

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1982-1983

8 FEBRUARI 1983

WETSONTWERP

tot wijziging van de wet
tot beperking van de pachtprizen

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE LANDBOUW EN DE MIDDENSTAND (1)
UITGEBRACHT DOOR DE HEER BEERDEN

DAMES EN HEREN,

Tijdens de bondige bespreking van dit door de Senaat overgezonden ontwerp werden door een aantal leden nog vragen gesteld o.m. om aanvullende inlichtingen te bekomen omtrent bepaalde kwesties die reeds uitvoerig werden besproken in de verenigde Senaatscommissies voor de Landbouw en de Middenstand en voor de Justitie en die weergegeven zijn in het verslag van Senator Lagae (Stuk Senaat, n° 74/2, 1981-1982).

Aldus stellen twee leden zich vragen omtrent de draagwijdte van de in het artikel voorkomende woorden « opgerichte gebouwen of uitgevoerde werken ». Een van hen wijst op het verschil tussen « werken » en « verbeteringen » (d.w.z. verbeteringswerken in één of andere mate aan een bestaand gebouw), waarbij hij beklemtoont dat de kostprijs van deze laatste soms ook zeer hoog kan zijn. Hij wenst te weten door middel van welk criterium (bvb. de prijs) de grens tussen beide begrippen wordt getrokken.

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : Mej. Devos.

A. — Leden : de heren Beerden, Bockstal, d'Alcantara, Desmaret, Mej. Devos, de heren Lernoux, Peeters. — de heren Baldewijns, Bourry, Coëme, Jean-Baptiste Delhay, Delizée, Marcel Remacle, Rubens. — de heren Beysen, Cornet d'Elzius, De Decker, Denys, Ducarme, Verberckmoes. — de heren Raphaël Declercq, Vervaeke. — de heer Mordant.

B. — Plaatsvervangers : Mevr. Boeraeve-Derycke, de heren Bourgeois, Desutter, Dupré, Grafé, Moors, Steverlynck, Wauthy. — de heren Bogaerts, Burgeon, De Batselier, Gondry, Yvon Harmegnies, Hostekint, Rigo, Van den Bossche. — de heren Bril, D'hondt, Pans, Pierard, Petitjean, Sprockeels, Van de Velde. — de heren Meyntjens, Van Grembergen, Verniers. — Mevr. Boniface-Delobe, de heer Nols.

Zie :

431 (1982-1983) :

— N° 1 : Ontwerp overgezonden door de Senaat.

Chambre des Représentants

SESSION 1982-1983

8 FÉVRIER 1983

PROJET DE LOI

modifiant la loi
limitant les fermages

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE L'AGRICULTURE ET DES CLASSES MOYENNES (1)
PAR M. BEERDEN

MESDAMES, MESSIEURS,

A l'occasion de l'examen que votre Commission a consacré au présent projet transmis par le Sénat, plusieurs membres ont posé des questions visant notamment à obtenir des précisions complémentaires sur certains points qui ont fait l'objet d'une discussion approfondie au sein des commissions réunies de l'Agriculture et des Classes moyennes et de la Justice du Sénat (voir le rapport fait par M. Lagae, Doc. Sénat, n° 74/2, 1981-1982).

Deux membres demandent des précisions sur la portée des termes « construction de bâtiments ou ... exécution de travaux », qui figurent dans l'article unique. L'un d'eux souligne qu'il existe une différence entre des « travaux » et des « améliorations » (c'est-à-dire des travaux quelconques destinés à améliorer un bâtiment existant). Il souligne que le coût des améliorations peut également être très élevé et demande s'il existe un critère (par exemple le prix) qui permette de faire la distinction entre ces deux notions.

(1) Composition de la Commission :

Président : Mlle Devos.

A. — Membres : MM. Beerden, Bockstal, d'Alcantara, Desmaret, Mlle Devos, MM. Lernoux, Peeters. — MM. Baldewijns, Bourry, Coëme, Jean-Baptiste Delhay, Delizée, Marcel Remacle, Rubens. — MM. Beysen, Cornet d'Elzius, De Decker, Denys, Ducarme, Verberckmoes. — MM. Raphaël Declercq, Vervaeke. — M. Mordant.

B. — Suppléants : Mme Boeraeve-Derycke, MM. Bourgeois, Desutter, Dupré, Grafé, Moors, Steverlynck, Wauthy. — MM. Bogaerts, Burgeon, De Batselier, Gondry, Yvon Harmegnies, Hostekint, Rigo, Van den Bossche. — MM. Bril, D'hondt, Pans, Pierard, Petitjean, Sprockeels, Van de Velde. — MM. Meyntjens, Van Grembergen, Verniers. — Mme Boniface-Delobe, M. Nols.

Voir :

431 (1982-1983) :

— N° 1 : Projet transmis par le Sénat.

Wat betreft de begrippen « gebouwen en werken » wordt verklaard dat zij moeten onderzocht worden op basis van de bestaande pachtwet, de rechtspraak en de rechtsleer. Aldus blijkt dat de pachtwet beide noties « werken » en « verbeteringen » behandelt. Uit de rechtspraak blijkt dat het criterium van onderscheid niet gebaseerd is op de prijs, maar wel op een serie van punctuele elementen. Wanneer men spreekt van « verbeteringen » gaat het om beperkte handelingen, zo bv. de verbetering van een bestaande drainage of van een waterleiding, de modernisering van een elektrische installatie.

In het kader van het voorgestelde wetsartikel is het vanzelfsprekend dat alleen de « werken » die een verhoging van het kadastraal inkomen veroorzaken, in aanmerking kunnen genomen worden.

Andere leden bespreken het geval waarin tot een gemengde oprichting van gebouwen of uitvoering van werken wordt overgegaan. Het komt menigmaal voor dat eigenaar en pachter kostendelend of taakverdelend overeenkomen een gebouw, zeer dikwijls de gezinswoning, te verbouwen of te verbeteren. Zij wensen te weten of ook in deze gevallen onderhavig artikel toepasselijk is.

Hierop wordt geantwoord dat het geval van de gemengde oprichting door dit artikel niet geregeld wordt. Het artikel is enkel toepasselijk in die gevallen waarbij de pachter zelf, volledig op eigen kosten, gebouwen optrekt en werken uitvoert. In het geval van gemengde oprichting is het duidelijk dat eigenaar en pachter onderling een overeenkomst moeten treffen inzake de mogelijke invloed van hun werken via het kadastraal inkomen op de pacht prijs (cfr. artikel 27 van de pachtwet).

Een lid wenst nog ingelicht te worden over de fiscale aspecten van deze regeling.

Hiertoe wordt verwezen naar artikel 20 van de pachtwet hetwelk voorziet dat de belastingverhogingen wegens gebouwen, werken of aanplantingen die de pachter zelf op het gepachte goed heeft aangebracht, ten laste van de pachter kunnen gebracht worden. Aldus kan de pachter van deze nieuwe inrichtingen als de « fiscale eigenaar » beschouwd worden. Door het recht van natrekking echter wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de gebouwen. In de praktijk kunnen de nodige splitsingen van het kadastraal inkomen tussen pachter en verpachter gemaakt worden.

Sedert augustus 1981 heeft de Administratie van het kadaster een nieuwe instructie in deze zin uitgewerkt (cf. bijlage II van het voormelde Senaatsverslag). In feite is dus het artikel van dit ontwerp slechts de concrete en wettelijke interpretatie en bevestiging van een bestaande toestand.

Aldus verklaart een lid dat, hoewel hij akkoord gaat met de tekst van het enig artikel van het ontwerp, hij aanneemt dat hier een regeling wordt voorzien voor de zittende pachter. Het lid vraagt zich evenwel af of het nodig is dat uit het artikel ook zou blijken welke de regeling is voor een pachter die de pachter-oprichter van gebouwen opvolgt.

Aan dit lid wordt geantwoord dat in dit ontwerp inderdaad enkel een regeling wordt getroffen inzake de invloed van de verhogingen van het kadastraal inkomen op de pacht prijs voor de pachter-oprichter van gebouwen of uitvoerder van werken en voor zijn familieleden aan wie hij zijn pacht kan overdragen krachtens artikel 34 e.v. van de pachtwet.

Het is duidelijk dat de volgende pachter die een aldus gewijzigd landbouwbedrijf overneemt in het kader van een nieuwe pachtelatie, een pachtovereenkomst zal tekenen die zal rekening houden met het geheel van gebouwen dat alsdan zal opgericht zijn. De in het ontwerp vervatte regeling geldt m.a.w. niet voor de volgende pachter die een nieuw pachtcontract afsluit.

Il est répondu que les notions de « bâtiments » et de « travaux » doivent être considérées en fonction de la législation sur le bail à ferme, de la jurisprudence et de la doctrine. Il est exact que les termes « travaux » et « améliorations » figurent dans la législation sur le bail à ferme. Il ressort de la jurisprudence que le critère permettant de faire la distinction entre ces deux notions ne réside pas dans le prix, mais bien dans une série d'éléments ponctuels. Les améliorations sont des travaux limités, tels que le perfectionnement d'un système de drainage ou d'une canalisation d'eau, la modernisation d'une installation électrique, etc.

Il va de soi que l'article unique du projet de loi vise uniquement les travaux qui entraînent une augmentation du revenu cadastral.

D'autres membres évoquent le cas où les travaux de construction ou autres sont exécutés ou financés conjointement par les parties. Il est en effet fréquent que le bailleur et le preneur effectuent ou financent de commun accord la transformation ou l'amélioration d'un bâtiment, qui est d'ailleurs souvent le logement de l'occupant. Les membres demandent si le présent article s'applique également dans ce cas.

Il est répondu que cet article ne règle pas le cas précité, mais uniquement celui où la construction des bâtiments ou l'exécution des travaux sont entièrement à charge du preneur. Si la construction fait l'objet d'une collaboration entre le bailleur et le preneur, il appartient aux intéressés de convenir d'un ajustement éventuel du fermage en vue de compenser l'incidence des travaux sur le revenu cadastral (cf. l'article 27 de la loi sur le bail à ferme).

Un membre souhaite obtenir des précisions sur les aspects fiscaux de cette nouvelle réglementation.

Il est rappelé que, conformément à l'article 20 de la loi sur le bail à ferme, les majorations d'impôt résultant de constructions, ouvrages ou plantations faits par le preneur sur le bien loué peuvent être mises à la charge dudit preneur. Ainsi le preneur peut être considéré comme étant le « propriétaire fiscal » de ces nouveaux aménagements. Cependant, en vertu du droit d'accession le propriétaire du fonds devient également propriétaire des constructions. Dans la pratique, il est toujours possible de procéder à la ventilation du revenu cadastral entre preneur et bailleur.

L'administration du Cadastre a d'ailleurs établi une nouvelle instruction en ce sens en août 1981 (cf. l'annexe II du rapport du Sénat). Le présent projet vise simplement à interpréter et à confirmer de manière concrète et légale une situation existante.

Un membre déclare qu'il approuve le texte de l'article unique du projet mais que la disposition prévue s'applique selon lui au preneur occupant. Il demande dès lors si l'article ne devrait pas énoncer également la réglementation applicable au preneur qui succède au preneur qui a construit les bâtiments.

Il est répondu que la réglementation prévue par le projet ne vise en effet que l'incidence des augmentations du revenu cadastral sur le fermage pour le preneur qui a érigé des constructions ou exécuté des travaux et pour les membres de sa famille auxquels il peut céder son bail en vertu des articles 34 et suivants de la loi sur le bail à ferme.

Il est évident que le preneur suivant qui, dans le cadre d'une nouvelle convention reprendra une exploitation agricole ainsi modifiée, signera un bail tenant compte de l'ensemble des constructions existantes. La réglementation contenue dans le projet ne s'applique donc pas au preneur suivant qui signe un nouveau bail à ferme.

Een lid stelt tenslotte vast dat de Nederlandse tekst van het artikel niet zo nauwkeurig is als de Franse tekst. Volgens spreker kunnen de verhogingen van het kadastraal inkomen wel een « invloed uitoefenen » op de prachtprijs, maar komen zij, volgens de bedoeling van het artikel, niet in aanmerking (n'entrent pas en ligne de compte pour la fixation) voor de vaststelling van de pachtprijs, zoals zeer juist is geformuleerd in de Franse tekst. De Commissie beaamt het standpunt van het lid dat beide teksten begrepen moeten worden zoals de letterlijke betekenis van de Franse tekst aanduidt.

Het enig artikel van het ontwerp wordt tenslotte eenparig door de commissie aangenomen.

De Rapporteur,

G. BEERDEN

De Voorzitter,

G. DEVOS

Un membre signale que le texte néerlandais de l'article n'est pas aussi précis que le texte français. Il souligne que les augmentations du revenu cadastral peuvent « exercer une influence » (« een invloed uitoefenen ») sur le fermage, mais que le projet vise à faire en sorte qu'elles n'entrent pas en ligne de compte pour la fixation du fermage, ainsi que le précise très justement le texte français. La commission partage le point de vue du membre, selon lequel les deux textes doivent s'entendre selon le sens littéral du texte français.

L'article unique du projet est adopté à l'unanimité par la Commission.

Le Rapporteur,

G. BEERDEN

Le Président,

G. DEVOS
