DE LOI

destinée à promouvoir des baux à long terme

(Déposée par M. L. Remacle)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 4 novembre 1969 avait prévu, en son article III « Des dispositions limitant les fermages », un article 4 permettant d'augmenter le fermage légal d'un dixième si la première période d'occupation concédée avait une durée d'au moins dix-huit ans.

Cette disposition est pratiquement restée lettre morte, étant donné que l'augmentation autorisée n'était pas suffisante.

L'importance en Belgique de l'exploitation en faire valoir indirect impose évidemment le maintien d'une législation impérative et supplétive des baux à ferme.

La détermination des zones réservées à l'agriculture dans le cadre de l'aménagement du territoire a enlevé un élément d'incertitude en ce qui concerne la destination des biens.

La durée minimum de neuf ans retenue par les différentes législations sur le bail à ferme en vue de garantir la stabilité de l'exploitant n'est plus suffisante pour rencontrer les investissements imposés par les méthodes actuelles d'exploitation en vue de soutenir une productivité indispensable.

La limitation légale du taux du fermage n'est pas de nature à encourager la conclusion de baux à plus long terme.

Par contre, la garantie accordée à un exploitant d'une stabilité de son exploitation pendant une plus longue durée doit lui permettre de prendre en charge un fermage plus élevé malgré la limitation des prix agricoles.

Le bailleur, de son côté, bénéficiera non seulement d'un accroissement des fermages, mais également d'une série de mesures d'accompagnement d'ordre fiscal qui compenseront largement les inconvénients résultant de l'indisponibilité prolongée d'un bien en cas de donation ou de succession.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

12 MEI 1982

WETSVOORSTEL

tot aanmoediging van pachtovereenkomsten
van lange duur

(Ingediend door de heer L. Remacle)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Artikel III van de wet van 4 november 1969 bevatte bepalingen « tot beperking van de pachtprijzen »; artikel 4 daarvan bepaalde dat de wettelijke pachtprijs met een tiende mag worden verhoogd indien de eerste toegestane gebruiksperiode ten minste achttien jaar duurde.

Die bepaling is zo goed als een dode letter gebleven, omdat de toegestane verhoging onvoldoende was.

Wegens het belang van de exploitatie door verpachting in België moet de dwingende en de suppletieve wetgeving inzake pachtovereenkomsten uiteraard blijven bestaan.

Sinds in het kader van de ruimtelijke ordening de agrarische gebieden zijn vastgelegd, is de onzekerheid met betrekking tot de bestemming van de goederen gedeeltelijk weggenomen.

De minimumtermijn van negen jaar, die in verschillende bepalingen van de pachtwetgeving gesteld is om de bestaanszekerheid van de exploitant te waarborgen, volstaat niet meer, wil men de investeringen doen die de huidige exploitatiemethodes vereisen, waarbij ernaar gestreefd wordt de onontbeerlijke produktiviteit op peil te houden.

Met de huidige wettelijke beperking van de pachtprijs kan het sluiten van pachtovereenkomsten van langere duur bezwaarlijk worden aangemoedigd.

Daarentegen is het zo dat, indien een pachter de garantie krijgt dat hij zijn bedrijf gedurende langere tijd zal kunnen voortzetten, hij ondanks de prijsbeheersing in de landbouw in staat dient te zijn een hogere pachtprijs te betalen.

Zijnerzijds zal de verpachter niet alleen een hogere pachtprijs krijgen, maar ook het voordeel van een aantal begeleidende fiscale maatregelen die de nadelen welke met de langdurige onbeschikbaarheid van een goed in geval van schenking of erfopvolging gepaard gaan, ruimschoots zullen compenseren.

Le fermage des bâtiments, ayant connu un accroissement sensiblement plus élevé que celui des biens non bâtis, ne sera pas augmenté, mais les propriétaires de bâtiments bénéficieront de réduction de précompte immobilier et de possibilités de voir admettre comme dépenses déductibles de leurs revenus une part importante des charges d'entretien ou frais de modification ou construction.

Le régime d'augmentation de fermage ne peut subsister que pendant la période protégée.

A son expiration, le fermage est d'office ramené au taux légal minimum, rien n'empêchant du reste les parties de conclure un nouveau bail à long terme.

L. REMACLE

PROPOSITION DE LOI

1) *Augmentation des fermages*

Article 1.

Si le contrat de bail intervenu par acte authentique après l'entrée en vigueur de la loi limitant les fermages du 4 novembre 1969 fixe une période d'occupation d'au moins dix-huit ans, le fermage des biens non bâtis déterminé conformément aux dispositions de cette loi peut être augmenté de 40 %.

Si la durée du bail est de vingt-sept ans, l'augmentation du fermage portant sur les biens non bâtis pourra atteindre 50 %.

A l'expiration de la période de bail ainsi convenue, le fermage est ramené de plein droit au minimum légal.

2) *Enregistrement des baux*

Art. 2

L'article 83 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est complété par un troisième alinéa rédigé comme suit :

« Toutefois, sont exemptés du droit proportionnel et soumis au droit fixe général prévu à l'article 159, les baux portant sur les biens ruraux non bâtis conclus pour une période de dix-huit ans au moins, conformément à l'article 1 de la présente loi, ainsi que sur les bâtiments donnés à bail pour une même durée. »

3) *Donation*

Art. 3

Dans le même Code est inséré un article 140bis rédigé comme suit :

« Art. 140bis. — La première cession à titre gratuit, au cours d'un bail à ferme passé pour une période d'occupation de dix-huit ans au moins, est exonérée des droits de mutation à concurrence des trois quarts de la valeur du bien.

Peuvent également invoquer cette disposition les donateurs, à cette occasion, consentiraient un tel bail. »

Aangezien de pachtprijs van gebouwde onroerende goederen aanmerkelijk meer gestegen is dan die van ongebouwde wordt hij niet verhoogd, maar de eigenaars van gebouwen zullen een vermindering van de onroerende voorheffing ontvangen en ook de mogelijkheid om een groot deel van de kosten van onderhoud, van het bouwen of verbouwen als aftrekbare uitgaven in rekening te brengen.

Het systeem van de verhoging van de pachtprijs kan alleen tijdens de beschermde periode gelden.

Bij het verstrijken daarvan wordt de pachtprijs automatisch tot het wettelijke minimum teruggebracht; overigens belet niets de partijen een nieuwe pachtovereenkomst van lange duur te sluiten.

WETSVOORSTEL

1) *Verhoging van de pachtprijs*

Artikel 1

Indien de pachtovereenkomst bij authentieke akte is gesloten na de inwerkingtreding van de wet van 4 november 1969 waarbij de pachtprijzen worden beperkt en indien ze in een gebruiksperiode van ten minste achttien jaar voorziet, kan de overeenkomstig deze wet vastgestelde pachtprijs van de ongebouwde goederen met 40 % worden verhoogd.

Als de duur van de overeenkomst zevenentwintig jaar bedraagt, kan de verhoging van de pachtprijs van de ongebouwde goederen 50 % belopen.

Nadat de aldus overeengekomen periode verstreken is, wordt de pachtprijs van rechtswege tot het wettelijke minimum teruggebracht.

2) *Registratie van de overeenkomsten*

Art. 2

Artikel 83 van het Wetboek van de registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt aangevuld met een derde lid, luidend als volgt :

« Van het evenredig recht zijn vrijgesteld en aan het bij artikel 159 bepaalde algemeen vast recht onderworpen de volgens artikel 1 van deze wet voor een periode van ten minste achttien jaar gesloten pachtovereenkomsten die op ongebouwde landgoederen slaan, alsmede op gebouwen die voor een zelfde termijn zijn verpacht. »

3) *Schenking*

Art. 3

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 140bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 140bis. — De eerste overdracht om niet in de loop van een pachtovereenkomst die voor een gebruiksperiode van ten minste achttien jaar is gesloten, wordt ten belope van drievierde van de waarde van het goed van overgangsrechten vrijgesteld.

De begiftigden die bij die gelegenheid met zulk een overeenkomst instemmen, kunnen zich eveneens op deze bepaling beroepen. »

4) *Succession*

Art. 4

Dans le Code des droits de succession, est inséré un article 60bis rédigé comme suit :

« Art. 60bis. — La mutation par décès, au cours d'un bail à ferme passé pour une période d'occupation de dix-huit ans au moins est exonérée des droits de succession à concurrence des trois quarts de la valeur du bien.

Peuvent également bénéficier de cette exonération les héritiers et légataires qui, à cette occasion, consentiraient un tel bail. »

5) *Précompte immobilier*

Art. 5

Dans le Code des impôts sur les revenus est inséré un article 10bis rédigé comme suit :

« Art. 10bis. — § 1. Les redevables du précompte immobilier portant sur un bien rural donné à bail à ferme pour une période de dix-huit ans au moins bénéficieront, à leur demande, d'un abattement forfaitaire de 20 % sur le montant des revenus cadastraux à déclarer à l'impôt des personnes physiques, conformément à l'article 7, § 1, 1^o, a.

§ 2. Toutes les dépenses et tous les investissements faits par le bailleur pour des travaux et/ou ouvrages d'amélioration, de réparation et de construction de bâtiments donnés à bail pour une période de dix-huit ans au moins sont déductibles du montant des revenus cadastraux à déclarer, conformément à l'article 7, § 1, 1^o, a.

Toutefois, en ce qui concerne les réparations, la déduction est limitée à 50 % des paiements effectués. »

20 avril 1982.

L. REMACLE
J. MICHEL
D. DUCARME
J.-B. DELHAYE
A. LERNOUX
E. WAUTHY

4) *Erfopvolging*

Art. 4

In het Wetboek der successierechten wordt een artikel 60bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 60bis. — Overgang bij overlijden in de loop van een pachtovereenkomst die voor een gebruiksperiode van ten minste achttien jaar is gesloten, wordt ten belope van drievierde van de waarde van het goed van successierechten vrijgesteld.

De erfgenamen en legatarissen die bij die gelegenheid met zulk een overeenkomst instemmen, kunnen zich eveneens op deze vrijstelling beroepen. »

5) *Onroerende voorheffing*

Art. 5

In het Wetboek van de inkomstenbelastingen wordt een artikel 10bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 10bis. — § 1. Degene die onroerende voorheffing verschuldigd is op een landgoed dat voor een periode van ten minste achttien jaar in pacht is gegeven, geniet op zijn verzoek een forfaitaire aftrek van 20 % op het bedrag van de kadastrale inkomens die hij overeenkomstig artikel 7, § 1, 1^o, a), voor de personenbelasting moet aangeven.

§ 2. Alle uitgaven en investeringen door de verpachter gedaan voor de verbetering, de herstelling en de constructie van gebouwen die voor een periode van ten minste achttien jaar in pacht zijn gegeven, zijn aftrekbaar van het bedrag van de kadastrale inkomens die hij overeenkomstig artikel 7, § 1, 1^o, a), moet aangeven.

Inzake herstellingswerken is de aftrek evenwel beperkt tot 50 % van de gedane betalingen. »

20 april 1982.