

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

13 NOVEMBRE 1951.

PROPOSITION DE LOI

limitant les fermages et abrogeant les arrêtés ministériels des 30 mai et 30 novembre 1946.

AMENDEMENTS

PRESENTES PAR M. PHILIPPART.

Article premier.

Remplacer le dernier alinéa (voir doc. n° 540, 1950-1951) par le texte ci-après :

« Pour autant que les biens loués comprennent des bâtiments d'habitation et d'exploitation le Juge de Paix peut soit sur accord des parties, soit à la demande du bailleur, élever le fermage au maximum à 3 fois son montant d'avant-guerre si l'équité le commande. »

JUSTIFICATION.

La Commission a supprimé le troisième alinéa de l'article 1^{er} amendé et supprimé la faculté pour le Juge de Paix de porter le fermage au coefficient 3 soit de l'accord des parties soit à la demande du bailleur.

Si le plafond est établi au coefficient 2,5, n'est-il pas équitable et indiqué que le fermier puisse être contraint d'accepter cette majoration, et non pas seulement le doublement du fermage de 1939, si le juge, statuant en équité, estime que la majoration de 1,5 est tout à fait équitable dans les circonstances données ?

Lorsque les biens donnés en location se composent non seulement de parcelles non bâties mais aussi de bâtiments d'habitation et de bâtiments d'exploitation, les charges qui pèsent sur le propriétaire sont autrement importantes que si le bien loué est nu : dépréciation des bâtiments, frais d'entretien, grosses réparations, impôt foncier.

Il serait injuste que le fermier prétendit limiter le loyer au coefficient 2.

Aussi bien, pour les bâtiments d'habitation, cette limitation ne se concevrait d'ailleurs pas en présence de la loi du 20 Décembre 1950.

Si l'on ne permet pas une majoration supérieure au coefficient 2, il est fort à craindre que beaucoup de propriétaires ne divisent le bail en deux :

l'un portant sur les terrains, l'autre sur les bâtiments d'habitation et d'exploitation.

Voir :

85 (1950-1951) : Proposition de loi.
540 (1950-1951) et 6 : Amendements.

13 NOVEMBER 1951.

WETSVOORSTEL

tot beperking van de pachtprizen en tot intrekking van de ministeriële besluiten van 30 Mei en 30 November 1946.

AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER PHILIPPART.

Eerste artikel.

Het laatste lid (zie stuk n° 540, 1950-1951) vervangen door de volgende tekst :

« Voor zover de verpachte goederen woon- en bedrijfsgebouwen omvatten, kan de Vrederechter, hetzij met instemming van partijen, hetzij op verzoek van de verpachter, de pachtprijs verhogen tot ten hoogste driemaal zijn vooroorlogs bedrag, indien de billijkheid het vereist. »

VERANTWOORDING.

De Commissie heeft het derde lid van het gewijzigd eerste artikel weggelaten, en aan de Vrederechter het recht ontzegd om de pachtprijs, hetzij met instemming van partijen, hetzij op verzoek van de verpachter, tot coëfficiënt 3 te verhogen.

Wordt coëfficiënt 2,5 als maximum vastgesteld, zou het dan niet billijk en vanzelfsprekend zijn dat de pachter kan gedwongen worden deze verhoging, en niet louter de verdubbeling van de pachtprijs van 1939, te aanvaarden, wanneer de Rechter, uitspraak doende naar billijkheid, oordeelt dat de verhoging met 1,5 in de gegeven omstandigheden volkomen billijk is ?

Wanneer de verpachte goederen niet uitsluitend bestaan uit ongebouwde percelen, maar ook uit woon- en bedrijfsgebouwen, zijn de lasten die op de eigenaar drukken heel wat zwaarder dan wanneer een bloot goed wordt verpacht : waardevermindering der gebouwen, onderhoudskosten, belangrijke herstellingen, grondbelasting.

Het zou onrechtvaardig zijn dat de pachter de pachtprijs zou willen beperken tot coëfficiënt 2.

Trouwens, voor de gebouwen die tot woning dienen zou die beperking onbegrijpelijk zijn in verband met de wet van 20 December 1950.

Indien men geen verhoging boven coëfficiënt 2 toelaat, dan valt er te vrezen dat vele eigenaars de pachtovereenkomst in twee verdelen :

de ene zou slaan op de gronden, de andere op de woon- en bedrijfsgebouwen.

Zie :

85 (1950-1951) : Wetsvoorstel.
540 (1950-1951) en 6 : Amendementen.

G.

Art. 4bis (nouveau)

Insérer un article 4bis libellé comme suit :

« A l'article 20, III, de la loi du 7 juillet 1951 modifiant la législation sur le bail à ferme, le début du 3^{me} alinéa est modifié comme suit :

Jusqu'au 31 mars 1952, les parties pourront...

JUSTIFICATION.

Les fermages ayant été maintenus depuis la loi du 7 juillet 1951 au coefficient de 1,4 déterminé par arrêté ministériel du 30 mai 1946, il n'a pu être fait usage de la disposition pénultième du § III de l'article 20 de la loi relative au bail à ferme. Le juge de Paix qu'aurait saisi une des parties n'aurait pu que déterminer la valeur locative normale du bien en 1939 ou au moment de la conclusion du bail, sans que la revision de cette base pût autoriser une majoration supérieure à 40 % de la dite valeur locative.

Le retard apporté au vote de la proposition de loi relative aux fermages a en fait mis obstacle à ce qu'il fût fait usage de la disposition de l'article 20, § III, 3^{me} alinéa, de la loi du 7 juillet. Ainsi a été méconnue la volonté certaine du législateur. Il est indispensable que le délai imparti aux parties soit prolongé durant quelque mois après la mise en vigueur de la proposition de loi.

Art. 4bis (nieuw).

Een artikel 4bis invoegen, dat luidt als volgt :

« In artikel 20, III, der wet van 7 Juli 1951 houdende wijziging van de wetgeving betreffende de landpacht, het begin van het 3^{de} lid wijzigen als volgt :

Tot 31 Maart 1952 kunnen partijen...

VERANTWOORDING.

Daar de pachtprizen sedert de wet van 7 Juli 1951 werden gehandhaafd op coëfficiënt 1,4, die werd vastgesteld bij ministerieel besluit van 30 Mei 1946, kon geen gebruik worden gemaakt van de voorlaatste bepaling van § III van artikel 20 der wet op de landpacht. De vrede-rechter bij wie een van partijen het geschil zou aanhangig maken, zou slechts de normale huurwaarde van het goed in 1939 of op het ogenblik van het sluiten der pachtovereenkomst kunnen vaststellen, -zonder dat de herziening van die grondslag mag aanleiding geven tot een verhoging van meer dan 40 t. h. van vermelde huurwaarde.

De verdraging waarmede de goedkeuring van het wetsvoorstel betreffende de pachtprizen gepaard ging heeft in feite verhinderd dat gebruik werd gemaakt van de bepaling van artikel 20, § III, 3^{de} lid, der wet van 7 Juli. Aldus werd de onbetwistbare wil van de wetgever over het hoofd gezien. Het is volstrekt nodig de aan partijen toegekende termijn te verlengen gedurende enkele maanden na het in werking treden van de wet.

M. PHILIPPART,
J. MERGET.