

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1982-1983

18 JANUARI 1983

WETSVOORSTEL

tot aanvulling en wijziging
van de pachtwetgeving

AMENDEMENT VOORGESTELD

DOOR DE HEER le HARDY de BEAULIEU

Art. 11

Het tweede lid van het voorgestelde artikel 12.6 weglaten.

VERANTWOORDING

Sedert de wet van 7 juli 1951 die voor de eerste maal de onbepaalde verlenging van de pachtovereenkomsten heeft ingevoerd, — en zulks in tegenstelling met alle andere overeenkomsten — is altijd aangenomen dat die verlenging niet kan worden ingeroepen tegen de eigenaar die zijn eigen goed wenst te exploiteren.

Dit grondbeginsel is diep geworteld in onze gebruiken en in ons rechtsbestel. Wat men echter heeft willen voorkomen is dat op dit stuk voorwendsels of weinig gegronde redenen zouden worden ingeroepen.

Daarom heeft de wet de bevoegdheid van de rechters om controle uit te oefenen bij de geldigverklaring van de opzeggingen, zeer sterk uitgebreid. De rechters zien er nauwkeurig op toe dat er, behalve ingeval het goed door beroepslandbouwers wordt overgenomen, wel degelijk spake is van een concrete persoonlijke exploitatie.

Fundamentele beperking

Artikel 12.6, tweede lid, van het wetsvoorstel betekent een totale ommekeer inzake de mogelijkheid voor een eigenaar om het goed, dat hij zelf reëel en zonder enige mogelijke twijfel wil exploiteren, terug te nemen.

Voor een beroepslandbouwer is het natuurlijk onontbeerlijk over een voldoende oppervlakte te beschikken wil hij de rentabiliteit van zijn bedrijf handhaven. Maar de twee nieuwe voorwaarden die men wil opleggen en die de rechter zal moeten nagaan bij het beoordelen van de zaak naar billijkheid, zullen naast technische moeilijkheden, ook aanleiding geven tot een onbeperkte handhaving van de pachtovereenkomsten waaraan nooit meer een einde zal kunnen worden gemaakt. De verpachte gronden zullen verplicht geblokkeerd blijven en als het ware onder beslag liggen ten behoeve van enkelen.

Zie :

171 (1981-1982) :

- N° 1 : Wetsvoorstel.
- N°s 2 en 3 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1982-1983

18 JANVIER 1983

PROPOSITION DE LOI

complétant et modifiant
la législation sur le bail à ferme

AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR M. le HARDY de BEAULIEU

Art. 11

Supprimer l'alinéa 2 de l'article 12.6 proposé.

JUSTIFICATION

Depuis la loi du 7 juillet 1951, qui a instauré pour la première fois la prorogation indéfinie des baux à ferme — à l'opposé de tous les autres contrats — il a toujours été admis que cette prorogation ne pouvait être invoquée à l'encontre du propriétaire qui désirait exploiter son propre bien.

Ce principe fondamental est ancré dans nos habitudes et dans notre droit. Ce que l'on veut toutefois éviter sont les prétextes insuffisamment fondés.

C'est pourquoi la loi a étendu très largement les pouvoirs de contrôle des juges lors de la validation des congés. Les magistrats examinent de très près (hormis le cas de reprise par les agriculteurs professionnels, s'il y aura exploitation personnelle exercée concrètement.

Restriction fondamentale

L'article 12.6, 2^e alinéa de la proposition de loi introduit un bouleversement total dans la possibilité actuelle de reprise d'un bien par le propriétaire qui veut l'exploiter réellement lui-même, sans aucun doute possible.

Sans doute est-il nécessaire à l'agriculteur professionnel de disposer de la superficie suffisante pour maintenir la rentabilité de son entreprise. Mais les deux nouvelles conditions que l'on veut imposer, pour l'appréciation du juge, lorsqu'il devra statuer *en équité*, conduiront, outre les difficultés techniques, au maintien indéfini des baux, auxquels il ne sera plus jamais possible de mettre fin. Il s'agirait d'un blocage impératif des terres louées, une sorte de saisie au profit de certains.

Voir :

171 (1981-1982) :

- N° 1 : Projet de loi.
- N°s 2 et 3 : Amendements.

Onzekerheid

Er zal derhalve grote onzekerheid bestaan. Voor de eigenaar die zijn goed zelf wil exploiteren of voor de toekomstige koper (vaak een landbouwer) zal het voortaan onmogelijk zijn uit te maken of hij de geldigverklaring van de opzegging al dan niet zal verkrijgen.

Hoe kan men weten of de rechter zal oordelen dat de terug te nemen goederen noodzakelijk zijn voor de leefbaarheid van het bedrijf van de pachter of van de toekomstige koper en vanaf hoeveel hectaren dat het geval is?

Gevaar voor discriminatie

Op dit gebied, dat zo belangrijk is voor de ontplooiing van het initiatief en van de ondernemingszin, zal niet alleen onzekerheid heersen, maar rijst bovendien het gevaar dat een discriminatie zal ontstaan inzake de gebruiksbehoefte tussen, enerzijds, de beroepslandbouwers en, anderzijds, de kleine exploitanten (arbeiders, bedienden of zelfstandigen) die nog in zeer groten getale meer dan 50 % van hun arbeidstijd aan een andere activiteit wijden, maar die een bijkomende activiteit op het gebied van landbouw of veeteelt behouden. Omdat zij aan de grond gehecht zijn en er een bijkomend inkomen op winnen of omdat zij er een rust brengend tegengewicht vinden voor de door hun beroep veroorzaakte stress.

Gevaren

Indien de in het wetsvoorstel bepaalde beperkingen gehandhaafd blijven, zouden zij er in een versneld tempo onontkoombaar toe leiden dat:

- er geen gronden meer verpacht worden;
- zeer grote hoeveelheden landbouwgrond te koop worden gesteld (de investeringen in landbouwgrond worden thans op zowat 600 miljard geraamd. De bebouwde oppervlakte van ons land is voor 72 % verpacht met een gemiddelde opbrengst van 1 %);
- alleen nog aan grote exploitanten grond wordt verpacht, omdat een opzegging gemakkelijker geldig verklaard kan worden gelet op de familiale, sociale en economische criteria die zullen worden gehanteerd.

Verkoop van grond zou meestal impliceren dat de pachter verplicht is de betrokken grond te kopen ten koste van zware offers en financiële lasten, en dat de Staat de last van een landbouwinvesteringsfonds moet torsen, wat men hem op dit ogenblik beter kan besparen.

Incertitude

Une grande incertitude existera dès lors. Il deviendra désormais impossible pour un propriétaire voulant exploiter son bien, ou pour le futur acquéreur (souvent un cultivateur) de savoir s'il pourra ou non obtenir la validation d'un congé.

Comment savoir si le juge estimera que les biens à reprendre sont nécessaires à la viabilité de l'exploitation du preneur ou du futur acquéreur, et ce à partir de combien d'hectares?

Danger de discrimination

Il règnera dans cette matière, pourtant importante pour le développement de l'initiative et de l'esprit d'entreprise, outre l'incertitude, les risques d'une mesure à caractère discriminatoire dans la sécurité d'occupation entre agriculteurs professionnels et petits exploitants (ouvriers, employés ou indépendants) qui sont encore très nombreux à exercer une activité autre pour plus de 50 %, mais qui conservent une activité accessoire d'élevage ou de culture, soit qu'ils soient restés attachés à la terre et y trouvent un complément de revenu, soit un contrepois apaisant au « stress » de leur profession.

Les risques

Si les restrictions prévues dans le projet devaient être maintenues, elles conduiraient inévitablement à une tendance accélérée à:

- ne plus louer;
- une mise en vente massive des terres agricoles (l'investissement dans le foncier rural est estimé actuellement à environ 600 milliards de F. Sur la superficie cultivée du pays, 72 % sont des terres données en location au revenu moyen de 1 %);
- ne louer désormais qu'à de gros exploitants, en raison de ce qu'un congé pourrait être plus facilement validé eu égard aux critères familiaux, sociaux et économiques.

La mise en vente des terres impliquerait la plupart du temps, l'obligation pour le locataire d'acheter ces terres au prix de lourds sacrifices et charges financières et pour l'Etat l'obligation de supporter le poids d'un fonds d'investissement dont il se passerait bien.

G. le HARDY de BEAULIEU
I. VAN BELLE
J.-P. GRAFÉ
J. BARZIN