

Chambre des Représentants

SESSION 1985-1986
18 DÉCEMBRE 1985

PROPOSITION DE LOI

adaptant les fermages en matière de baux à ferme

(Déposé par M. le Hardy de Beaulieu)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

On sait que l'article III de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux a remplacé la loi provisoire du 26 juillet 1952 limitant les fermages, mais cet article III n'a lui-même qu'un caractère temporaire.

Ce caractère est rappelé dans le 5°, de l'article IV libellé comme suit :

« Tant qu'une loi sur la limitation des fermages sera en vigueur, celle-ci sera appliquée nonobstant toutes dispositions contraires des articles 3, 17, 18 et 19 » (de l'art. I).

L'actuelle révision de la législation sur les baux à ferme devrait donc être l'occasion de substituer enfin une législation définitive à des règlements temporaires.

On peut penser à cet égard que les articles 17, 18 et 19 de la loi pourraient être désormais appliqués. En effet, l'équilibre que ces articles prévoient entre les prix de vente des denrées et le montant des fermages a un caractère équitable. C'est sur cette dépendance que les rapports financiers entre le bailleur et preneur se sont réglés pendant près d'un siècle et demi sans donner lieu à critiques ou abus. C'est ce système que la loi du 4 novembre 1969 avait autorisé en son article 19.

Toutefois on doit constater que ces textes ont compliqué les choses en obligeant les parties à recourir soit à une expertise de rentabilité soit à se référer au moins aux prix de trois denrées différentes. Autrefois cette référence se faisait par rapport au prix de la denrée dominante de la région (par exemple 4 ou 5 sacs de froment à l'hectare ou encore 20 ou 25 kgs de beurre à l'hectare).

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1985-1986
18 DECEMBER 1985

WETSVOORSTEL

tot aanpassing van de pacht prijzen

(Ingediend door de heer le Hardy de Beaulieu)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Artikel III van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen is in de plaats gekomen van de voorlopige wet van 26 juli 1952 tot beperking van de pacht prijzen, maar dat artikel heeft zelf maar een tijdelijk karakter.

Daaraan wordt herinnerd in 5° van artikel IV, dat als volgt luidt :

« Zolang een wet op de beperking van de pacht prijzen zal in werking zijn, zal deze worden toegepast niettegenstaande elke strijdige bepaling van de artikelen 3, 17, 18 en 19. » (van art. I).

De huidige herziening van de pachtwetgeving biedt dus de mogelijkheid de tijdelijke regeling eindelijk door een definitieve wet te vervangen.

Men zou kunnen veronderstellen dat de artikelen 17, 18 en 19 voortaan kunnen worden toegepast. Deze artikelen brengen immers een billijk evenwicht tot stand tussen de verkoopprijzen van landbouwprodukten en de pacht prijzen. Gedurende bijna anderhalve eeuw is dat evenwicht, zonder aanleiding te geven tot kritiek of tot misbruiken, de basis geweest waarop de financiële relaties tussen pachter en verpachter geregeld werden. Dat systeem werd door artikel 19 van de wet van 4 november 1969 bekrachtigd.

Vastgesteld moet evenwel worden dat die teksten de zaak nog ingewikkelder hebben gemaakt. De partijen moeten immers ofwel tot een rentabiliteitsexpertise overgaan ofwel moeten ze verwijzen naar de prijs van op zijn minst drie verschillende landbouwprodukten. Vroeger werd verwezen naar de prijs van het belangrijkste landbouwprodukt van de streek (4 of 5 zakken tarwe dan wel 20 of 25 kg. boter per hectare bijvoorbeeld).

Par ailleurs le prix des denrées agricoles ne suivent plus guère la loi du marché, notamment en raison des réglementations communautaires européennes.

Enfin, les milieux agricoles ne manquent pas de faire observer que les coûts de production augmentent de plus en plus et viennent ainsi réduire leurs revenus.

C'est pourquoi nous avons pensé que tout en se référant aux revenus résultant de l'exploitation des terres, il serait préférable de ne plus établir les fermages uniquement en fonction des prix de vente de denrées produites (ce que nous considérons toutefois aussi comme un régime tout à fait acceptable) mais bien des revenus semi-bruts résultant des barèmes forfaitaires annuels établis par le Ministère des Finances.

Ces barèmes ont l'avantage de tenir compte non seulement des prix de vente de l'ensemble des produits de la région mais aussi des coûts de production.

Ils donnent en outre lieu à une publication annuelle régulière, répandue dans toute la presse et, partant, facilement accessible à tous les propriétaires et locataires.

Enfin, les barèmes sont fixés en fonction des critères de rentabilité de chaque région et sous-région agricole d'une manière beaucoup plus précise que les revenus cadastraux qui ne varient que tous les cinq ans suivant des critères souvent théoriques.

Il n'y a d'ailleurs plus moyen de continuer longtemps encore d'assurer la fixation des fermages selon les revenus cadastraux puisque ces derniers sont eux-mêmes fixés en fonction des fermages payés... Il y a là un cercle vicieux (voir à ce sujet la question n° 71 posée par M. Valkeniers le 18 février 1982, *Bulletin des Questions et Réponses* du 16 mars 1982, n° 586). Pour les bâtiments, la partie corps de logis ne fait plus l'objet d'exception, mais suit la loi réglant temporairement ou définitivement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble. Les conditions d'habitation sont, en effet, devenues comparables à celles des autres habitations. Pour la partie bâtiments d'exploitation, nous avons néanmoins prévu que le fermage maximum pouvait atteindre le double du revenu cadastral (au lieu du revenu cadastral majoré des deux tiers comme actuellement).

* * *

Reste à déterminer le pourcentage du revenu annuel semi-brut qui devrait coïncider avec le montant du fermage. Il nous paraît à cet égard nécessaire d'adopter le taux de 30 % (pour les biens non bâtis).

Cela entraînerait certes une augmentation des fermages assez importante mais elle nous paraît actuellement indispensable si on veut éviter le mouvement qui se généralise de plus en plus de la vente des terres par leurs propriétaires avec l'obligation corrélatrice de plus en plus lourde pour les fermiers de devoir racheter leurs terres, sans compter les dépenses très importantes qui en découlent pour l'Etat par le canal du Fonds d'Investissement Agricole.

La proposition que nous formulons aurait encore le grand avantage de l'automatisme annuel dans le sens de la hausse ou de la baisse. On pourrait ainsi laisser tomber le système lourd et lent des commissions provinciales des fermages et de l'application quinquennale des coefficients, variant parfois arbitrairement de province à province.

Enfin les textes proposés maintiennent le principe de la limitation légale des fermages, évitant ainsi les abus qui pourraient résulter de la libération totale de ceux-ci.

Overigens volgen de prijzen van de landbouwprodukten voornamelijk wegens de gemeenschappelijke Europese regelingen nauwelijks nog de marktwetten.

Ten slotte wordt in landbouwkringen opgemerkt dat de produktiekosten blijven stijgen, en dat de inkomsten daardoor afnemen.

Verwijzend naar de inkomsten uit de bebouwing van gronden komt het ons voor dat het beter zou zijn de pacht prijs niet langer enkel in verhouding tot de verkoopprijs van landbouwprodukten te bepalen (hoewel zulks als een volstrekt aanvaardbare regeling kan worden beschouwd), maar in verhouding tot de semi-bruto inkomsten, zoals die blijken uit de door het Ministerie van Financiën jaarlijks vastgestelde forfaitaire schalen.

Die schalen bieden het voordeel dat niet alleen rekening wordt gehouden met de verkoopprijs van alle landbouwprodukten van de streek, maar ook met de produktiekosten.

Bovendien worden ze ieder jaar regelmatig bekendgemaakt en door de hele pers overgenomen, zodat alle eigenaars en pachters er gemakkelijk kennis kunnen van nemen.

Ten slotte worden die schalen vastgesteld rekening houdend met de rentabiliteitscriteria voor elke landbouwgewest en -subgewest. Die normen zijn veel preciezer dan de kadastrale inkomens, die maar om de vijf jaar aan de hand van vaak theoretische criteria veranderen.

De pacht prijzen kunnen trouwens niet lang meer volgens de kadastrale inkomens worden bepaald, want die worden zelf vastgesteld in verhouding tot de betaalde pacht prijzen... Dit is een vicieuze cirkel (zie in dat verband de door de heer Valkeniers op 18 februari 1982 gestelde vraag n° 71, *Bulletin van Vragen en Antwoorden* van 16 maart 1982, n° 586). Wat nu de gebouwen betreft, het woongedeelte is niet langer een uitzondering op de wet tot tijdelijke of definitieve regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen, maar het is eraan onderworpen. De woonomstandigheden zijn immers vergelijkbaar geworden met die van andere woningen. Met betrekking tot het bedrijfsgedeelte van de gebouwen werd echter bepaald dat de pacht prijs ten hoogste het dubbele van het kadastrale inkomen mag bedragen (in plaats van het kadastrale inkomen plus tweederde daarvan, zoals nu).

* * *

Nu dient nog het percentage van het jaarlijkse semi-bruto inkomen te worden vastgesteld dat met het pachtbedrag moet overeenkomen. Het komt ons voor dat dit bedrag op 30 % moet worden vastgesteld (voor de onbebouwde goederen).

Natuurlijk brengt zulks een niet onaanzienlijke stijging van de pacht prijzen met zich. Naar onze mening is zulks evenwel nodig als men wil vermijden dat steeds meer gronden door hun eigenaars worden verkocht, zodat de pachters onder steeds moeilijker omstandigheden verplicht worden hun gronden op te kopen. Bovendien moet het Rijk op die manier via het Landbouwinvesteringsfonds zeer belangrijke uitgaven doen.

Tevens biedt ons voorstel het grote voordeel dat de jaarlijkse aanpassing naar boven of naar beneden automatisch gebeurt. Het logge en trage systeem van de provinciale pacht-prijzencommissies zou dan kunnen vervallen, evenals de vijfjaarlijkse toepassing van de coëfficiënten, die per provincie soms zonder enige reden verschillen.

Ten slotte houdt de voorgestelde tekst vast aan het principe van de wettelijke beperking van de pacht prijzen. Aldus worden eventuele misbruiken, die uit een totale liberalisering van die prijzen zouden kunnen voortvloeien, vermeden.

Art. III — Article 4 (baux à long terme)

La loi du 4 novembre 1969 qui avait prévu une augmentation possible de 10 % pour les baux d'au moins 18 ans est restée lettre morte parce que cet incitant légal était beaucoup trop faible.

La proposition de loi complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme (Doc. Chambre n° 171/1, 1981-1982) prévoit une augmentation conventionnellement possible de 7,5 % par tranche de 3 ans au-delà de 9 ans, ce qui représente une augmentation de 22,50 % pour les baux de 18 ans, 45 % pour les baux de 27 ans.

Cette proposition est insuffisante et elle n'aura donc pas l'effet escompté.

Pour y parvenir, nous avons modifié le texte de cette proposition de loi comme suit :

« Pour autant que le bail intervenu ou renouvelé par écrit après l'entrée en vigueur de la présente disposition fixe une première période d'occupation supérieure à neuf ans, le fermage établi conformément aux articles 2 et 3 peut être majoré de 5 % par an au-delà de la durée minimale de neuf ans. »

Ce qui signifie que, pour un bail de 18 ans cela représenterait une augmentation de 45 % et pour un bail de 27 ans, une augmentation de 90 %.

A ceux qui pourraient objecter que pareilles augmentations sont excessives, il y a lieu de rétorquer :

— qu'il s'agit de dispositions contractuelles librement acceptées par les parties, en dehors des règles du droit commun.

Si un preneur estime ce fermage excessif, il ne l'acceptera pas. On en restera alors aux règles de limitation légale habituelles.

— ces augmentations seraient infiniment moins onéreuses pour le preneur que la charge d'un emprunt destiné à l'achat de terres qu'il exploite. Et c'est pourtant à cela qu'il est souvent obligé de se résoudre parce que le bailleur, lassé d'un revenu très insuffisant, décide de vendre son bien.

G. le HARDY de BEAULIEU

PROPOSITION DE LOI

Article 1

L'article III de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux est abrogé.

Art. 2

L'article 17 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 17. — Pour les terres données en location les fermages maxima autorisés correspondent à 30 % du barème semi-brut à l'hectare, établi annuellement par le Ministre des Finances.

Art. III — Artikel 4 (Pachtovereenkomsten van lange duur)

De wet van 4 november 1969, die bepaalde dat de pacht-prijs voor overeenkomsten van ten minste 18 jaar met 10 % mocht worden verhoogd, is een dode letter gebleven omdat deze wettelijke stimulans veel te zwak was.

Het wetsvoorstel tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving (Kamer, Stuk n° 171/1, 1981-1982) voorziet in een mogelijke verhoging bij overeenkomst van 7,5 % per termijn van drie jaar boven de termijn van negen jaar. Voor overeenkomsten van 18 jaar betekent dat een verhoging met 22,5 % en voor overeenkomsten van 27 jaar een verhoging met 45 %.

Dat is evenwel ontoereikend en het voorstel zal dan ook niet het beoogde effect sorteren.

Daarom hebben wij de voorgestelde tekst als volgt gewijzigd :

« Voor zover de pachtovereenkomst, die schriftelijk gesloten of vernieuwd werd na de inwerkingtreding van deze bepaling, voorziet in een eerste gebruiksperiode van meer dan negen jaar, mag de overeenkomstig de artikelen 2 en 3 vastgestelde pachtprijs worden verhoogd met 5 % per jaar boven de minimum pachtijd van negen jaar. »

Voor een pachtovereenkomst van 18 jaar zou dat een verhoging met 45 % inhouden, en voor een overeenkomst van 27 jaar een verhoging met 90 %.

Op de eventuele opwerping dat dergelijke verhogingen onredelijk zijn kan worden geantwoord :

— dat het om contractuele verplichtingen gaat, die door de partijen volkomen vrij zijn aangegaan en die niet onder het gemeen recht vallen.

Als de pachter de pachtprijs te hoog vindt, zal hij die niet aanvaarden. De gewone wettelijke beperking blijft dan gelden.

— dat die verhogingen de pachter heel wat minder zullen kosten dan indien hij een lening moet aangaan om de door hem bebouwde gronden aan te kopen. En toch is hij vaak verplicht een dergelijke lening aan te gaan omdat de verpachter van mening is dat zijn gronden lang niet genoeg opbrengen en hij dan ook besluit ze te verkopen.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Artikel III van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van land-eigendommen wordt ogeheven.

Art. 2

Artikel 17 van dezelfde wet, wordt vervangen door de volgende bepaling :

Artikel 17 van dezelfde wet wordt vervangen door de de maximaal toegelaten prachtprijzen overeen met 30 % van de semi-bruto schaal die jaarlijks door de Minister van Financiën wordt vastgesteld.

Pour les bâtiments donnés en location, la partie corps de logis est régie par la loi réglant temporairement ou définitivement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble. Pour la partie bâtiments d'exploitation, les fermages maxima autorisés correspondent au double du revenu cadastral, que le loyer soit fixé séparément ou compris dans le fermage de l'exploitation.

Toutefois pour autant que le bail intervenu ou renouvelé par écrit après l'entrée en vigueur de la présente loi, fixe une première période d'occupation supérieure à neuf ans, le fermage établi conformément aux alinéas 1 et 2 peut être augmenté de 5 % par an au-delà de la durée minimale de neuf ans.

Chacune des parties peut demander la révision du fermage d'un bail en cours sur les bases fixées aux alinéas qui précèdent.

Lorsque le preneur demande la révision du fermage d'un bail en cours dont le taux dépasse le maximum ainsi fixé, le bail n'est pas nul mais le fermage est ramené au montant établi conformément à ces alinéas.

La demande du bailleur en révision du fermage n'a d'effet que pour les fermages de l'année culturale en cours.

Dans la mesure où ils dépassent les maxima autorisés, les fermages doivent être restitués au preneur à sa demande. Cette restitution ne s'applique toutefois qu'aux fermages échus et payés des trois années qui précèdent la demande. L'action du preneur en répétition de ces sommes se prescrit après un an à compter du jour où il aura quitté le bien loué. »

Art. 3

L'article 18 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« L'Etat, les provinces, les communes et les établissements publics procèdent à la location de leurs biens ruraux par voie de soumission déposée à la poste sous pli cacheté et recommandé. L'ouverture et la lecture des soumissions ont lieu en séance publique.

Les clauses et conditions de location sont soumises aux avis, autorisations et approbations prévus par les lois administratives.

Il sera toutefois procédé à une location de gré à gré au taux légal lorsqu'à l'occasion de la mise en location l'offre la plus élevée dépasse les fermages maxima autorisés à l'article 17.

En prévision de cette éventualité, l'administration ou l'établissement intéressé fixe à peine de nullité, dans le cahier des charges établi en vue de la location, les critères qui détermineront le choix du locataire.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux redevances dues du chef de concessions consenties par les pouvoirs publics et ayant pour objet la jouissance ou l'exploitation d'un bien rural. »

Art. 4

Les alinéas 2, 3 et 4 de l'article 19 de la même loi sont abrogés.

5 décembre 1985.

G. le HARDY de BEAULIEU

Van de in pacht gegeven gebouwen valt het woongedeelte onder de toepassing van de wet tot tijdelijke of definitieve regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen. Voor het bedrijfspand stemmen de maximaal toegelaten pachtprizen overeen met het dubbele van het kadastrale inkomen, ongeacht of de huurprijs apart wordt vastgesteld of in de pachtprijs van het bedrijf is vervat.

Voor zover evenwel de pachtovereenkomst, die schriftelijk gesloten of vernieuwd werd na de inwerkingtreding van deze wet, voorziet in een eerste gebruiksperiode van meer dan negen jaar, mag de overeenkomstig het eerste en het tweede lid vastgestelde pachtprijs worden verhoogd met 5 % per jaar boven de minimum pachtijd van negen jaar.

Elk van de partijen mag de herziening vragen van de prijs van een lopende pacht op de bij de voorgaande leden bepaalde grondslag.

Wanneer de pachter de herziening vraagt van de prijs van een lopende pacht waarvan het bedrag hoger is dan het aldus bepaalde maximum, is de pacht niet nietig, maar wordt de pachtprijs teruggebracht tot het overeenkomstig die leden bepaalde bedrag.

De aanvraag van de verpachter om herziening van de pachtprijs heeft slechts uitwerking op de pachtprizen van het lopende landbouwjaar.

Voor zover de pachtprizen het maximaal toegelaten bedrag overschrijden, moeten ze aan de pachter, op zijn verzoek, worden terugbetaald. Deze teruggave is evenwel slechts van toepassing op de vervallen en betaalde pachten van de drie jaren die aan het verzoek voorafgaan. De eis van de pachter tot teruggave van deze geldsommen verjaart na een jaar te rekenen van de dag waarop hij het gehuurde goed heeft verlaten. »

Art. 3

Artikel 18 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De Staat, de provincies, de gemeenten en de openbare instellingen verpachten hun landeigendommen bij wijze van inschrijving onder verzegelde en ter post aangetekende omslag. De inschrijvingen worden in openbare vergadering geopend en voorgelezen.

De bedingen en voorwaarden van verpachting zijn onderworpen aan de bij de bestuurswetten bepaalde adviezen, machtigingen en goedkeuringen.

Tot verhuring uit de hand en tegen de wettelijke prijs wordt overgegaan wanneer, bij gelegenheid van de verhuring, het hoogste bod meer bedraagt dan de bij artikel 17 maximaal toegelaten pachtprizen.

In het vooruitzicht van die mogelijkheid bepaalt het betrokken bestuur of de betrokken instelling, op straffe van nietigheid, in de met het oog op de verpachting vastgestelde aanbestedingsvoorwaarden de normen die de keuze van de pachter zullen bepalen.

De bepalingen van dit artikel gelden voor de retributies verschuldigd uit hoofde van door de openbare besturen verleende concessies welke het genot of de exploitatie van een landeigendom ten doel hebben. »

Art. 4

Het tweede, het derde en het vierde lid van artikel 19 van dezelfde wet worden opgeheven.

5 december 1985.