

Chambre des Représentants

SESSION 1966-1967.

27 AVRIL 1967.

PROJET DE LOI

modifiant la législation sur le bail à ferme et sur
le droit de préemption en faveur des preneurs de
biens ruraux.

AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. LEROUGE
AU TEXTE
ADOPTÉ PAR LA COMMISSION.

Article premier.

1. — Modifier comme suit le texte de l'article 4 :

« Art. 4. — La durée d'un bail à ferme est fixée par les parties; elle ne peut être inférieure à neuf ans. Si une durée inférieure a été stipulée, elle est de plein droit portée à neuf ans.

» A défaut de congé valable, le bail est prolongé de plein droit à son expiration, même si la durée de la première période a excédé neuf ans, pour une période de prolongation légale de neuf ans.

» A l'expiration de la période de prolongation légale, le bail continuera pour une période indéterminée.

» Néanmoins, si le bail prévoit une durée de dix-huit ans au moins, les parties peuvent convenir que la période indéterminée prendra cours à l'expiration de la 18^e année. »

JUSTIFICATION.

Il est incontestable que l'adoption d'un régime de périodes successives de neuf années d'occupation, assorti de conditions limitatives et rigoureuses en matière de congé, va réduire à néant les prérogatives attachées au droit de propriété.

D'autre part, des raisons d'économie agricole s'opposent à la mise en application d'un tel régime.

Voit :

95 (1965-1966) : N° 1.

- Nos 2 à 5 : Amendements.
- N° 6 : Rapport.
- Nos 7 et 8 : Amendements.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1966-1967.

27 APRIL 1967.

WETSONTWERP

tot wijziging van de pachtwetgeving en van de
wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten
gunste van huurders van landeigendommen.

AMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER LEROUGE
OP DE TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE.

Eerste artikel.

1. — De tekst van artikel 4 wijzigen als volgt :

« Art. 4. — De pachtijd wordt vastgesteld door partijen; hij mag niet korter zijn dan negen jaar. Is een kortere tijd bedongen, dan wordt hij van rechtswege op negen jaar gebracht.

» Bij gebreke van geldige opzegging wordt de pacht van rechtswege op de vervaldatum met een nieuwe wettelijke periode van negen jaar verlengd, zelfs indien de duur van de eerste periode langer was dan negen jaar.

» Bij het verstrijken van deze wettelijke verlengingsperiode zal de pacht voor een onbepaalde periode worden voortgezet.

» Desniettemin kunnen partijen, indien in de pachtovereenkomst een pachtijd van minstens achttien jaar is vastgelegd, overeenkomen dat de onbepaalde termijn zal ingaan bij het verstrijken van het 18^e jaar. »

VERANTWOORDING.

Het staat vast dat de invoering van een stelsel van opeenvolgende termijnen van negen jaar ingebruikneming, gepaard gaande met restrictieve en strakke voorwaarden inzake opzegging, de aan het eigendomsrecht verbonden prerogatieven teniet zal doen.

Anderzijds pleiten redenen van landbouwhuishoudkundige aard tegen het invoeren van een dergelijke regeling.

Zie :

95 (1965-1966) : N° 1.

- Nos 2 tot 5 : Amendementen.
- N° 6 : Verslag.
- Nos 7 en 8 : Amendementen.

Le Sénat avait retenu, après un examen minutieux de la question, certaines objections majeures à l'adoption de ce régime, à savoir :

a) La prolongation uniforme par périodes de neuf années bloque l'accès à la profession. Les jeunes cultivateurs ne trouvent plus à se placer

b) Les méthodes agricoles évoluent rapidement et il faut d'importants investissements pour qu'une entreprise agricole puisse être exploitée d'une manière rentable et moderne.

Faute d'un renouveau et de l'action de jeunes plus instruits et plus audacieux que leurs aînés ne pouvaient l'être, l'agriculture belge subira une régression.

c) Devant ce désir d'assurer un rajeunissement constant, il s'impose d'organiser le renouvellement du bail à ferme.

d) La prolongation par périodes successives de neuf ans et le fait de se montrer plus sévère quant aux motifs de congé, provoqueront une augmentation immodérée du « chapeau » qui sera d'autant plus onéreux que la stabilité du fermier sera consolidée.

La Commission de l'Agriculture de la Chambre, à la demande d'organismes agricoles, a instauré le régime de périodes successives, invoquant le fait qu'une grande partie des exploitants se trouvent actuellement en période indéterminée ou s'y trouveront après peu de temps et qu'ils ne pourraient dès lors bénéficier d'une protection suffisante de la loi. La Commission ne fournissait aucun argument d'économie agricole justifiant l'adoption d'un nouveau régime. Elle admettait d'ailleurs que la protection du fermier à partir de la troisième période pouvait être conçue d'une façon moins rigide.

L'auteur du présent amendement entend rencontrer à la fois les arguments avancés par la Commission de l'Agriculture de la Chambre et du Sénat.

La protection du preneur ne bénéficiant pas d'un bail à date certaine (bail enregistré), au jour de l'entrée en vigueur de la loi, sera considérée, suivant un amendement à apporter à l'article 4, 4°, des dispositions transitoires, comme commençant la première période de prolongation légale du bail à la date fixée pour la sortie du preneur par l'usage des lieux qui suit l'entrée en vigueur de la loi.

2. — A l'article 6, insérer un 2°bis (nouveau), libellé comme suit :

« 2°bis. Les baux concernent des terrains qui, vu leur situation, doivent être considérés comme terrains à bâtir, à la condition que le bailleur ait l'intention d'y ériger une maison d'habitation pour son usage personnel. La parcelle reprise devra être d'un seul tenant et ne pourra dépasser 10 ares.

» Cette bâtisse ne pourra en aucune façon être donnée en location pendant un terme d'au moins neuf années; elle devra être occupée personnellement par le bailleur. L'immeuble ne pourra être vendu pendant une durée de neuf ans.

» Le bailleur ne pourra faire usage de cette faculté de reprise qu'une seule fois à l'égard du même preneur et celui-ci aura droit à des dommages et intérêts si, sans motif grave, la construction proposée n'aura pas été réalisée dans le délai de deux années qui suivent l'évacuation. »

JUSTIFICATION.

Ne pas permettre à un propriétaire de disposer dans un délai raisonnable d'une parcelle de petite étendue en vue d'y ériger une maison d'habitation destinée à son usage strictement personnel, sans idée de lucre ou de spéculation, est une mesure antisociale et une atteinte directe au droit de propriété.

Aucune mesure de caractère économique ne peut justifier une atteinte aussi grave aux droits patrimoniaux.

Etant donné les hausses du coût de la construction, le propriétaire d'une parcelle peut subir un grave préjudice en devant attendre de longues années avant de pouvoir construire : un jeune ménage acquéreur d'un terrain à bâtir pendant une première ou seconde période d'occupation pourrait se voir contraint à attendre parfois huit années pour pouvoir disposer du terrain. Outre la hausse du coût de la construction, ce ménage subirait une perte financière considérable à la suite du renchérissement des primes d'assurance-vie, des délais plus

De Senaat had na een nauwkeurig onderzoek van de kwestie verscheidene belangrijke bezwaren tegen de invoering van deze regeling gemaakt :

a) De eenvormige negenjarige voortzetting blokkeert de toegang tot het beroep. Voor jonge boeren komen er geen plaatsen meer vrij.

b) De landbouwmethodes ontwikkelen vlug en er zijn belangrijke investeringen nodig om een landbouwbedrijf op een renderende en moderne wijze te voeren.

Zonder vernieuwing en jongeren die meer kennis en durf bezitten dan de oudere landbouwers vermogen op te brengen, zal de Belgische landbouw achteruitlopen.

c) Wegens hetzelfde opzet van bestendige verjonging moet de pachtvernieuwing georganiseerd worden.

d) Een vaste negenjarige voortzetting, samen met de verstrakking van de opzeggingsredenen, zal een onmatige stijging van de « drempelvergoeding » (chapeau) verwekken. Hoe sterker de stabiliteit van de pachter verzekerd wordt, hoe zwaarder de drempelvergoeding zal wegen.

De Commissie voor de Landbouw van de Kamer heeft op verzoek van landbouworganisaties het stelsel van openvolgende termijnen ingevoerd, waarbij zij steunde op het feit dat een groot deel van de exploitanten thans aan een onbepaalde periode toe zijn of dat eerlang zullen zijn. De betrokkenen zullen in dat geval niet voldoende door de wet beschermd zijn. De Commissie voerde daarbij generlei landbouwhuishoudkundig argument aan om de invoering van een nieuwe regeling te rechtvaardigen. Zij was er overigens mede eens dat de bescherming van de landbouwers vanaf de derde periode op een minder strakke wijze kan worden geregeld.

De auteur van dit amendement wil tegemoet komen aan de argumenten die door de Commissie voor de Landbouw van Kamer en Senaat zijn aangevoerd.

De bescherming van de pachter die op de dag van de inwerking-treding van de wet geen pachtovereenkomst voor een bepaalde periode heeft aangegaan (geregistreerde pachtovereenkomst), zal — op grond van een amendement dat moet worden voorgesteld op artikel 4, 4°, van de overgangsbepaling — worden beschouwd als ingaand tijdens de eerste periode van de wettelijke verlenging der pachtovereenkomst op de door het plaatselijke gebruik vastgestelde datum voor het vertrek van de pachter volgend op de inwerkingtreding van de wet.

2. — In artikel 6, een 2°bis (nieuw) invoegen, dat luidt als volgt :

« 2°bis. De pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging als bouwgronden moeten worden beschouwd, op voorwaarde dat de verpachter de bedoeling heeft er een woonhuis voor eigen gebruik op te bouwen. Het teruggenomen perceel moet aaneengesloten zijn en mag niet groter zijn dan 10 are.

» Bedoeld gebouw mag gedurende ten minste negen jaar in geen geval worden verhuurd; het moet door de verpachter zelf worden bewoond. Het mag gedurende een periode van negen jaar niet worden verkocht.

» De verpachter mag van de mogelijkheid van terugneming slechts eenmaal gebruik maken t.o.v. dezelfde pachter, en deze heeft het recht op schadevergoeding, indien het voorgenomen bouwwerk niet is opgetrokken binnen twee jaar nadat hij het goed heeft verlaten. »

VERANTWOORDING.

Het ware antisociaal en bovendien een rechtstreekse aantasting van het eigendomsrecht, indien aan de eigenaar niet werd toegestaan binnen een redelijke termijn over een klein perceel te beschikken om er een woonhuis voor uitsluitend eigen gebruik op te bouwen zonder enige winstgevendende of speculatieve bedoeling.

Een zo ernstige aantasting van de vermogensrechten kan door geen economische argumenten worden verantwoord.

Gelet op de stijging van de bouwprizen, kan de eigenaar van een perceel aanzienlijke schade lijden indien hij verplicht wordt lange jaren te wachten alvorens de bouwwerken te kunnen aanvangen. Het zou kunnen gebeuren dat een jong gezin, dat een bouwgrond heeft aangekocht gedurende een eerste of tweede gebruiksperiode, acht jaren dient te wachten alvorens het over de grond kan beschikken. Bovendien door de stijging van de bouwprizen zou dit gezin een aanzienlijk financieel verlies lijden ingevolge de verhoging van de levensverzekerings-

courts de remboursement de prêts et du fait de l'obligation qui leur incomberait de devoir pendant de nombreuses années payer un loyer supplémentaire pour la maison qu'ils occuperaient en qualité de locataires.

Le peu d'étendue de la parcelle qui serait reprise, les conditions restrictives apportées à l'usage de l'immeuble et la possibilité d'indemnisation du cultivateur en cas de non-respect des conditions assurent une protection suffisante de l'agriculteur.

3. — A l'article 8, entre les deux alinéas, insérer un nouvel alinéa libellé comme suit (Sous-amendement à l'amendement de M. De Nolf, Doc. n° 95/8, p. 3) :

« Au cours de la période de prolongation légale, le bailleur peut, par dérogation à l'article 4, mettre fin au bail en vue de l'exploitation du bien loué par lui-même ou par les personnes énumérées à l'article 7, 1° et 10°, mais seulement si cette faculté a été expressément réservée dans le bail. »

JUSTIFICATION.

Ne pas autoriser la reprise de terres ou de bâtiments pour occupation personnelle (occupation d'ailleurs restrictivement précisée dans le projet de loi) constitue une profonde injustice et une atteinte au droit de propriété).

Comment résoudre en effet le cas d'une veuve de cultivateur avec de jeunes enfants? Elle se trouve dans l'obligation de donner des terres en location. A la fin de la première période d'occupation, le fils aîné est trop jeune pour reprendre la ferme. A la fin de la seconde période, il aura largement dépassé l'âge de la majorité et faute de pouvoir disposer de ses propres terres, il devra renoncer à l'agriculture pour gagner sa vie.

D'autre part, étant donnée la notion d'occupation personnelle, seul un cultivateur pourra reprendre ses terres. L'agriculture ne subira dès lors aucun préjudice. Seuls, des intérêts privés seront en opposition. La faculté de reprise en cours de seconde période ayant été précisée expressément dans le bail, il n'existe aucune surprise pour le preneur.

Art. 4.

Remplacer le 4° de cet article par ce qui suit :

« 4° les baux en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi et dont la date du début d'occupation à titre de preneur ne pourra être établie, seront considérés comme des baux commençant la période de prolongation légale de bail à la date fixée, pour la sortie du preneur par l'usage des lieux, qui suit l'entrée en vigueur de la loi.

JUSTIFICATION.

Voir la justification proposée à l'amendement n° 1 à l'article premier ci-avant.

premier, de l'inkorting van de aflossingstermijnen der leningen en omdat de leden van dit gezin gedurende lange tijd nog huur zouden dienen te betalen voor het huis dat zij als huurders betrekken.

De landbouwer is genoegzaam beschermd doordat het teruggenomen perceel slechts een kleine oppervlakte beslaat, doordat de voorwaarden inzake het gebruik van het gebouw zeer restrictief zijn en voorts door de mogelijkheid voor de landbouwer om schadevergoeding te verkrijgen zo die voorwaarden niet worden nageleefd.

3. — In artikel 8, tussen de twee leden een nieuw lid invoegen, dat luidt als volgt (Subamendement op het amendement van de heer De Nolf, Stuk. n° 95/8, blz. 3) :

« Tijdens de wettelijke verlenging kan de verpachter, in afwijking van artikel 4, de pacht beëindigen met het oog op de exploitatie van het gepachte goed door hemzelf of door de in artikel 7, 1° en 10°, vermelde personen, doch alleen indien in die mogelijkheid uitdrukkelijk is voorzien in de pachtovereenkomst. »

VERANTWOORDING.

Indien men de terugneming van grond of gebouwen voor persoonlijke ingebruikneming (die trouwens op beperkende wijze in het wetsontwerp omschreven wordt) niet zou toestaan, dan ware dit een grote onrechtvaardigheid en een aanslag op het eigendomsrecht.

Hoe moet men immers het geval oplossen van de weduwe van een landbouwer die jonge kinderen ten laste heeft? Zij is verplicht haar grond te verpachten. Bij het verstrijken van de eerste gebruikperiode is de oudste zoon te jong om de hoeve over te nemen. Op het einde van de tweede periode zal hij al lang meerderjarig zijn en, doordat hij niet over zijn eigen grond kan beschikken, zal hij van de landbouw als broodwinning moeten afzien.

Anderzijds zal, ingevolge het begrip « persoonlijk gebruik », alleen een landbouwer zijn grond kunnen terugnemen. De landbouw zal dan ook geen enkel nadeel lijden. Er zullen slechts private belangen tegenover elkaar staan. Wanneer de mogelijkheid van terugneming tijdens de tweede periode uitdrukkelijk in de pacht bedongen is, wordt de pachter niet verrast.

Artikel 4.

Het 4° van dit artikel vervangen door wat volgt :

« 4° de op de dag van de inwerkingtreding van de wet lopende pachtovereenkomsten op grond waarvan het tijdstip van ingebruikneming als pachter niet kon vastgesteld worden, worden beschouwd als pachtovereenkomsten die de periode van wettelijke verlenging doen ingaan op de door het plaatselijk gebruik vastgestelde datum voor het vertrek van de pachter, volgend op de inwerkingtreding van de wet. »

VERANTWOORDING.

Zie hierboven de verantwoording van het op artikel 1 voorgestelde amendement n° 1.

C. LEROUGE.