

Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

21 MAI 1982

PROPOSITION DE LOI

complétant et modifiant
la législation sur le bail à ferme

AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. CORNET d'ELZIUS

Art. 9

1) A la troisième ligne, entre les mots « Art. 10 » et les mots « Ne constitue pas » insérer les mots « *En dehors des pépinières* ».

JUSTIFICATION

Les plans de secteurs donne une affectation à chaque parcelle cadastrale de notre territoire et divise notamment le pays en « zone forestière » et « zone agricole ».

Une pépinière constitue une occupation du sol, à très haut rendement, comparable, voire dépassant d'intensité une exploitation horticole.

C'est la raison pour laquelle il convient d'encourager son installation, notamment au sud du sillon Sambre-et-Meuse, où elles sont peu nombreuses.

Par ailleurs, l'expérience prouve que les plants produits sur place, dans le micro-climat, où ils sont destinés à croître, sont plus résistants et de meilleure venue.

Il convient aussi d'insister sur le fait qu'une grande partie des plants produits sont destinés à l'exportation, avec les effets positifs que cela peut avoir sur l'économie du pays, en utilisant de la main-d'œuvre locale.

2) Supprimer le dernier alinéa.

JUSTIFICATION

Il n'y a aucune raison valable d'empêcher une personne de vendre le produit de sa terre, que ce soit sous forme de foin, de céréales, de fruits ou autres...

La mesure proposée constitue, en fait, une expropriation d'usufruit injustifiable pour laquelle il n'y a pas de « juste et préalable indemnisation ».

Voir : ...

171 (1981-1982) :

- N° 1 : Proposition de loi.
- N° 2 : Amendement.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

21 MEI 1982

WETSVOORSTEL

tot aanvulling en wijziging
van de pachtwetgeving

AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER CORNET d'ELZIUS

Art. 9

1) Op de derde regel tussen de woorden « Geen persoonlijke exploitatie » en de woorden « is de aanplanting » de woorden, « *buiten de boomkwekerij* » invoegen.

VERANTWOORDING

De gewestplannen geven aan ieder kadastraal perceel van ons grondgebied een bestemming en zij verdelen het land in « bosgebieden » en « agrarische gebieden ».

In het geval van een boomkwekerij wordt de grond met een zeer hoog rendement bebouwd; de intensiteit van die bebouwing evenaart en overtreft zelfs die van een tuinbouwbedrijf.

Daarom verdient het aanbeveling de aanleg van boomkwekerijen aan te moedigen, met name ten zuiden van Sambre en Maas, waar ze weinig talrijk zijn.

De ondervinding heeft anderzijds aangetoond dat plantgoed dat ter plaatse gekweekt wordt in het micro-klimaat waar het moet groeien, meer weerstandsvermogen heeft en beter gedijt.

Voorts zij erop gewezen dat veel zaaigoed voor de uitvoer bestemd is en dat kan alleen maar een gunstig effect hebben op de economie van het land doordat daarvoor plaatselijke arbeidskrachten worden ingezet.

2) Het laatste lid weglaten.

VERANTWOORDING

Er is geen enkele reden om iemand te beletten de opbrengst van zijn grond te verkopen in de vorm van hooi, graangewassen, vruchten e.a....

De voorgestelde maatregel betekent in feite een niet te rechtvaardigen ontzegging van het recht van vruchtgebruik en nog wel zonder « billijke en voorafgaande schadeloosstelling ».

Zie :

171 (1981-1982) :

- N° 1 : Wetsvoorstel.
- N° 2 : Amendement.

Par ailleurs, on ne peut empêcher un propriétaire d'avoir recours à un entrepreneur ou à un tiers pour effectuer les travaux ordinaires de culture. Cette méthode est d'ailleurs généralisée pour la culture des pois et partiellement pour celle des betteraves.

Notons aussi que les contrats avec les conserveries de légumes constituent, dans le chef du cultivateur, en fait une sous-location.

D'autres raisons, momentanées, peuvent aussi pousser le propriétaire à vendre son foin tout en faisant faire les travaux de culture par un tiers. Par exemple, rendre service à un voisin qui en a trop peu ou prendre, en pension, du bétail parce qu'il juge préférable de vendre des bêtes maigres au printemps plutôt que du bétail gras à l'automne, estimant la spéculation meilleure, soit aussi pour un besoin d'argent ou pour toute autre raison.

Art. 10

Dans le point 1, troisième ligne, remplacer les mots « trois mois » par les mots « 180 jours ».

JUSTIFICATION

Ce délai donne plus d'aisance à l'exploitant sans gêner le bailleur qui, dans les faits, peut facilement prévoir cette échéance.

Pour autant que de besoin, la notion de jours est plus précise.

Art. 11

Supprimer le point 6.

JUSTIFICATION

Vouloir définir les pourcentages d'activité et les pourcentages de revenus, qu'un individu devra retirer d'une activité donnée, faute de quoi il ne pourra l'exercer, constitue une atteinte grave et inadmissible à la liberté d'un chacun.

En effet, de nombreuses personnes ont, en Belgique, deux activités et cotisent personnellement à deux régimes, celui de salarié et celui d'indépendant.

Faut-il supprimer cet état de choses qui fait la force du pays? Agir autrement serait admettre deux poids et deux mesures. Par ailleurs, les ménages où tous deux travaillent ont des revenus globalisés et sont dans la même situation.

On doit aussi se rendre compte de l'in vraisemblable imbroglio juridique que cela créera quand on déclare qu'il appartiendra au juge de statuer en tenant compte de la situation familiale, sociale et économique du futur exploitant.

Par ailleurs, une semblable proposition ouvre largement la porte à la « réglementation » de la destinée de chaque individu.

Art. 12

1) Dans le point 1, supprimer le second alinéa.

2) Dans le point 2, supprimer le second alinéa.

JUSTIFICATION

En cas de contestation, il appartient aux parties de s'entendre ou de porter leur cas en justice.

Il est contraire à l'équité de faire incombler la preuve de la charge à une seule des parties.

Art. 15

Supprimer les deux derniers alinéas.

JUSTIFICATION

Une partie importante de la production ligneuse belge provient de la popiculture.

Celle-ci est une des caractéristiques du pays flamand et lui donne un caractère très particulier. Elle constitue, en outre, souvent un abri pour le bétail ainsi qu'un coupe-vent.

Anderzijds kan men een eigenaar niet beletten zich tot een ondernemer of een derde te wenden gewoon om een grond in cultuur te brengen. Een en ander gebeurt vaak bij de teelt van erwten en ten dele van suikerbieten.

Er zij tevens aangestipt dat de overeenkomsten die worden aangegaan met conservenfabrieken feitelijk een vorm van onderverhuur zijn voor de tuinbouwer.

Er zijn nog andere tijdelijke redenen die een eigenaar er kunnen toe aanzetten zijn hooi te verkopen, terwijl hij een derde belast met teeltactiviteiten. Zo kan hij bijvoorbeeld een dienst bewijzen aan een buurman die te weinig hooi heeft, of nog vee « in de kost nemen » omdat deze laatste verkiest mager vee te verkopen in de lente in plaats van vetgemest vee in de herfst, wanneer hij de speculatie beter acht; andere redenen kunnen zijn geldgebrek e.d.

Art. 10

In punt 1, op de vierde regel, de woorden « drie maanden » door de woorden « 180 dagen » vervangen.

VERANTWOORDING

Een verlenging van de opzeggingstermijn maakt het de exploitant gemakkelijker en de verpachter ondervindt er in feite geen nadeel van.

Voor zover als nodig wordt een termijn nauwkeuriger in dagen uitgedrukt.

Art. 11

Punt 6 weglaten.

VERANTWOORDING

Het zou een grove en onaanvaardbare inbreuk op de vrijheid van eenieder zijn, als men de percentages van het beroepsinkomen en van de arbeidstijd die een individu uit een welbepaalde activiteit moet kunnen halen en zonder welke hij dat beroep niet zal kunnen uitoefenen, zou vastleggen.

Er zijn immers in België tal van personen die een dubbele activiteit uitoefenen en persoonlijk in de twee stelsels — dat van de werknemers en dat van de zelfstandigen — bijdragen betalen.

Moet die toestand, die de kracht van ons land vormt, worden afgeschaft? Een dergelijke handelswijze zou erop neerkomen dat twee maten en twee gewichten worden aanvaard. Overigens verkeren de gezinnen waar beide echtgenoten werken en die hun inkomens samen geven, in dezelfde toestand.

Men moet zich ook rekenschap geven van de onvoorstelbare juridische verwarring waartoe dit zou leiden wanneer men verklaart dat de rechter uitspraak zal moeten doen rekening houdend met de gezins-, sociale en economische toestand van de aanstaande exploitant.

Voorts opent een gelijkaardig voorstel ruimschoots de poort tot de « reglementering » van ieders toekomst.

Art. 12

1) In punt 1, het tweede lid weglaten.

2) In punt 2, het tweede lid weglaten.

VERANTWOORDING

Ingeval van betwisting moeten de partijen tot overeenstemming komen of het geval voor de rechtbank brengen.

Het ware onbillijk de bewijslast ten laste van één enkele partij te leggen.

Art. 15

Het voorlaatste en het laatste lid weglaten.

VERANTWOORDING

Een aanzienlijk deel van de Belgische houtproductie komt voort uit de populierenteelt.

De aanplanting van populieren is typisch voor het landschap in Vlaanderen en geeft er een bijzonder cachet aan. Bovendien vormt die aanplanting dikwijls een schuilplaats voor het vee en een beschutting tegen de wind.

Il est, par ailleurs, évident que le nombre de plants doit être limité si on ne veut pas que leur présence constitue une sérieuse moins-value pour la culture.

Ce nombre de plants à ne pas dépasser pourrait faire l'objet d'un accord entre les parties, mais ne peut faire l'objet d'une autorisation du juge de paix sans, à nouveau, créer des contestations sans fin et cherchant, dès lors, à détruire les bons rapports existants à concurrence de 99 % entre les parties.

Art. 16

A la cinquième ligne, entre les mots « de construire tous les bâtiments » et les mots « et de faire » insérer les mots « *quitte à lui de les entretenir et d'en supporter les charges.* »

JUSTIFICATION

A la limite, la construction, par le preneur, d'un gros bâtiment type porcherie industrielle sur un bien peut constituer pour le bailleur, non seulement une perte de revenu, mais provoque une considérable perte tout court du fait de l'augmentation de la matière imposable.

Art. 17

A la quatrième ligne, entre le mot « ouvrages » et les mots « a droit » insérer les mots « *avec l'autorisation écrite du bailleur* ».

JUSTIFICATION

Une exploitation, qui a subi des constructions ou travaux dans un sens qui ne répond plus à un besoin ou à une nécessité au moment de la vente du bien, peut constituer, par l'obligation de remboursement de la construction ou des travaux, une moins-value « rendant le bien invendable ou plus exactement incédable même gratuitement ». La preuve mathématique peut en être aisément faite.

Exemple : un bien, avant la nouvelle construction d'une porcherie ou d'une étable pour engraissement de veaux, valait 2 millions (ce qui correspond à une exploitation de ± 10 ha en Condroz-en-Famenne ou en Ardennes).

Le preneur finance une construction de 5 millions et la spéculation, étant donné des circonstances non prévues, s'avère être un échec total.

Le bien est repris peu après et le remboursement du bâtiment, qui n'a plus de justification, dépasse la valeur de l'ensemble.

C'est la raison pour laquelle il apparaît comme évident qu'on ne peut construire sur le bien d'autrui qu'avec son consentement et son autorisation écrite.

Art. 20

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Le texte actuel est suffisamment limitatif et précis en la matière.

Art. 23

Aux cinquième et sixième lignes, supprimer les mots « ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ».

JUSTIFICATION

Le texte actuel est suffisamment limitatif et précis en la matière.

Art. 25

Aux deux dernières lignes, supprimer les mots « ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ».

Overigens moet het aantal beplantingen vanzelfsprekend worden beperkt, indien men wil voorkomen dat de teelt zelf er ernstig onder gaat lijden.

Over dat maximum aantal beplantingen zou tussen de partijen een overeenkomst kunnen worden gesloten indien daarvoor evenwel de toestemming van de vrederechter wordt geëist, zullen opnieuw einde-loze betwistingen ontstaan en zal de goede verstandhouding tussen de partijen die vrijwel overal heerst, worden tenietgedaan.

Art. 16

Op de zesde regel, tussen de woorden « gebouwen op te richten » en de woorden « en alle werken » de woorden « *, mits hij ze onderhoudt en er alle lasten van draagt,* » invoegen.

VERANTWOORDING

Uiteindelijk kunnen grote bouwwerken, zoals een industriële varkensfokkerij die de huurder neerzet, voor de verhuurder niet alleen een verlies aan inkomsten betekenen, maar ook een aanzienlijk verlies zonder meer, wegens de verhoging van de belastbare grondslag.

Art. 17

Op de vierde regel, tussen de woorden « pachter die » en de woorden « de kosten » de woorden « *met schriftelijke toestemming van de verpachter* » invoegen.

VERANTWOORDING

Een stuk grond waarop bouwwerken of andere werken zijn uitgevoerd welke van die aard zijn dat zij op het ogenblik van de verkoop van het goed niet meer aan een behoefte of een noodzaak beantwoorden, kan wegens de verplichting om de bouwwerken of de andere werken te vergoeden, in waarde verminderen « waardoor het goed onverkoopbaar wordt, of juist gezegd niet meer vatbaar is voor overdracht, zelfs niet om niet ». Dat kan rekenkundig gemakkelijk worden bewezen.

Bij voorbeeld : een bepaald goed was vóór de bouw van een varkensfokkerij of een stal voor de vetmesting van kalveren 2 miljoen waard (wat overeenstemt met een zaak van ongeveer 10 ha in Condroz-en-Famenne of in de Ardennes).

De huurder financiert een bouw van 5 miljoen en wegens onvoorziene omstandigheden loopt de speculatie op een totale mislukking uit.

Kort daarop wordt het stuk grond overgenomen en moet voor het bouwwerk meer worden terugbetaald dan het goed in zijn geheel waard is, en dit hoewel die terugbetaling geen zin meer heeft.

Daarom lijkt het vanzelfsprekend dat op iemands grond alleen met zijn goedkeuring en zijn schriftelijke toestemming kan worden gebouwd.

Art. 20

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

De huidige tekst is ter zake voldoende limitatief en duidelijk.

Art. 23

Op de zesde en de zevende regel, de woorden « of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen » weglaten.

VERANTWOORDING

De huidige tekst is ter zake voldoende limitatief en duidelijk.

Art. 25

Op de laatste twee regels, de woorden « of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen » weglaten.

JUSTIFICATION

L'énumération faite étant déjà amplement suffisante.

Art. 26

Aux deux dernières lignes, supprimer les mots « ni conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ».

JUSTIFICATION

L'énumération des bénéficiaires était suffisante dans le texte précédent.

Art. 28

Compléter cet article par ce qui suit :

« Il lui appartiendra d'en apporter la preuve. »

JUSTIFICATION

Il convient de trouver un critère qui soit plus qu'une simple affirmation.

Art. 30

Aux sixième et septième lignes, supprimer les mots « ou pour les conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ».

JUSTIFICATION

L'énumération précédemment admise était suffisante.

Art. 31

Au numéro 1, in fine du premier alinéa, supprimer les mots « et lui communiquer, à peine de nullité, le compromis ou la promesse de vente ».

JUSTIFICATION

Chacun sait qu'en cours de négociations, il est difficile d'obtenir un écrit.

Art. 32

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Un droit de préemption ne peut se répartir de la façon proposée dans le texte.

Ch. CORNET d'ELZIUS

VERANTWOORDING

De gegeven opsomming volstaat ruimschoots.

Art. 26

Op de laatste twee regels, de woorden « of geen echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen » weglaten.

VERANTWOORDING

De rechthebbenden waren in de vroegere tekst reeds genoegzaam opgesomd.

Art. 28

Dit artikel aanvullen met wat volgt :

« Hij moet daarvan het bewijs leveren. »

VERANTWOORDING

Er moet een criterium worden gevonden dat verder gaat dan een loutere bewering.

Art. 30

Op de zesde, de zevende en de achtste regel, de woorden « of voor de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen » weglaten.

VERANTWOORDING

De vroegere opsomming was reeds voldoende.

Art. 31

In nummer 1, in fine van het eerste lid, de woorden « en hem op straffe van nietigheid, de onderhandse verkoopovereenkomst of de verkoopbelofte mededelen » weglaten.

VERANTWOORDING

Iedereen weet dat het tijdens de onderhandelingen moeilijk is een geschrift te verkrijgen.

Art. 32

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

Het recht van voorkoop kan niet worden verdeeld zoals dat in de tekst wordt voorgesteld.