

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1990-1991

30 JANVIER 1991

PROPOSITION DE LOI

visant à modifier les articles 8 et 34
de la loi du 4 novembre 1969 sur
le bail à ferme

RAPPORT

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

PAR
M. Y. HARMEGNIES

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre Commission a examiné cette proposition de loi au cours de ses réunions des 24 octobre 1990 et 16 janvier 1991.

(1) Composition de la Commission :

Président : M. Baldewijns.

A. — Titulaires :	B. — Suppléants :
C.V.P. MM. Beerden, Cauwenberghs, Mmes Kestelijn-Sierens, Nelis-Van Liedekerke, M. Van Looy.	MM. De Clerck, Desutter, Mme Merckx-Van Goey, MM. Moors, Olivier (M.), Van Parys.
P.S. MM. Gilles, Happart, Harmegnies (Y.), Janssens, Santkin.	Mme Burgeon (C.), MM. Charlier (G.), De Raet, Leroy, Mayeur, Vancrombruggen.
S.P. MM. Baldewijns, Peuskens, Van Steenkiste.	Mme Duroi-Vanhelmont, MM. Gesquiere, Peeters, Verheyden.
P.V.V. MM. Decoster, Denys, Verberckmoes.	MM. Berben, Bril, Deswaene, Mahieu.
P.R.L. MM. Cornet d'Elzies, Hazette.	MM. Ducarme, Mundeleer.
P.S.C. MM. Antoine, Lebrun.	MM. Beaufays, Gehlen, Laurent.
V.U. MM. Pillaert, Vanhorenbeek.	Mmes Brepoels, Maes, M. Van Varenbergh.
Ecolo/ M. Van Durme.	MM. Cuyvers, Daras.
Agalev	

Voir :

- 1147 - 89 / 90 :

— N° 1 : Proposition de loi de MM. Cornet d'Elzies et Hazette.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1990-1991

30 JANUARI 1991

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de artikelen 8 en 34
van de wet van 4 november 1969
betreffende de pacht

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
LANDBOUW EN
DE MIDDENSTAND (1)

UITGEBRACHT DOOR
DE HEER Y. HARMEGNIES

DAMES EN HEREN,

Uw Commissie heeft dit wetsvoorstel besproken ter vergadering van 24 oktober 1990 en 16 januari 1991.

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Baldewijns.

A. — Vaste leden :	B. — Plaatsvervangers :
C.V.P. HH. Beerden, Cauwenberghs, Mevr. Kestelijn-Sierens, Nelis-Van Liedekerke, H. Van Looy.	HH. De Clerck, Desutter, Mevr. Merckx-Van Goey, HH. Moors, Olivier (M.), Van Parys.
P.S. HH. Gilles, Happart, Harmegnies (Y.), Janssens, Santkin.	Mevr. Burgeon (C.), HH. Charlier (G.), De Raet, Leroy, Mayeur, Vancrombruggen.
S.P. HH. Baldewijns, Peuskens, Van Steenkiste.	Mevr. Duroi-Vanhelmont, HH. Gesquiere, Peeters, Verheyden.
P.V.V. HH. Decoster, Denys, Verberckmoes.	HH. Berben, Bril, Deswaene, Mahieu.
P.R.L. HH. Cornet d'Elzies, Hazette.	HH. Ducarme, Mundeleer.
P.S.C. HH. Antoine, Lebrun.	HH. Beaufays, Gehlen, Laurent.
V.U. HH. Pillaert, Vanhorenbeek.	Mevr. Brepoels, Maes, H. Van Varenbergh.
Ecolo/ H. Van Durme.	HH. Cuyvers, Daras.
Agalev	

Zie :

- 1147 - 89 / 90 :

— N° 1 : Wetsvoorstel van de heren Cornet d'Elzies en Hazette.

1. — DISCUSSION

Un des auteurs rappelle que l'article 8, § 3, alinéa 2 de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme modifié par la loi du 7 novembre 1988, stipule que le bail de carrière est conclu pour une durée minimum de 27 ans. Etant donné que le bail de carrière est conclu pour une période fixe égale à la différence entre le moment où le preneur aura 65 ans et l'âge du candidat-preneur, ce dernier ne peut donc être âgé de plus de 38 ans.

Dès lors, les bailleurs souhaitant contracter des baux de très longue durée en sont souvent empêchés parce que le candidat-preneur a dépassé la limite d'âge prescrite.

Il conviendrait donc d'autoriser le dépassement de cette limite d'âge qui, souvent à peu de chose près, fait rater un accord fort intéressant pour les deux parties. En outre, beaucoup de cultivateurs ne deviennent chef réel d'exploitation qu'après 38 ans. Cette proposition de loi ne change donc rien à la philosophie de la loi sur le bail à ferme mais propose une solution pratique au problème de la limite d'âge, pouvant intéresser aussi bien le bailleur que le preneur.

Le preneur a intérêt à contracter un bail de plus de 27 ans, car il a alors la certitude de disposer d'un bien immobilier agricole pour une longue durée. D'autre part, le bailleur bénéficie d'un précompte fiscal libératoire en cas de prise de bail pour une durée minimum de 27 ans.

Cette mesure fiscale intéresse particulièrement le bailleur, qui est normalement taxé à la fois sur le bien qu'il possède et sur les revenus que ce bien procure. Un bail de 27 ans lui permet, en effet, d'échapper à l'impôt complémentaire personnel sur les revenus.

Dorénavant le preneur, qui aura dépassé 38 ans lors de la prise de bail, pourra prolonger son bail au-delà de 65 ans, ou aura la possibilité de sous-louer le bien foncier à n'importe quel tiers sans autorisation du bailleur, après 65 ans. Cette disposition lui permettra d'accomplir la durée minimum du bail prévu pour 27 ans.

L'auteur souligne qu'il a d'ailleurs recueilli l'assentiment des Unions professionnelles agricoles (UPA) sur la possibilité, offerte au preneur par l'article 2 de cette proposition de loi, de désigner directement un sous-locataire sans autorisation préalable du bailleur. Les UPA soutiennent, par ailleurs, l'ensemble de la proposition de loi, qui favorisera la multiplication des baux à long terme, dans l'intérêt commun du bailleur et du preneur.

*
* *

1. — BESPREKING

Een van de indieners herinnert eraan dat artikel 8, § 3, tweede lid, van de wet van 4 november 1969 betreffende de pacht, gewijzigd bij de wet van 7 november 1988, bepaalt dat de loopbaanpacht wordt afgesloten voor ten minste 27 jaar. Aangezien deze pacht wordt afgesloten voor een vaste duur die gelijk is aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter 65 jaar wordt en de leeftijd van de kandidaat-pachter, mag die laatste dus niet ouder zijn dan 38 jaar.

Daaruit volgt dat een verpachter die een pacht van zeer lange duur wenst af te sluiten, daar vaak moet van afzien omdat de kandidaat-pachter de voorgeschreven leeftijdsgrens heeft overschreden.

Het ware dus beter toe te staan dat die leeftijds-grens wordt overschreden omdat die voorwaarde een voor beide partijen zeer interessante overeenkomst dikwijls op een haar na doet afspringen. Bovendien komen veel landbouwers pas na hun achtendertigste jaar werkelijk aan het hoofd van een bedrijf. Dit wetsvoorstel brengt dan ook geen wijziging in de algemene strekking van de pachtwet, maar wil alleen een praktische oplossing aanreiken voor het probleem van de leeftijdsgrens; zulks kan zowel voor de verpachter als de pachter voordelen bieden.

De pachter heeft alle baat bij een pacht van meer dan 27 jaar. Zo is hij er zeker van dat hij voor lange tijd over een landbouwgrond kan beschikken. Indien een pacht van ten minste 27 jaar wordt afgesloten, geniet de verpachter voorts een liberatoire fiscale voorheffing.

De verpachter heeft zonder enige twijfel belang bij die fiscale maatregel omdat hij normaliter wordt belast op zijn eigendom alsook op de daaruit voortvloeiende inkomsten. Met een pacht van 27 jaar hoeft hij immers geen aanvullende personenbelasting te betalen.

De pachter die ouder is dan 38 jaar wanneer hij de pacht afsluit, krijgt voortaan de kans de pacht voort te zetten nadat hij 65 jaar is geworden; na die leeftijd kan hij bovendien het onroerend goed in onderpacht geven aan welke derde ook zonder toestemming van de verpachter. Dank zij die bepaling kan hij de voor de pacht voorgeschreven minimumduur van 27 jaar vol maken.

De indiener onderstreept dat de « Unions professionnelles agricoles » (UPA) overigens konden instemmen met de mogelijkheid die artikel 2 van het wetsvoorstel aan de pachter biedt om zelf een onderpachter aan te wijzen, zonder voorafgaande toestemming van de verpachter. De UPA steunen trouwens het gehele wetsvoorstel dat het sluiten van pachten van lange duur bevordert. Daarbij hebben zowel verpachter als pachter baat.

*
* *

Le Secrétaire d'Etat à l'Agriculture et aux Affaires européennes répond que la loi du 7 novembre 1988 sur le bail à ferme vise essentiellement à favoriser l'installation des jeunes agriculteurs preneurs de bail et à accorder des avantages de nature fiscale ou une augmentation du fermage aux propriétaires fonciers.

La démarche entreprise par les auteurs de la présente proposition de loi va malheureusement à l'encontre des intérêts de ces jeunes candidats-locataires et à l'encontre de la philosophie générale de la loi de 1988 précitée, car elle favorise les preneurs plus âgés.

Ainsi, l'article 8bis de la loi du 7 novembre 1988 stipule que le bailleur peut à tout moment résilier un agriculteur preneur de plus de 65 ans s'il n'a pas désigné de successeur dans les conditions de l'article 34. Cette disposition permet de faire appel à un jeune agriculteur pour remplacer le preneur pensionné.

Le Secrétaire d'Etat estime donc qu'il ne convient pas de modifier la loi de 1988 dans le sens voulu par les auteurs de la proposition de loi, en vue de favoriser les baux à très long terme.

*
* *

Un membre déclare qu'il s'oppose à l'article 2 de la proposition de loi. Il estime que les dispositions de cet article sont en contradiction avec la philosophie même du bail à ferme qui doit profiter aux jeunes agriculteurs. Ces derniers apprécient la garantie offerte par le bail de carrière, qui leur permet de cultiver un même bien foncier pendant 27 années consécutives.

Il fait également observer que le bailleur n'a pas intérêt à conclure un bail de moins de 27 ans avec le preneur ni à autoriser ce dernier à bénéficier d'une sous-location. Cette alternative lui ferait perdre les avantages fiscaux ainsi que la garantie d'occupation de son bien, inhérents à un bail de carrière complet.

Il reconnaît, cependant, qu'il conviendrait de faire preuve de plus de souplesse à l'égard des agriculteurs se situant légèrement au-delà de la limite d'âge de 38 ans, pour leur permettre de bénéficier des nombreux avantages d'un bail de carrière.

Un des auteurs souligne qu'une marge de 5 ans au-delà de l'âge maximum du preneur fixé à 38 ans répondrait à la défense des intérêts des jeunes agriculteurs. Ainsi, le bail de carrière pourrait bénéficier à un agriculteur jusque ses 70 ans maximum. Cette disposition conviendrait particulièrement à tous les exploitants fonciers locataires qui n'ont pas de successeurs à désigner.

Le co-auteur met l'accent sur la relativité du concept de jeune agriculteur et estime qu'un agriculteur ayant dépassé 38 ans peut encore être considéré comme jeune.

Il marque son accord sur la nouvelle proposition d'augmenter d'environ 5 ans la limite d'âge actuelle pour pouvoir contracter un bail de carrière.

De Staatssecretaris voor Europese Zaken en Landbouw wijst erop dat de pachtwet van 7 november 1988 in hoofdzaak tot doel heeft jonge landbouwers die een pacht afsluiten, te helpen bij de vestiging en de grondeigenaars fiscale voordelen of een hogere pacht prijs te bieden.

Het initiatief van de indieners van dit wetsvoorstel gaat jammer genoeg in tegen de belangen van die jonge kandidaat-pachters, alsmede tegen de algemene strekking van de voornoemde wet van 1988 doordat het de oudere pachters bevoordeelt.

Artikel 8bis van de wet van 7 november 1988 bepaalt aldus dat de verpachter op elk ogenblik de pacht kan opzeggen indien de pachter, die ouder is dan 65 jaar, overeenkomstig de in artikel 34 bepaalde voorwaarden geen opvolger heeft aangewezen. Dankzij die bepaling kan een beroep worden gedaan op een jonge landbouwer om de gepensioneerde pachter te vervangen.

De Staatssecretaris is derhalve van oordeel dat de wet van 1988 niet in de door de indieners van het wetsvoorstel beoogde zin hoeft te worden gewijzigd om pachten van zeer lange duur aan te moedigen.

*
* *

Een lid kant zich tegen artikel 2 van het wetsvoorstel. Volgens hem staan de bepalingen van dat artikel haaks op de algemene strekking van de pacht die erop is gericht jonge landbouwers te steunen. Zij waarderen de door de loopbaanpacht verleende waarborg waardoor zij dezelfde grond gedurende een ononderbroken periode van 27 jaar kunnen bewerken.

Tevens wijst hij erop dat de verpachter er geen voordeel bij heeft om met de pachter een pacht van minder dan 27 jaar af te sluiten, noch om hem een onderpacht toe te kennen : hij zou er alle fiscale voordelen door verliezen, net als de waarborg dat zijn grond wordt gebruikt. Die aspecten gaan samen met een volledige loopbaanpacht.

Hij erkent echter dat men inschikkelijker moet optreden tegenover landbouwers die net de leeftijdsgrens van 38 jaar hebben overschreden, om hen de kans te geven de talrijke voordelen van de loopbaanpacht te genieten.

Een van de indieners onderstreept dat met een marge van 5 jaar na de op 38 jaar vastgestelde maximumleeftijd van de pachter de belangen van de jonge landbouwers worden gediend. De landbouwer kan aldus tot de leeftijd van ten hoogste 70 jaar gebruik maken van de loopbaanpacht. Een dergelijke bepaling zou in het bijzonder passen voor alle exploitanten die hun gronden pachten en geen opvolgers kunnen aanwijzen.

De mede-indiener van het wetsvoorstel wijst erop dat het begrip « jonge landbouwer » relatief is en dat een landbouwer die ouder is dan 38 jaar, nog als jong kan worden beschouwd.

Hij stemt in met het nieuwe voorstel om de huidige leeftijdsgrens met ongeveer 5 jaar op te trekken, om een loopbaanpacht te kunnen afsluiten.

Il estime en effet, qu'il ne convient pas d'étendre cette possibilité à des agriculteurs trop âgés, car cela se ferait au détriment des jeunes agriculteurs candidats-preneurs.

Un membre fait observer que la sous-location est déjà autorisée par la loi actuelle sur le bail à ferme.

Il met en doute la validité de la limite d'âge de 38 ans.

Il rappelle que la proposition de loi est en totale contradiction avec l'article 8bis de la loi de 1988, stipulant qu'un agriculteur, preneur d'un bail de carrière, ayant atteint l'âge de la pension et ne trouvant pas de successeur à la reprise du bail, est congédié d'office par le bailleur.

Il déplore également le fait que les preneurs tardent souvent à transmettre le bail du bien foncier à leur descendance, ce qui entraîne l'augmentation de l'âge du futur preneur quand il reprend le bail familial.

Le membre défend l'idée du bail de carrière à longue durée.

Il estime que pour rencontrer la proposition des auteurs visant à améliorer le sort réservé aux preneurs, il conviendrait d'accorder en contrepartie aux bailleurs des avantages fiscaux supplémentaires et la possibilité d'augmenter les fermages.

Le Secrétaire d'Etat fait observer que les bailleurs ont déjà souvent bénéficié de l'augmentation des fermages et de certains avantages fiscaux intéressants. La décision de leur octroyer de nouveaux avantages fiscaux incombe de toute manière au Ministre des Finances.

Enfin, *un dernier intervenant* fait remarquer qu'il conviendrait d'indiquer à l'article 1 que le bail sera au minimum de vingt-sept ans si le candidat preneur a moins de trente-huit ans.

II. — VOTES

L'article 1 et par conséquent la proposition de loi sont rejetés par 8 voix contre 5.

Le Rapporteur,

Y. HARMEGNIES

Le Président,

E. BALDEWIJNS

Hij is immers van oordeel dat landbouwers die te oud zijn daarvan geen gebruik mogen maken omdat zulks ten koste gaat van jonge landbouwers die willen pachten.

Een lid merkt op dat de onderpacht al mogelijk is krachtens de huidige pachtwet.

Hij betwijfelt of de leeftijdsgrens van 38 jaar wel aangewezen is.

Hij memoreert dat het wetsvoorstel volkomen in tegenspraak is met artikel 8bis van de wet van 1988; dat artikel bepaalt namelijk dat de verpachter een opzegging mag geven aan de landbouwer die een loopbaanpacht heeft afgesloten, als deze de pensioengerechtigde leeftijd bereikt en geen opvolger vindt om de pacht over te nemen.

Tevens betreurt hij dat de pachters vaak te lang wachten om de grondpacht aan hun afstammelingen door te geven, wat ertoe leidt dat de toekomstige pachter al een stuk ouder is op het ogenblik dat hij de familiepacht overneemt.

Het lid staat achter het concept van een loopbaanpacht van lange duur.

Om tegemoet te komen aan het voorstel van de indieners dat er naar streeft de situatie van de pachters te verbeteren, vindt hij het als tegenprestatie aangewezen de verpachters bijkomende fiscale voordelen te gunnen en hun de mogelijkheid te geven de pachtprizen te verhogen.

De Staatssecretaris merkt op dat de verpachters de pachtprizen al vaak hebben mogen verhogen en gebruik hebben kunnen maken van een aantal interessante fiscale voordelen. De beslissing om hen nieuwe belastingvoordelen toe te kennen komt in elk geval de Minister van Financiën toe.

Afrondend stelt *een laatste spreker* dat het aangegeven is in artikel 1 te bepalen dat de pacht voor ten minste zevenentwintig jaar wordt afgesloten indien de kandidaat-pachter jonger is dan achtendertig jaar.

II. — STEMMINGEN

Artikel 1 en bijgevolg het hele wetsvoorstel worden verworpen met 8 tegen 5 stemmen.

De Rapporteur,

Y. HARMEGNIES

De Voorzitter,

E. BALDEWIJNS