

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1981-1982

30 JANVIER 1982

**Proposition de loi
modifiant la loi limitant les fermages****(Déposée par M. Van Nevel et consorts)**

DEVELOPPEMENTS

Ces derniers temps, l'on a constaté une certaine confusion au sujet des nouveaux fermages applicables aux bâtiments. Ainsi, des bailleurs estiment — à tort — que c'est dans tous les cas que le nouveau fermage est déterminé en fonction de la totalité du nouveau revenu cadastral.

Il est cependant évident que les augmentations du revenu cadastral consécutives aux constructions ou travaux faits par le preneur et à ses propres frais (art. 25 de la loi sur le bail à ferme) ne sauraient entrer en ligne de compte dans la fixation du fermage.

Le bailleur ne peut en effet exiger un loyer que pour les immeubles qui existaient au moment de la conclusion du bail. Ainsi, par exemple, si une parcelle a été donnée en location et que le preneur y ait construit ultérieurement des serres, on ne prendra en considération que le terrain lui-même pour déterminer le montant du fermage.

Le texte que nous proposons n'a d'autre objet que d'annoncer explicitement la règle juridique déjà en application. Il est en effet souhaitable que cette règle soit consacrée par une disposition légale, afin d'éviter les contestations et malentendus auxquels pourrait donner lieu, notamment, la récente

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1981-1982

30 JANUARI 1982

**Voorstel van wet houdende wijziging
van de wet tot beperking van de pachtprizen****(Ingediend door de heer Van Nevel c.s.)**

TOELICHTING

De laatste tijd is er enige verwarring ontstaan i.v.m. 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 van de 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 b.v. 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 voorkomen, o.m. naar aanleiding van de recente wijziging der kadastrale inkomens, verdient het aanbeveling deze bestaande rechtsregel uitdrukkelijk in de wet te vermelden. Artikel 3

péréquation cadastrale. Nous estimons que la meilleure façon d'arriver à ce résultat est d'insérer une telle disposition dans l'article 3 de la loi limitant les fermages, puisqu'il y est déjà question du fermage des bâtiments.

*
**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE UNIQUE

L'article 3 de la loi limitant les fermages, tel qu'il a été remplacé conformément à 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, est complété par un deuxième alinéa, rédigé comme suit :

« Les augmentations du revenu cadastral résultant de la construction de bâtiments ou de l'exécution de travaux par le preneur sur le bien loué n'entrent pas en ligne de compte pour la fixation du fermage. »

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

A. VAN NEVEL.

*
**

VOORSTEL VAN WET

ENIG ARTIKEL

Artikel 3 van de wet tot beperking van de pachtprizen zoals het is vervangen overeenkomstig 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, 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 pachtprijs. »

A. VAN NEVEL.

A. LAGAE.

A. VANHAVERBEKE.

74 (1981-1982) - n° 1

Document de Commission n° 1

Agriculture, Classes moyennes et Justice

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1981 - 1982

24 mai 1982

Proposition de loi modifiant la loi limitant les fermages.

AMENDEMENT PROPOSE
PAR M. DE CLIPPELE

ARTICLE UNIQUE

Après le deuxième alinéa de l'article 3 de la loi limitant les fermages, tel qu'il est proposé par l'article unique, ajouter un troisième alinéa, libellé comme suit :

"Le preneur prendra à sa charge le montant de l'impôt des personnes physiques, le précompte immobilier et les autres taxes résultant de l'augmentation de ce revenu cadastral, ainsi que les primes d'assurances et les frais d'entretien de ces nouvelles constructions ou des travaux exécutés."

JUSTIFICATION

S'il est normal que le locataire ne paie pas de fermage sur un bâtiment qu'il a construit de ses propres deniers, il est également normal que le locataire prenne à sa charge les impôts et les frais qui en résultent.

J.P. de CLIPPELE

R.A 12297.

74 (1981-1982) - nr 1

Commissiestuk nr 1

Landbouw, Middenstand en Justitie

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1981 - 1982

24 mei 1982.

Voorstel van wet houdende wijziging van de wet tot beperking van de pachtprijzen.

AMENDEMENT VAN
DE H. DE CLIPPELE

ENIG ARTIKEL

Na het tweede lid van artikel 3 van de wet tot beperking van de pachtprijzen voorgesteld door het enig artikel, een derde lid toe te voegen, luidende :

"De pachter neemt voor eigen rekening het bedrag van de personenbelasting, de onroerende voorheffing en de andere belastingen die voortvloeien uit de verhoging van dit kadastraal inkomen, evenals de verzekeringspremies en de kosten van onderhoud van die nieuwe gebouwen of uitgevoerde werken."

VERANTWOORDING

Als het normaal is dat de pachter geen pacht prijs betaalt voor een gebouw dat hij met eigen middelen heeft gezet, is het eveneens normaal dat de pachter de belastingen en de eruit voortvloeiende kosten voor eigen rekening neemt.

R.A 12297.