

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1980-1981

2 JULI 1981

Voorstel van wet tot aanvulling van 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

(Ingediend door de heer Van Nevel c.s.)

TOELICHTING

De laatste tijd is er enige verwarring ontstaan in verband met de nieuwe pachtprizen voor gebouwen. Zo menen sommige verpachters ten onrechte dat de nieuwe pachtprijs in alle gevallen door het volledig nieuw kadastraal inkomen bepaald wordt.

Het is echter duidelijk dat verhogingen van het kadastraal inkomen wegens door de pachter op zijn kosten op het pachtgoed opgerichte gebouwen of uitgevoerde werken (art. 25 pachtwet), niet in aanmerking kunnen genomen worden bij het bepalen van de pachtprijs.

De verpachter kan inderdaad alleen maar pacht vragen voor de bij het afsluiten van de pacht bestaande onroerende goederen. Zo zal bijvoorbeeld een verpacht perceel grond, waarop later door de pachter serres gebouwd worden, enkel wat de grond betreft voor het bepalen van de pachtprijs in aanmerking worden genomen.

De voorgestelde tekst is een expliciete formulering van het geldend recht. Om betwistingen en misverstanden te vermijden, o.m. naar aanleiding van de recente wijziging der kadastrale inkomens, is het aangewezen deze bestaande rechtsregel uitdrukkelijk in de wet te vermelden. Artikel 3

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1980-1981

2 JUILLET 1981

Proposition de loi complétant 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

(Déposée par M. Van Nevel et consorts)

DEVELOPPEMENTS

Ces derniers temps, on a constaté qu'il y avait une certaine confusion au sujet des nouveaux fermages à payer pour les bâtiments. Ainsi, des bailleurs pensent à tort que le nouveau prix du bail à ferme est déterminé dans tous les cas par la totalité du nouveau revenu cadastral.

Or, il est clair que les augmentations du revenu cadastral intervenues en raison de constructions, travaux ou ouvrages faits par le preneur et à ses frais sur le bien loué (art. 25 de la loi sur le bail à ferme) ne peuvent entrer en ligne de compte pour la fixation du fermage.

Le bailleur n'a en effet droit au fermage que pour les biens immeubles tels qu'ils existaient à l'époque où le bail a été passé. A titre d'exemple, s'il s'agit d'une parcelle louée sur laquelle le preneur a ultérieurement construit des serres, c'est uniquement le terrain lui-même qui sera pris en considération dans la fixation du fermage.

Le texte que nous proposons n'a d'autre but que de consacrer par une disposition explicite le droit en vigueur. Si l'on veut éviter toute contestation et tout malentendu, notamment à la suite de la récente péréquation des revenus cadastraux, il est souhaitable que cette règle juridique

van de wet tot beperking van de pachtprizen is de meest aangewezen plaats, omdat alhier over de pacht prijs van gebouwen sprake is.

A. VAN NEVEL.

**

VOORSTEL VAN WET

ENIG ARTIKEL

Artikel 3 van de wet tot beperking van de pachtprizen, ingevoerd door 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 en gewijzigd bij de wet van 19 juli 1979, wordt aangevuld met een tweede lid, luidende :

« Verhogingen van het kadastraal inkomen wegens door de pachter op het gepachte goed opgerichte gebouwen of uitgevoerde werken, oefenen geen invloed uit op de pacht prijs ».

A. VAN NEVEL.

T. SMEERS.

A. VANHAVERBEKE.

d'application courante soit repris explicitement dans la loi. L'article 3 de la loi limitant les fermages est à cet égard l'endroit le mieux indiqué, car il y est question du fermage portant sur les bâtiments.

**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE UNIQUE

L'article 3 de la loi limitant les fermages, portée par 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, et modifiée par la loi du 19 juillet 1979, est complété par un second alinéa, rédigé comme suit :

« Les augmentations du revenu cadastral qui résultent de constructions, travaux ou ouvrages faits par le preneur sur le bien loué, restent sans influence sur le fermage. »