

- 531 / 2 - 1988

Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1988

20 SEPTEMBER 1988

WETSONTWERP

**tot wijziging van de wetgeving
betreffende de pacht en
de beperking van de pachtprijzen**

AMENDEMENTEN

Nr. 1 VAN DE HEER HAZETTE

Art. 3

De leden 3 tot 7 weglaten.

VERANTWOORDING

Op grond van het in het tweede lid van artikel 3 vervatte beginsel is de pachter vrij om het bestaan van de pacht en van de pachtvoorwaarden zelfs door vermoedens te bewijzen.

De bepalingen waarvan de weglating wordt voorgesteld zouden de verpachter in de waan kunnen brengen dat de pachter het bestaan van zijn pacht niet kan aantonen als aan de gestelde voorwaarden niet voldaan is, en dat is niet zo.

Nr. 2 VAN DE HEER HAZETTE

(In bijkomende orde op amendement nr. 1.)

Art. 3

In het derde lid, de woorden « Daarenboven kan hij » vervangen door de woorden « Hij kan ».

Zie :

- 531 - 1988 :

— Nr. 1 : Ontwerp gewijzigd door de Senaat.

- 531 / 2 - 1988

Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1988

20 SEPTEMBRE 1988

PROJET DE LOI

**modifiant la législation
sur le bail à ferme
et la limitation des fermages**

AMENDEMENTS

N° 1 DE M. HAZETTE

Art. 3

Supprimer les alinéas 3 à 7.

JUSTIFICATION

Le principe affirmé par le deuxième alinéa de l'article 3 fonde la liberté du preneur de prouver même par présomption, l'existence du bail et des conditions du bail.

Les alinéas dont la suppression est proposée pourraient faire croire au bailleur que si les conditions énoncées n'ont pas été respectées, le preneur ne pourra établir l'existence de son bail. Et ce n'est pas le cas.

N° 2 DE M. HAZETTE

(En ordre subsidiaire à l'amendement n° 1.)

Art. 3

Au troisième alinéa, supprimer les mots « En outre, »

Voir :

- 531 - 1988 :

— N° 1 : Projet amendé par le Sénat.

VERANTWOORDING

Het lid dat aanvangt met het woord « Daarenboven » en de daaropvolgende leden zouden, als die uitdrukking wordt weggelaten, duidelijker formuleren onder welke voorwaarden het bestaan van de pacht op grond van vermoedens kan worden bewezen.

Laat men « daarenboven » staan, dan wekt zulks de indruk dat de erop volgende bepalingen omstandigheden zijn die aan het vermoeden worden toegevoegd.

Nr. 3 VAN DE HEREN CORNET D'ELZIUS,
GENDEBIEN EN HAZETTE

Art. 5

Het voorgestelde artikel 7 aanvullen met een 11°, luidend als volgt :

« 11° — in geval van een door de Europese instanties verordende braaklegging van gronden, de beslissing van de pachter die op de braakleggingspremie aanspraak kan maken, om de door hem gekozen percelen te onttrekken aan de specifieke landbouwdoeleinden ervan met de bedoeling ze aan de eigenaar voor diens eigen gebruik terug te geven, teneinde er met instemming van de gewestelijke en landelijke instanties een bosbouwkundige, sociale of recreatieve bestemming aan te geven ».

VERANTWOORDING

Het ware te betreuren mocht men bij de huidige hervorming geen acht slaan op de nieuwe landbouwconjunctuur.

De produktie-overschotten doen op EEG-vlak ernstige problemen rijzen en het valt dan ook te verwachten dat een aanzienlijk percentage landbouwgronden zal worden braakgelegd, waarbij aan de exploitant een « braakleggingspremie » toegekend wordt.

Die gronden, welke doorgaans het minst opbrengen, zullen moeten worden gebruikt voor andere doeleinden dan die waarin de pacht voorziet, hetzij om ze te bebossen (hetgeen alleen de eigenaar kan doen), hetzij om er een sociale of recreatieve bestemming aan te geven, waardoor ze buiten het toepassingsgebied van de pachtwet komen te vallen.

Het is dus sterk aan te raden dat de eigenaar die nieuwe bestemming aan zijn gronden kan geven in overleg met de gewestelijke en landelijke instanties (stedebouw, ruimtelijke ordening, administratie).

Benevens het feit dat de exploitant geheel in het bezit blijft van de netto-premie zou die maatregel tegemoet komen aan de huidige bezorgdheid op het stuk van milieubescherming, vooral wanneer de gronden gebruikt worden voor bebossing.

JUSTIFICATION

Les alinéas introduits par « en outre » expliciteraient, par la suppression de la locution visée, les conditions de la procédure de bail par présomption.

Le maintien de la locution présente les alinéas introduits comme des circonstances s'ajoutant à la présomption.

P. HAZETTE

N° 3 DE MM. CORNET D'ELZIUS, GENDEBIEN
ET HAZETTE

Art. 5

Compléter l'article 7 proposé par un 11°, libellé comme suit :

« 11° en cas de gel des terres, décrété par les instances européennes, la décision du preneur bénéficiaire de la prime de gel, de désaffecter de leur destination agricole, les parcelles qu'il choisit, pour en restituer l'usage au propriétaire, en vue de leur donner, en accord avec les instances régionale et nationale, une affectation forestière, sociale ou récréative ».

JUSTIFICATION

Il serait regrettable que la présente réforme ne puisse tenir compte de la nouvelle conjoncture en matière agricole.

Les excédents de production provoquent actuellement de graves problèmes au niveau de la CEE et laissent entrevoir le gel d'un pourcentage important de terres agricoles, en accordant une prime de « gel » à l'exploitant.

Ces terres, en général les moins productives, devront être réaffectées à une autre finalité que celle incluse dans le bail à ferme et devront être rendues soit à des plantations forestières (que seul le propriétaire peut entreprendre), soit à une destination sociale ou récréative qui sort du champ d'application du bail à ferme.

Il importe donc que le propriétaire puisse entreprendre cette réaffectation en concertation avec les instances régionale et nationale (urbanisme, aménagement du territoire, administration...).

Tout en maintenant le bénéfice net de la prime à l'exploitant, cette mesure rencontrerait les préoccupations écologiques actuelles, spécialement en cas de réaffectation forestière.

CH. CORNET D'ELZIUS
P.-H. GENDEBIEN
P. HAZETTE

Nr. 4 VAN DE HEREN CORNET D'ELZIUS EN HAZETTE

Art. 31

In het laatste lid van de voorgestelde tekst de woorden « aan de verkoper een schadevergoeding, gelijk aan 50 pct. van de verkoopprijs van de betrokken percelen, verschuldigd, » **vervangen door de woorden** « aan de verkoper en aan degene die de goederen niet toegewezen krijgt een schadevergoeding voor ieder van beiden, gelijk aan 25% van de verkoopprijs verschuldigd, ».

VERANTWOORDING

Als het recht van voorkoop wederrechtelijk overgedragen wordt, lijdt de verkoper eigenlijk geen schade.

Aan degene die de percelen niet toegewezen krijgt, wordt daarentegen wel schade berokkend, die eigenaardig genoeg door het ontwerp niet wordt erkend.

Nr. 5 VAN DE HEREN CORNET D'ELZIUS EN HAZETTE

Art. 40

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

Het risico dat dit artikel voor kandidaat-beleggers in gronden inhoudt, zal deze laatsten ongetwijfeld ontmoedigen.

Het is bekend hoezeer landbouwers gesteld zijn op de medewerking van financiële partners. De in artikel 40 geformuleerde maatregel gaat regelrecht in tegen dat verlangen.

Nr. 6 VAN DE HEREN CORNET D'ELZIUS EN HAZETTE

Art. 6

In het voorgestelde artikel 8, § 3 weglaten.

VERANTWOORDING

Langdurige pachtperiodes, in dit geval van 27 jaar, moeten worden aangemoedigd.

Op grond van de huidige tekst is dat alleen mogelijk voor pachters die nog geen 38 jaar oud zijn.

Op enkele zeldzame uitzonderingen na wordt de toepassing van die bepaling sterk beperkt, wat erg te betreuren valt.

N° 4 DE MM. CORNET D'ELZIUS ET HAZETTE

Art. 31

Au dernier alinéa du texte proposé, remplacer les mots « au vendeur une indemnité correspondant à 50 p.c. du prix de vente » **par les mots** « au vendeur et à l'adjudicataire évincé une indemnité correspondant pour chacun à 25 p.c. du prix de vente ».

JUSTIFICATION

A vrai dire, le vendeur ne subit pas de préjudice si le droit de préemption est abusivement cédé.

En revanche, l'adjudicataire évincé subit un préjudice que le projet — étrangement — ne reconnaît pas.

N° 5 DE MM. CORNET D'ELZIUS ET HAZETTE

Art. 40

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Le risque économique que cet article représente pour les candidats investisseurs en biens fonciers aura incontestablement un effet dissuasif sur ceux-ci.

On sait combien les exploitants agricoles aspirent à obtenir le concours de partenaires financiers. La mesure contenue dans l'article 40 va radicalement à l'encontre de ce souhait.

N° 6 DE MM. CORNET D'ELZIUS ET HAZETTE

Art. 6

A l'article 8 proposé, supprimer le § 3.

JUSTIFICATION

Il convient d'encourager le bail de longue durée, en l'occurrence de 27 ans.

Dans le texte actuel, il ne peut se faire qu'avec un preneur de moins de 38 ans.

A de très rares exceptions près, cette disposition restreint très fortement son application, ce qui est profondément regrettable.

CH. CORNET D'ELZIUS
P. HAZETTE