

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1981-1982

7 JUILLET 1982

**Proposition de loi modifiant la loi
limitant les fermages****RAPPORT**

FAIT AU NOM DES COMMISSIONS REUNIES
DE L'AGRICULTURE ET DES CLASSES
MOYENNES ET DE LA JUSTICE*
PAR M. LAGAE

Introduction

L'auteur de la proposition en donne le commentaire suivant.

La disposition à insérer ne vise nullement à modifier quant au fond la législation existante, mais simplement à la préciser en vue d'une interprétation uniforme et correcte.

Lorsqu'un agriculteur ou un horticulteur érige une construction sur le bien loué, le revenu cadastral attribué à cette construction a pour effet d'augmenter, et parfois assez

Ont participé aux travaux des Commissions :

1. Commission de l'Agriculture et des Classes moyennes :

Membres effectifs : MM. Sondag, président; Bens, Capoen, Coen, Dalem, Debusseré, Deconinck, De Cooman, Deworme, R. Leclercq, Knuts, Mouton, Smeers, Van den Broeck, Van Nevel, Vermeiren et Lagae, rapporteur.

Membres suppléants : MM. Cooreman, J. Gillet, Peciaux et Vanhaverbeke.

2. Commission de la Justice :

Membres effectifs : M. Cooreman, président; Mmes Delruelle-Ghobert, De Pauw-Deveene, Mme L. Gillet, MM. Goossens, Peciaux, Pouillet, Mme Staels-Dompas, MM. Vandezande, Van In, Van Rompaey et Verbist.

Membres suppléants : MM. Lagae, Sondag, Vanderborcht et Vermeiren.

R. A 12297*Voir :*

Document du Sénat :

74 (1981-1982) : N° 1 : Proposition de loi.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1981-1982

7 JULI 1982

**Voorstel van wet tot wijziging van de wet
tot beperking van de pachtprizen****VERSLAG**

NAMENS DE VERENIGDE COMMISSIES VOOR
DE LANDBOUW EN MIDDENSTAND
EN VOOR DE JUSTITIE UITGEBRACHT
DOOR DE HEER LAGAE

Inleiding

De indiener licht zijn wetsvoorstel toe als volgt.

Het gaat hier niet om een wijziging ten gronde in de wetgeving doch om een verduidelijking ten einde te komen tot een eenvormige en correcte interpretatie van de wetgeving.

Wanneer een land- of tuinbouwer op het gehuurde goed een gebouw opricht, wordt aan dit gebouw een kadastraal inkomen toegekend zodat het kadastraal inkomen van

Aan de werkzaamheden van de Commissies hebben deelgenomen :

1. Commissie voor de Landbouw en de Middenstand :

Vaste leden : de heren Sondag, voorzitter; Bens, Capoen, Coen, Dalem, Debusseré, Deconinck, De Cooman, Deworme, R. Leclercq, Knuts, Mouton, Smeers, Van den Broeck, Van Nevel, Vermeiren en Lagae, verslaggever.

Plaatsvervangers : de heren Cooreman, J. Gillet, Peciaux en Vanhaverbeke.

2. Commissie voor de Justitie :

Vaste leden : de heer Cooreman, voorzitter; Mevr. Delruelle-Ghobert, Mevr. De Pauw-Deveene, Mevr. L. Gillet, de heren Goossens, Peciaux, Pouillet, Mevr. Staels-Dompas, de heren Vandezande, Van In, Van Rompaey en Verbist.

Plaatsvervangers : de heren Lagae, Sondag, Vanderborcht en Vermeiren.

R. A 12297*Zie :*

Gedr. St. van de Senaat :

74 (1981-1982) : N° 1 : Voorstel van wet.

considérablement, le revenu cadastral global de ce bien, sur la base duquel est imposé le propriétaire.

Personne, évidemment, ne souhaite que le propriétaire, qu'il ait donné ou non l'autorisation d'ériger cette construction, ait de ce fait à payer un supplément de précompte immobilier ni qu'accessoirement, il soit plus lourdement taxé en raison de la globalisation de ses revenus à l'impôt des personnes physiques.

Personne non plus ne souhaite que, sur la base du revenu cadastral ainsi majoré, le propriétaire exige du locataire un loyer plus élevé parce que celui-ci a érigé des constructions, pour le motif que la loi limitant les fermages prévoit en son article 3 que le fermage maximum est égal aux 5/3 du revenu cadastral des bâtiments.

D'où le texte proposé par les auteurs :

« 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. »

Afin d'éclairer la discussion, votre rapporteur a jugé utile de joindre au présent rapport (annexe I) le texte de la loi limitant les fermages, des articles 20 et 24 à 29 de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme, ainsi que de l'article 48 de la loi du 19 juillet 1979 modifiant le Code des impôts sur les revenus et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en matière de fiscalité immobilière.

Discussion

Un membre fait observer que les constructions érigées par le preneur sur le fonds du propriétaire appartiennent de plein droit à ce dernier et qu'en conséquence et toujours de plein droit, le propriétaire paiera non seulement un précompte immobilier plus important, mais aussi un supplément d'impôt des personnes physiques (en raison de la globalisation), des primes d'assurances plus élevées, plus de frais d'entretien, etc. En outre, l'existence de telles constructions pourrait rendre plus difficile la vente du bien.

Quelle compensation le propriétaire obtiendra-t-il s'il ne peut demander une augmentation du fermage ?

Un autre membre objecte que rares seront les cas où le propriétaire subira une perte du fait de l'acquisition à titre gratuit — par accession — d'une construction sur son fonds. Il peut d'ailleurs en exiger l'enlèvement si elle ne satisfait pas à l'article 25 de la loi sur le bail à ferme; les dispositions de l'article 26 de la même loi limitent considérablement le risque couru par le bailleur.

L'auteur de la proposition attire l'attention sur les éléments suivants :

1. Le fermage maximum est de droit impératif et lié au revenu cadastral;
2. Lorsque l'autorisation d'ériger une construction aura été donnée par écrit et enregistrée, le revenu cadastral sera,

het goed ten laste van de eigenaar, wat dit goed betreft, wordt verhoogd, en soms in vrij hoge mate.

Het is duidelijk dat niemand wenst dat de eigenaar, om het even of hij toestemming gegeven heeft om dit gebouw op te richten of niet, hierdoor zwaarder zou belast worden in de onroerende voorheffing en bijkomend zou belast worden bij de globalisatie voor de personenbelasting.

Omgekeerd wenst ook niemand dat — vertrekkend van het aldus verhoogd kadastraal inkomen — de eigenaar aan de huurder een hogere huurprijs voor de gebouwen zou aanrekenen daar, volgens de wet tot beperking van de pacht-prijzen, artikel 3, de maximum pacht prijs gelijk is aan de 5/3 van het kadastraal inkomen van het gebouw.

Vandaar de tekst door de indieners voorgesteld :

« 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. »

De verslaggever acht het nuttig, ter verduidelijking van de bespreking de tekst van de wet tot beperking van de pacht-prijzen, van de artikels 20 en 24 tot 29 van de pacht-wet van 4 november 1969, en van artikel 48 van de wet van 19 juli 1979 houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en van griffierechten, op het stuk van onroerende fiscaliteit, in bijlage I aan het verslag te hechten.

Bespreking

Een lid merkt op dat gebouwen opgericht door de huurder op de grond van de eigenaar, aan de eigenaar van rechtswege toebehoren zodat eveneens van rechtswege ook deze eigenaar niet alleen meer onroerende voorheffing zal betalen, doch ook meer personenbelasting (door globalisatie), meer verzekering, meer onderhoudskosten, enz. Bovendien kan het bestaan van dit gebouw de verkoop van de eigendom bemoeilijken.

Welke vergoeding bekomt de eigenaar hiervoor als hij geen verhoging van pacht prijs mag vragen ?

Een ander lid werpt op dat de eigenaar zelden verlies zal ondervinden door het kosteloos verwerven — langs de accessio — van een gebouw op zijn grond. Hij mag overigens de verwijdering vorderen indien de gebouwen niet voldoen aan artikel 25 van de pachtwet; de regeling van artikel 26 van dezelfde wet beperkt het risico voor de eigenaar in belangrijke mate.

De indiener wijst op volgende elementen :

1. De maximum pacht prijs is van dwingend recht en is gekoppeld aan het kadastraal inkomen;
2. Ingeval de toelating tot oprichting van een gebouw schriftelijk werd gegeven en geregistreerd is, wordt het

tout comme dans le cas de cession enregistrée du droit d'accession, fixé séparément et signifié à personne à celui qui a érigé la construction;

3. Si l'autorisation n'est ni formelle ni écrite ni enregistrée, les intéressés peuvent demander, pour la construction en question, la ventilation du revenu cadastral, selon les modalités arrêtées par l'Administration, lesquelles sont reproduites dans la communication de l'Administration du Cadastre, jointe comme annexe II au présent rapport.

Analysant de plus près le problème, le Secrétaire d'Etat aux Affaires européennes et à l'Agriculture souligne que, quand des constructions sont érigées sur le fonds d'autrui, le propriétaire de ce fonds devient également, par accession, propriétaire de la construction.

La transmission de propriété n'a toutefois aucune incidence sur les relations contractuelles entre le preneur et le propriétaire. Le bail à ferme ne peut être modifié unilatéralement par une des parties et reste donc valable pour les biens loués, c'est-à-dire tels qu'ils existaient lorsque le bail a pris cours.

Le problème du droit de propriété de la construction (accession) n'a rien de commun avec celui des relations contractuelles entre preneur et bailleur. Ce dernier devient certes propriétaire de la construction, mais il ne la donne pas pour autant en location. Voir à ce sujet I. Moreau-Margreve, *Qui est débiteur des indemnités fixées dans l'article 26 de la législation du bail à ferme dans l'hypothèse où le bien loué a été aliéné en cours de bail et après la réalisation de travaux visés par l'article 25 ou de certains maquis du droit* (Rev. Not. Belge, 1975, pp. 158 et suiv., et surtout les pages 166 à 177).

Il s'ensuit que le propriétaire du fonds qui, par accession, devient également propriétaire des constructions érigées par le preneur, n'est tenu par aucune obligation locative, mais ne peut non plus faire valoir aucun droit locatif sur de telles constructions. C'est la raison pour laquelle il ne peut réclamer aucun fermage pour ces constructions qui, de toute façon, ne sont pas louées.

Par ailleurs, le bailleur ne subit aucun préjudice, puisqu'il ne doit satisfaire à aucune des obligations qui lui incomberaient normalement en cette qualité.

Quant à l'aspect fiscal du problème, il y a lieu de se référer à l'article 20 de la loi sur le bail à ferme, qui prévoit expressément que les majorations d'impôt résultant de constructions, ouvrages ou plantations faits par le preneur sur le bien loué peuvent être mises à la charge du preneur. Ceci s'applique tout autant au précompte immobilier qu'au revenu cadastral globalisé avec les autres revenus soumis à l'impôt des personnes physiques.

L'on constatera que le texte proposé améliore la sécurité juridique, car désormais, chacun saura parfaitement que les constructions dont il est question ne peuvent être considérées comme louées.

kadastraal inkomen, evenals in het geval van geregistreerde afstand van het recht van natrekking (accessio), afzonderlijk vastgesteld en betekend op naam van de oprichter van het gebouw;

3. Is de toelating noch formeel, noch geschreven, noch geregistreerd, dan kan de gesplitste bepaling — voor het bewuste gebouw — van het kadastraal inkomen gevraagd worden op de wijze door de Administratie voorgeschreven. Dit kan men terugvinden in de in bijlage II aan dit verslag gehechte mededeling van de Administratie van het Kadaster.

De Staatssecretaris voor Europese Zaken en Landbouw, verder ingaande op het aldus gestelde probleem, onderlijnt dat wanneer gebouwen opgericht worden op ondermans grond de natrekking intreedt zodat de eigenaar van de grond ook eigenaar wordt van het gebouw.

De eigendomsoverdracht heeft echter geen invloed op de contractuele huurrelatie tussen pachter en eigenaar. Deze overeenkomst kan niet eenzijdig veranderd worden door één der partijen. De pachtovereenkomst blijft gelden t.o.v. de verhuurde goederen, d.i. datgene wat bestond bij de aanvang van de pacht.

De vraag naar het eigendomsrecht van het gebouw (natrekking) is een ander probleem dan de vraag naar de contractuele huurrelatie. De verpachter wordt wel eigenaar van het gebouw maar daarom is hij er nog geen verhuurder van. Zie hieromtrent I. Moreau-Margreve, *Qui est débiteur des indemnités fixées dans l'article 26 de la législation du bail à ferme dans l'hypothèse où le bien loué a été aliéné en cours de bail et après la réalisation de travaux visés par l'article 25 ou de certains maquis du droit* (Rev. Not. Belge, 1975, p. 158 e.v., vol. p. 166-177).

Zulks betekent dat de eigenaar van de grond die, aldus door natrekking ook eigenaar wordt van de door de pachter opgerichte gebouwen, niet gehouden is door de huurverplichtingen maar ook geen huurrechten kan laten gelden voor zulke gebouwen. Vandaar dat geen pacht prijs kan gevorderd worden voor deze gebouwen, die alleszins niet verhuurd zijn.

Anderzijds is de verhuurder evenmin benadeeld, vermits hij de normale verplichtingen als verhuurder niet moet voldoen.

Wat nu de fiscale kant van de zaak betreft kan verwezen worden naar artikel 20 van de pachtwet dat uitdrukkelijk voorziet dat de belastingverhogingen wegens gebouwen, werken of aanplantingen die de pachter zelf op het gepachte goed heeft aangebracht ten laste van de pachter kunnen gelegd worden. Dit geldt zowel voor de onroerende voorheffing als voor de verrekening van het kadastraal inkomen in de personenbelasting.

De voorgestelde tekst blijkt de rechtszekerheid te dienen aangezien iedereen aldus duidelijk zal weten dat deze gebouwen niet als verhuurd mogen beschouwd worden.

La proposition de loi ne vise nullement à modifier quant au fond la législation existante, mais simplement à lui donner une interprétation sans équivoque, notamment à l'intention des administrations publiques qui, en cas de doute, sont invitées par leurs autorités de tutelle à porter l'affaire devant les tribunaux.

Ainsi la confusion qui règne actuellement au sujet des nouveaux fermages pour bâtiments pourra-t-elle dorénavant être évitée, ce qui revêt une importance toute particulière dans la perspective de péréquations cadastrales ultérieures, et donc de réadaptations des fermages des bâtiments.

En pratique également, l'on pourra procéder aux ventilations nécessaires du revenu cadastral entre preneur et bailleur, dans l'intérêt de l'un et de l'autre. Assez récemment (en août 1981), l'Administration du Cadastre a en effet établi une nouvelle instruction en ce sens (voir en annexe II la communication de cette Administration).

L'on dispose donc dès à présent d'une ventilation officielle du revenu cadastral entre les constructions érigées par le preneur et les autres biens immobiliers de la parcelle.

L'Administration du Cadastre fixe un revenu cadastral séparé pour les constructions érigées par le preneur, chaque fois qu'elle est saisie d'une demande à cette fin. La demande à adresser aux services de contrôle locaux du Cadastre doit comporter les mentions suivantes :

1. Nom et adresse du demandeur ou des demandeurs. La demande peut émaner soit du preneur, soit du bailleur, soit encore des deux à la fois.

2. Une identification précise de la parcelle sur laquelle se trouve la construction érigée par le preneur.

3. Une description précise de la construction pour laquelle la ventilation est demandée. C'est là un élément essentiel, étant donné qu'une visite des lieux par les fonctionnaires compétents est exclue.

La ventilation ne sera effectuée que pour des constructions nettement identifiables ou pour des parties de bâtiments bien délimitées. Les travaux de transformation et d'amélioration sont donc exclus.

En pratique, le demandeur devra remplir un formulaire qui lui aura été délivré par les services locaux.

Le propriétaire et le preneur auront toujours gratuitement communication des revenus cadastraux ainsi ventilés. Il ne s'agit toutefois que de revenus cadastraux officiels et qui, par conséquent, ne seront pas susceptibles de contestation. Ils ne pourront être soumis à révision que si la parcelle a subi des modifications.

Un commissaire, favorable à l'objectif de la proposition, suggère d'en rédiger l'article unique comme suit : « Ne peuvent entrer en ligne de compte pour la fixation du fermage les augmentations du revenu cadastral résultant d'initiatives du preneur telles que la construction ou l'amélioration de bâtiments. »

A cet égard, il faut tout de même se demander si les travaux d'amélioration doivent vraiment être pris en consi-

Het wetsvoorstel bevat geen wetswijziging ten gronde, alleen een klare interpretatie van de wet, bedoeld o.m. voor de openbare besturen die ingeval van twijfel door hun voorgedijbesturen, aangespoord worden de zaak voor de rechtbanken te brengen.

De huidige verwarring n.a.v. de nieuwe pachtprizen voor gebouwen, zal voortaan kunnen vermeden worden. Dit is nl. belangrijk voor latere herzieningen van het kadastrale inkomen, en dus van de pachtprizen voor gebouwen.

Ook in de praktijk kunnen de nodige splitsingen van het kadastraal inkomen tussen pachter en verpachter in beider belang gemaakt worden. Sinds kort (augustus 1981) heeft de Administratie van het Kadaster nl. een nieuwe instructie uitgewerkt in die zin (zie de mededeling van de Administratie van het Kadaster in bijlage II).

Het is aldus thans mogelijk een officiële opsplitsing te bekomen van het KI tussen de door de pachter opgerichte gebouwen en de andere onroerende goederen van het perceel.

De Administratie van het Kadaster bepaalt een afzonderlijk KI voor de door de pachter opgerichte gebouwen telkenmale ze een aanvraag in die zin binnenkrijgt. De aanvraag, gericht aan de lokale controlediensten van het Kadaster, moet de volgende vermeldingen bevatten :

1. Naam en adres van de aanvrager(s). De aanvraag kan uitgaan van de pachter alleen, de verpachter alleen of van beiden samen.

2. Een nauwkeurige identificatie van het perceel waarop het door de pachter opgerichte gebouw staat.

3. Een nauwkeurige beschrijving van het gebouw waarvoor de opsplitsing wordt gevraagd. Dit is essentieel omdat een plaatsbezoek vanwege de tussenkomende ambtenaren uitgesloten is.

De opsplitsing wordt alleen maar uitgevoerd voor afdoende identificeerbare gebouwen of goed afgelijnde delen van gebouwen. Verbouwings- en verbeteringswerken zijn dus uitgesloten.

In de praktijk moet men een formulier invullen dat door de lokale diensten aan de aanvrager overhandigd wordt.

Eigenaar en pachter krijgen steeds kosteloos mededeling van de aldus berekende gesplitste kadastrale inkomens. Het gaat echter om officiële kadastrale inkomens. Dit betekent dat ze niet voor betwisting vatbaar zijn. Herziening ervan is alleen mogelijk wegens wijzigingen in het perceel.

Een lid, instemmend met de bedoeling, suggereert een formule waarbij « geen invloed mogen uitoefenen op de pachtprijs, de verhogingen van het kadastraal inkomen welke het gevolg zijn van het initiatief van de huurder zoals het oprichten of het verbeteren van bouwwerken. »

Hierbij rijst dan wel de vraag of verbeteringen hier in aanmerking moeten genomen worden. In elk geval moet er

dération. De toute façon, une modification du revenu cadastral doit indiscutablement être motivée au moins par le fait que de tels travaux ont été exécutés.

Plusieurs commissaires soulignent la nécessité d'éviter des contestations portant sur des travaux d'importance limitée ou qui n'apportent pas de changement, ou guère, au volume des constructions et n'auront qu'exceptionnellement d'incidence sur le calcul du revenu cadastral. Ne pourrait-on prendre pour critère, puisque tel est en somme le véritable nœud de la question, l'augmentation ou non du revenu cadastral par le fait du preneur ?

La Commission se rallie à ce point de vue.

4. Un membre évoque le cas du preneur qui achète la ferme qu'il occupait déjà, et donc, le cas échéant, les bâtiments qu'il avait construits lui-même.

Il lui est répondu que, mise à part l'éventualité où le bailleur aurait cédé son droit d'accession, le preneur devrait payer les droits d'enregistrement calculés sur la valeur de l'ensemble du bien.

Il en serait de même pour la perception des droits de succession, sous réserve de la majoration de passif qui pourrait résulter du fait que le preneur ait éventuellement intenté une action en indemnisation en invoquant l'article 26 de la loi sur le bail à ferme.

5. Un commissaire demande ce qu'il arrivera en cas de démolition de bâtiments (ce qui n'est pas rare du tout).

Il lui est répondu qu'en pareil cas, le preneur n'aura pas droit à une réduction du fermage, cela n'étant prévu par aucune disposition légale.

6. Plusieurs membres font observer que, s'il est vrai que, par accession, le propriétaire acquiert les bâtiments sans bourse délier, il faut cependant admettre que toutes les constructions n'augmentent pas nécessairement la valeur commerciale d'un bien.

7. Un commissaire demande ce qu'il advient si le preneur qui a érigé les constructions disparaît en tant que tel.

Il y a lieu, à cet égard, d'envisager plusieurs hypothèses.

Si le preneur décède, ses droits et obligations se transmettent aux héritiers et il peut être fait application de l'article 38 de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme. N'étant pas propriétaires des constructions, les héritiers ne sont pas redevables de droits de succession pour celles-ci.

Le cas où le preneur disparaît par suite de congé se résout par l'application de l'article 26 de la loi précitée.

De même, en cas de déconfiture du preneur, les articles 24 et suivants sont applicables puisqu'en l'occurrence, le bail est résilié, soit de commun accord, soit par décision judiciaire; l'insolvabilité éventuelle du preneur peut être compensée par la valeur des constructions, qui deviennent la propriété du bailleur.

ten minste een wijziging intreden van het kadastraal inkomen dat onbetwistbaar het gevolg is van de werken.

Meerdere leden wijzen erop dat betwistingen moeten vermeden worden in verband met werken van beperkte omvang of werken die aan het gebouwd volume weinig of geen verandering aanbrengen en slechts uitzonderlijk invloed zullen hebben op het kadastraal inkomen. Kan men niet als criterium nemen — wat eigenlijk het uitgangspunt is — het al dan niet verhogen van het kadastraal inkomen door toedoen van de pachter ?

De Commissie beaamt deze zienswijze.

4. Een lid werpt het probleem op van de huurder die de hoeve koopt en dus in dit geval de gebouwen koopt, welke hijzelf heeft opgericht.

Hierop wordt geantwoord dat buiten het geval waar afstand werd gedaan van het recht van natrekking, hij het registratierecht op de waarde van het goed in zijn geheel betaalt.

Wat betreft de heffing van het successierecht geldt dezelfde regeling behoudens een mogelijke verhoging van het passief wegens de eventuele vordering van de huurder op vergoeding op grond van artikel 26 van de pachtwet.

5. Een lid vraagt wat er gebeurt als men gebouwen afbreekt (wat frequent voorkomt).

Antwoord : de huurder kan in zo een geval geen aanspraak maken op vermindering van huurprijs, daar geen wettelijke bepaling hierin voorziet.

6. Meerdere leden wijzen erop dat de eigenaar door de natrekking weliswaar op goedkope wijze eigenaar wordt van gebouwen, maar dat alle gebouwen niet noodzakelijk de handelswaarde van een eigendom groter maken.

7. Een lid vraagt wat er gebeurt als de huurder welke de gebouwen opgericht heeft als huurder verdwijnt.

Verschillende hypotheseën dienen hier onderzocht en beantwoord.

Indien de huurder overlijdt, gaan zijn rechten en plichten over op zijn erfgenamen en kan artikel 38 van toepassing zijn van de wet van 4 november 1969 op de landpacht. Successierecht zijn deze erfgenamen op het gebouw in kwestie niet verschuldigd daar zij geen eigenaar zijn.

Verdwijnt de huurder door opzeg, dan vindt men de oplossing in artikel 26 van voornoemde wet.

Verdwijnt de huurder door kennelijk onvermogen dan valt men eveneens in de regeling van de artikelen 24 en volgende daar de pacht in dit geval een einde neemt ofwel door onderlinge toestemming ofwel door vonnis van pachtverbreking; tegenover de gebeurlijke insolventie van de huurder staat de waarde van het gebouw dat eigendom wordt van de verhuurder.

Enfin, les constructions elles-mêmes peuvent encore disparaître par démolition, ce qui entraîne la suppression de l'impôt foncier y afférent.

Lorsque les constructions sont restées inutilisées, le redevable de cet impôt peut demander l'exonération du précompte immobilier, en vertu des articles 9 et 162 du Code des impôts sur les revenus.

L'article unique a été adopté par la Commission de la Justice, à l'unanimité des 12 membres présents, et par la Commission de l'Agriculture et des Classes moyennes, par 11 voix et 2 abstentions.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité des membres des deux Commissions.

Le Rapporteur,
A. LAGAE.

Les Présidents,
E. COOREMAN.
J. SONDAÏ.

Tenslotte kan het gebouw zelf ook verdwijnen door afbraak zodat de onroerende heffing ook verdwijnt.

In geval van niet-gebruik van het gebouw kan de schuldenaar van de belasting de vrijstelling van onroerende voorheffing vragen volgens de artikelen 9 en 162 van het Wetboek op de inkomstenbelastingen.

Het enig artikel is door de Commissie voor de Justitie bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden aangenomen en door de Commissie voor de Landbouw en de Middenstand met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

Dit verslag is eenparig door de leden van beide Commissies goedgekeurd.

De Verslaggever,
A. LAGAE.

De Voorzitters,
E. COOREMAN.
J. SONDAÏ.

ANNEXE I - 1

4 novembre 1969. — Loi modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux (*Moniteur* du 25 novembre 1969).

Art. 20. — Sont réputées inexistantes, toutes clauses imposant au preneur des contributions, taxes ou autres charges quelconques dues par le bailleur en vertu de la loi ou en vertu de conventions souscrites par lui vis-à-vis des tiers, exception faite pour le curage des fossés et des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué et pour les majorations d'impôt résultant de constructions, ouvrages ou plantations faits par le preneur sur le bien loué.

§ 7. — De l'exploitation du bien loué

Art. 24. — Sont réputées inexistantes toutes clauses restreignant la liberté du preneur quant au mode de culture des terres louées et quant à la disposition des produits de la ferme.

Sont toutefois valables les clauses du bail relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propriété équivalant à celui existant lors de l'entrée en jouissance ainsi que celles qui limitent le droit de disposer du fumier de ferme au cours du bail et celles qui limitent à la moitié au maximum le droit de disposer de la paille des deux dernières années.

Sont également réputées inexistantes les clauses interdisant au preneur de prendre en location d'autres biens que ceux qui font l'objet du bail.

Art. 25. — Le preneur a le droit, sauf en cas de congé valable, de faire les constructions, travaux et tous ouvrages nécessaires à l'habitabilité du bien loué ou utiles à l'exploitation du bien et conformes à sa destination.

A la fin de l'occupation, le preneur ne peut enlever ces constructions et ouvrages sans l'autorisation du bailleur ni le bailleur en exiger l'enlèvement.

Art. 26. — 1. A la fin de l'occupation, le preneur qui a supporté les frais de ces constructions, travaux et ouvrages a droit à une indemnité égale à la plus-value que le bien a acquise de ce fait.

Lorsque ces constructions, travaux et ouvrages ont été faits soit avec le consentement écrit du propriétaire ou, en cas d'usufruit, avec le consentement écrit du nu-propriétaire et de l'usufruitier, soit avec l'autorisation du juge de paix, le montant de cette indemnité ne pourra être inférieur aux frais que le preneur a supportés, dans la mesure où ils n'ont pas été amortis, cet amortissement étant forfaitairement fixé à quatre p.c. l'an.

Si le bail prend fin à l'initiative du preneur, l'indemnité prévue à l'alinéa précédent ne peut dépasser le montant des fermages payés par lui au cours des cinq dernières années pour la totalité des biens qu'il louait au même propriétaire.

L'autorisation du juge est délivrée sur requête du preneur et sur avis du fonctionnaire compétent du Ministère de l'Agriculture quant aux

BIJLAGE I - 1

4 novembre 1969. — Wet tot wijziging van de pachtwegeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen (*Staatsblad* van 25 november 1969).

Art. 20. — Voor niet-bestaande worden gehouden alle bedingen waarbij de pachter verplicht wordt tot het dragen van belastingen, taksen of onverschillig welke andere lasten die door de verpachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens overeenkomsten door hem met derden aangegaan, met uitzondering van het ruimen van de grachten en van de niet-bevaarbare waterlopen die zich op of langs het verpachte goed bevinden, en van belastingverhoging wegens gebouwen, werken of aanplantingen die de pachter zelf op het gepachte goed heeft aangebracht.

§ 7. — Exploitatie van het gepachte goed

Art. 24. — Alle bedingen die de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing van de gepachte grond of omtrent de beschikking over de produkten van de hoeve beperken, worden niet voor bestaande gehouden.

Geldig zijn echter wel de bedingen van de pachtovereenkomst betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich bij de ingenotreding bevond, alsook de bedingen die het recht van beschikking over de stalmest gedurende de pacht beperken, en de bedingen die het recht van beschikking over het stro van de twee laatste jaren beperken tot ten hoogste de helft.

Voor niet bestaande worden eveneens gehouden de bedingen die de pachter verbieden andere goederen in pacht te nemen dan de goederen waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft.

Art. 25. — Behalve in geval van geldige opzegging heeft de pachter het recht de gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren die noodzakelijk zijn voor de bewoonbaarheid van het gepachte goed of dienstig zijn voor de exploitatie van dat goed, en die stroken met de bestemming ervan.

Bij het eindigen van het gebruik kan de pachter die gebouwen en werken niet wegruimen zonder toestemming van de verpachter, noch de verpachter de wegruiming ervan vorderen.

Art. 26. — 1. Bij het verstrijken van de pacht heeft de pachter die de kosten van die gebouwen en werken heeft gedragen, recht op een vergoeding die gelijk is aan de waardevermeerdering welke het goed daardoor heeft verkregen.

Indien de gebouwen en werken zijn uitgevoerd ofwel met schriftelijke toestemming van de verpachter of, in geval van vruchtgebruik, met schriftelijke toestemming van de blote eigenaar en de vruchtgebruiker, ofwel met machtiging van de vrederechter, mag de vergoeding niet lager zijn dan de door de pachter gedragen kosten, in zoverre deze niet zijn afgeschreven; deze afschrijving wordt forfaitair bepaald op vier ten honderd per jaar.

Neemt de pacht een einde op initiatief van de pachter, dan mag de in het vorige lid bepaalde vergoeding niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de vijf laatste jaren in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde eigenaar in pacht had.

De machtiging van de vrederechter wordt afgegeven op verzoek van de pachter en na advies van de bevoegde ambtenaar van het Ministerie

conditions requises à l'article 25, alinéa 1^{er}. Une description des constructions, travaux et ouvrages projetés et une évaluation des frais y afférents doivent être jointes à la requête.

A défaut de ce consentement ou de cette autorisation, le montant de l'indemnité ne pourra dépasser la somme des fermages payés par le preneur au cours des trois dernières années, pour la totalité des biens loués par lui au même bailleur.

2. Pour sûreté de sa créance, le preneur qui a obtenu le consentement ou l'autorisation prévus au paragraphe précédent, est habilité à prendre une inscription hypothécaire sur les parcelles cadastrales sur lesquelles lesdites constructions, travaux et ouvrages seront exécutés. Les frais de cette inscription sont à charge du preneur.

Sans préjudice des dispositions ci-après, la loi du 16 décembre 1851 est applicable à l'inscription hypothécaire visée à l'alinéa précédent.

L'inscription est prise jusqu'à concurrence du montant des frais évalués dans l'acte de consentement ou dans l'ordonnance du juge et sur présentation au conservateur des hypothèques de l'expédition ou de l'original de cet acte, selon qu'il est authentique ou sous seing privé, ou de l'ordonnance du juge. Si ledit acte de consentement n'est pas établi sous la forme authentique, les signatures doivent être légalisées par le bourgmestre ou par son délégué.

L'indication prescrite par l'article 83, 3^e, de la loi du 16 décembre 1851 est complétée par la déclaration que la créance trouve son origine dans le présent article et par la description des constructions, travaux et ouvrages jointe à l'acte ou à l'ordonnance.

Sans préjudice du privilège prévu à l'article 27, 5^e, de la loi du 16 décembre 1851, l'hypothèque du preneur prend rang avant les hypothèques et les privilèges existant sur lesdites parcelles, à concurrence de la plus-value que celles-ci possèdent à la suite des constructions, travaux et ouvrages, à la date de la réalisation du gage.

La radiation ou la réduction de l'inscription peuvent être opérées par le conservateur des hypothèques en vertu d'un acte sous seing privé établi en deux originaux et sur production du bordereau portant mention de l'inscription.

Art. 27. — Si le bailleur supporte les frais des constructions, travaux et ouvrages effectués avec l'accord du preneur, le fermage peut être majoré dans la mesure convenue entre parties ou fixée par le juge.

Art. 28. — Aucune plantation d'arbres ne peut être faite par le bailleur, exception faite du remplacement d'arbres fruitiers à haute ou à basse tige, du remplacement d'arbres forestiers sur les prairies et des plantations nécessaires à la conservation du bien.

Le preneur ne peut faire de nouvelles plantations qu'avec le consentement écrit du bailleur. Sont néanmoins permises sans le consentement du bailleur, les plantations qui sont nécessaires à la conservation du bien et, sauf en cas de congé valable, les plantations de remplacement d'arbres morts ou abattus, et celles d'arbres fruitiers à basse tige.

En ce qui concerne ces derniers, leur plantation n'est toutefois autorisée que si elle a une étendue d'au moins 50 ares, si elle est attenante à une plantation existante ou à un chemin d'accès permanent et pour autant qu'elle soit courante dans la région et conforme aux données d'une exploitation rationnelle. Sur ce dernier point, le preneur doit obtenir préalablement l'avis favorable du conseiller d'horticulture de la région.

Si une plantation autorisée par écrit par le bailleur ou effectuée régulièrement conformément aux dispositions qui précèdent, a causé une plus-value au bien loué, et si le bail prend fin à l'initiative du bailleur avant que la plantation ait dix-huit ans, le preneur a droit à une indemnité qui sera égale à cette plus-value; si le bail prend fin à l'initiative

van Landbouw in verband met de in artikel 25, eerste lid, gestelde voorwaarden. Een beschrijving van de uit te voeren werken en een raming van de kosten dienen bij het verzoek te worden gevoegd.

Bij gebreke van de vereiste toestemming of machtiging, mag het bedrag der vergoeding niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de drie laatste jaren in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde verpachter in pacht had.

2. Als zekerheid van zijn schuldvordering kan de pachter die de in de vorige paragraaf bedoelde toestemming of machtiging heeft bekomen, een inschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder nemen op de kadastrale percelen waarop de gebouwen en werken zullen worden uitgevoerd. De kosten van deze inschrijving zijn ten laste van de pachter.

Onverminderd de hiernavolgende bepalingen is de wet van 16 december 1851 van toepassing op de hypothecaire inschrijving bedoeld in het vorige lid.

De inschrijving wordt genomen tot beloop van de in de akte van toestemming of in de machtiging van de vrederechter geraamde kosten en op voorlegging aan de hypotheekbewaarder van de uitgifte of van het origineel van bedoelde akte, naargelang deze authentiek of onderhands is, of van de machtiging van de vrederechter. Indien de akte van toestemming niet in de authentieke vorm is opgemaakt, moeten de handtekeningen door of vanwege de burgemeester gelegaliseerd worden.

De aanduiding die voorgeschreven is door artikel 83, 3^e, van de wet van 16 december 1851 wordt aangevuld met de verklaring dat de schuldvordering haar ontstaan vindt in dit artikel en met de beschrijving van de gebouwen en werken gevoegd bij de akte of bij de machtiging.

Onverminderd het voorrecht bedoeld in artikel 27, 5^e, van de wet van 16 december 1851, neemt de hypotheek van de pachter rang in vóór de bestaande voorrechten en hypotheeken op de betrokken percelen, tot beloop van hun waardevermeerdering ingevolge de uitgevoerde werken en gebouwen op het ogenblik van de realisatie van de waarborg.

De doorhaling of de vermindering van de inschrijving mag door de hypotheekbewaarder gedaan worden krachtens een onderhandse akte opgesteld in twee originelen, en onder overlegging van het borderel dat de vermelding van de inschrijving bevat.

Art. 27. — Indien de verpachter de kosten draagt van de gebouwen en werken die met toestemming van de pachter zijn uitgevoerd, kan de pacht prijs zodanig worden verhoogd als door partijen wordt overeengekomen of door de rechter wordt bepaald.

Art. 28. — De verpachter mag geen bomen planten tenzij voor het vervangen van hoog- of laagstammige fruitbomen, voor het vervangen van bosbomen in de weiden en voor de aanplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed.

De pachter mag geen nieuwe aanplantingen verrichten tenzij met schriftelijke toestemming van de verpachter. Niettemin zijn zonder toestemming van de verpachter geoorloofd, aanplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed en, behalve in geval van geldige opzegging, aanplantingen ter vervanging van dode of gevelde bomen en die van laagstammige fruitbomen.

De aanplanting van deze laatste is evenwel slechts toegestaan indien zij een oppervlakte beslaat van ten minste 50 are en aan een bestaande aanplanting of een vaste toegangsweg paalt en voor zover zij in de streek gebruikelijk is en beantwoordt aan de eisen van een rationele exploitatie. Voor dit laatste punt moet de pachter vooraf een gunstig advies van de tuinbouwkundige van de streek hebben verkregen.

Heeft een aanplanting waarvoor de verpachter schriftelijke toestemming heeft gegeven of die regelmatig is verricht overeenkomstig de voorgaande bepalingen, geleid tot een waardevermeerdering van het gepachte goed en neemt de pacht op initiatief van de verpachter een einde vooraleer de aanplanting achttien jaar oud is, dan heeft de

du preneur, cette indemnité ne peut pas dépasser le montant des fermages payés au cours des cinq dernières années par le preneur pour la totalité des biens loués par lui au même propriétaire.

Si une telle plantation a causé une moins-value au bien loué, le bailleur a droit, de la part du preneur, à une indemnité qui sera égale à cette moins-value.

Art. 29. — Si le preneur d'un bien rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts.

Les clauses pénales et la condition résolutoire expresse sont de nul effet.

ANNEXE I - 2

19 juillet 1979. — Loi modifiant le Code des impôts sur les revenus et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, en matière de fiscalité immobilière (*Moniteur* du 22 août 1979).

Art. 48. — § 1^{er}. Par dérogation à l'article 2, § 2, de la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages, les commissions de fermages provinciales déterminent, en ce qui concerne les fermages venant à échéance au cours de la période de cinq ans à partir du 1^{er} janvier 1980, les coefficients maximums applicables au revenu cadastral des terres.

§ 2. A l'article 3 de la même loi, les modifications suivantes sont apportées :

- a) à l'alinéa 1^{er}, la fraction « 1/3 » est remplacée par la fraction « 2/3 »;
- b) le second alinéa est abrogé.

ANNEXE I - 3

Loi limitant les fermages (1)

Article 1^{er}. — § 1^{er}. Le Roi institue dans chaque province une commission provinciale des fermages, composée de trois preneurs, de trois propriétaires fonciers et d'un fonctionnaire du Ministère de l'Agriculture qui assume la présidence. Il nomme les membres de ces commissions et leurs suppléants.

Le Ministre de l'Agriculture désigne les ingénieurs agronomes de l'Etat qui remplissent les fonctions de secrétaire et de secrétaire suppléant.

(1) Introduite par l'article 3 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.

pachter recht op een vergoeding gelijk aan die waardevermeerdering; neemt de pacht een einde op initiatief van de pachter, dan mag die vergoeding niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de vijf laatste jaren in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijk goederen die hij van dezelfde eigenaar in pacht had.

Heeft zulk een aanplanting geleid tot een waardevermindering van het gepachte goed, dan heeft de verpachter recht op een vergoeding van de pachter, gelijk aan die waardevermindering.

Art. 29. — Indien de pachter van een landeigendom dit niet voorziet van de dieren en het gereedschap nodig voor het bedrijf, indien hij met de bebouwing ophoudt, indien hij bij de bebouwing niet als een goed huisvader handelt, indien hij het gepachte voor een ander doel aanwendt dan waartoe het bestemd was, of, in het algemeen, indien hij de bepalingen van de pachtovereenkomst niet nakomt, en daardoor schade ontstaat voor de verpachter, kan deze, naar gelang van de omstandigheden, de pachtovereenkomst doen ontbinden.

In geval van ontbinding door de schuld van de pachter, is deze gehouden tot schadevergoeding.

Het strafbeding en de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde zijn zonder waarde.

BIJLAGE I - 2

19 juli 1979. — Wet houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, op het stuk van onroerende fiscaliteit (*Staatsblad* van 22 augustus 1979).

Art. 48. — § 1. In afwijking van artikel 2, § 2, van de wet van 4 november 1969, tot beperking van de pachtprizen, bepalen de provinciale pachtprizencommissies de maximumcoëfficiënten van toepassing op het kadastraal inkomen van de gronden voor de pachtprizen die vervallen in de loop van de vijfjarige termijn beginnend vanaf 1 januari 1980.

§ 2. In artikel 3 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- a) in het eerste lid wordt de breuk « 1/3 » vervangen door de breuk « 2/3 »;
- b) het tweede lid wordt opgeheven.

BIJLAGE I - 3

Wet tot beperking van de pachtprizen (1)

Artikel 1. — § 1. De Koning stelt in elke provincie een provinciale pachtprizencommissie in, bestaande uit drie pachters, drie grondeigenaars en een ambtenaar van het Ministerie van Landbouw, die het voorzitterschap waarneemt. Hij benoemt de leden van deze commissies en hun plaatsvervangers.

De Minister van Landbouw wijst de rijkslandbouwkundige ingenieurs aan die het ambt van secretaris en van plaatsvervangend secretaris waarnemen.

(1) Ingevoerd bij artikel 3 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.

§ 2. Le fonctionnement des commissions provinciales des fermages, le mode de nomination des membres et de leurs suppléants ainsi que leur rémunération sont réglés par le Roi.

Art. 2. — § 1^{er}. Pour les terres données en location, les fermages maxima autorisés correspondent à leur revenu cadastral affecté d'un coefficient.

Dans l'année de l'entrée en vigueur de la présente loi, les commissions provinciales fixent ce coefficient pour chacune des régions agricoles de leur province.

§ 2. Les coefficients maxima ainsi fixés valent pour les fermages venant à échéance au cours d'une période de cinq ans prenant cours à la date de la publication visée au § 4.

Avant l'expiration de cette période de cinq ans et avant l'expiration de chacune des périodes subséquentes de cinq ans, les commissions provinciales sont tenues de fixer les coefficients maxima applicables au revenu cadastral des terres pour les fermages venant à échéance au cours de la période quinquennale suivante.

La loi du 26 juillet 1952 limitant les fermages telle qu'elle a été modifiée par la loi du 20 janvier 1961 reste d'application pour les fermages échus avant la date visée à l'alinéa 1^{er} du présent paragraphe.

§ 3. Les commissions provinciales fixent les coefficients maxima visés au § 1^{er} de la façon suivante :

a) pour la première période de cinq ans : sur base du rapport résultant de la comparaison entre 72 p.c. de la moyenne des fermages réellement payés, dans chacune des régions agricoles de la province, pendant l'année 1955 et la moyenne des fermages réellement payés, dans ces mêmes régions, pendant l'année 1967. Aucun des coefficients ainsi fixés ne peut dépasser le chiffre 2,25;

b) pour les périodes subséquentes de cinq ans : sur base du rapport existant entre la rentabilité moyenne des exploitations dans chacune des régions de la province au cours du triennat qui précède la dernière année de chaque période et la rentabilité moyenne de ces exploitations au cours du même triennat de la période précédente. Cette rentabilité est appréciée conformément à l'article 17 de la section 3 du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil.

§ 4. Les décisions des commissions provinciales des fermages sont publiées au *Moniteur belge* de la façon déterminée par le Roi.

Art. 3. — Pour les bâtiments donnés en location, le fermage maximum correspond à leur revenu cadastral augmenté de 1/3, que le loyer des bâtiments soit fixé séparément ou compris dans le fermage de l'exploitation.

Si, par application de cette disposition, le fermage global dépassait le niveau des fermages moyens réels de 1967, payés dans la région, le juge pourra, à la demande du preneur, le ramener à ce niveau.

Art. 4. — Si le contrat de bail, intervenu par acte authentique après l'entrée en vigueur de la présente loi, fixe une première période d'occupation d'au moins dix-huit ans, le fermage établi conformément aux articles 2 et 3 peut être augmenté d'un dixième.

Art. 5. — Chacune des parties peut demander la révision du fermage d'un bail en cours sur la base fixée aux articles 2, 3 et 4.

Lorsque le preneur demande la révision du fermage d'un bail en cours dont le taux dépasse le maximum ainsi fixé, le bail n'est pas nul,

§ 2. De werking van de provinciale pachtprizencommissies, de wijze van benoeming van de leden en van hun plaatsvervangers alsmede hun bezoldiging worden door de Koning geregeld.

Art. 2. — § 1. Voor de in pacht gegeven gronden stemmen de maximaal toegelaten pachtprizen overeen met hun kadastraal inkomen, waarop een coëfficiënt wordt toegepast.

Binnen een jaar na de inwerkingtreding van deze wet stellen de provinciale commissies die coëfficiënt vast voor elke landbouwstreek van hun provincie.

§ 2. De aldus vastgestelde maximumcoëfficiënten gelden voor de pachtprizen die vervallen in de loop van een termijn van vijf jaar, welke een aanvang neemt op de datum van de in § 4 bedoelde bekendmaking.

Vóór het verstrijken van die termijn van vijf jaar en vóór het verstrijken van elke daaropvolgende termijn van vijf jaar moeten de provinciale commissies de maximumcoëfficiënten bepalen van toepassing op het kadastraal inkomen van de gronden voor de pachtprizen die vervallen in de loop van de daaropvolgende vijfjarige termijn.

De wet van 26 juli 1952 tot beperking van de pachtprizen zoals gewijzigd bij de wet van 20 januari 1961 blijft toepasselijk op de pachtprizen die vervallen vóór de in het eerste lid van deze paragraaf bedoelde datum.

§ 3. De provinciale commissies stellen de maximumcoëfficiënten, bedoeld in § 1, vast als volgt :

a) voor de eerste termijn van vijf jaar : op basis van de verhouding die volgt uit de vergelijking tussen 72 pct. van het gemiddelde van de, in elke landbouwstreek van de provincie, in het jaar 1955, werkelijk betaalde pachtprizen en het gemiddelde van de, in dezelfde streken, in het jaar 1967, werkelijk betaalde pachtprizen. Geen van de aldus vastgestelde coëfficiënten mag het cijfer 2,25 overschrijden;

b) voor de volgende termijnen van vijf jaar : op basis van de verhouding tussen de gemiddelde rentabiliteit van de bedrijven in elk van de landbouwstreken van de provincie tijdens de driejaarlijkse periode die aan het laatste jaar van elke termijn voorafgaat en de gemiddelde rentabiliteit van deze bedrijven tijdens dezelfde periode van de vorige termijn. Deze rentabiliteit wordt bepaald met inachtneming van artikel 17 van afdeling 3 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek.

§ 4. De beslissingen van de provinciale commissies worden in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt op de door de Koning bepaalde wijze.

Art. 3. — Voor de in pacht gegeven gebouwen stemt de maximumpachtprijs overeen met hun kadastraal inkomen vermeerderd met 1/3, onverschillig of de huur van de gebouwen afzonderlijk wordt vastgesteld dan wel begrepen is in de pachtprijs van het bedrijf.

Indien, met toepassing van die bepaling de globale pachtprijs het peil van de gemiddelde in de streek werkelijk in 1967 betaalde pachtprizen zou overschrijden kan de rechter, op verzoek van de pachter, de bedoelde pachtprijs tot dit peil terugbrengen.

Art. 4. — Voor zover de pachtovereenkomst opgesteld bij authentieke akten en gesloten na de inwerkingtreding van deze wet, voorziet in een eerste gebruikperiode van ten minste achttien jaar, mag de pachtprijs, vastgesteld overeenkomstig de artikelen 2 en 3 verhoogd worden met een tiende.

Art. 5. — Elk van de partijen mag de herziening vragen van de prijs van een lopende pacht op de bij de artikelen 2, 3 en 4 bepaalde grondslag.

Wanneer de pachter de herziening vraagt van de prijs van een lopende pacht waarvan het bedrag hoger is dan het aldus bepaalde

mais le fermage est ramené au montant établi conformément à ces articles.

La demande du bailleur en révision du fermage n'a d'effet que pour les fermages venant à échéance après la date de la requête en conciliation.

Dans la mesure où ils dépassent le taux légal, les fermages doivent être restitués au preneur à sa demande. Cette restitution ne s'applique toutefois qu'aux fermages échus et payés des cinq années qui précèdent la demande. L'action du preneur en répétition de ces sommes se prescrit après un an à compter du jour où il aura quitté le bien loué.

Art. 6. — Il sera procédé à une location de gré à gré au taux légal lorsque, à l'occasion de la mise en location d'un bien rural appartenant à l'Etat, à une province, à une commune ou à un établissement public, l'offre la plus élevée dépasse le fermage maximum fixé conformément aux dispositions de la présente loi.

En prévision de l'éventualité prévue à l'alinéa 1^{er}, l'administration ou l'établissement intéressé fixe, à peine de nullité, dans le cahier des charges établi en vue de la location, les critères qui détermineront le choix du locataire.

Les députations permanentes des conseils provinciaux peuvent déterminer les critères visés à l'alinéa précédent et les rendre obligatoires pour les communes et les établissements publics de leur province.

Art. 7. — Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux redevances dues du chef de concessions consenties par les pouvoirs publics et ayant pour objet la jouissance ou l'exploitation d'un bien rural.

maximum, dan is de pacht niet nietig maar wordt de pachtprijs teruggebracht tot het overeenkomstig die artikelen bepaalde bedrag.

De aanvraag van de verpachter om herziening van de pachtprijs heeft slechts uitwerking op de pachtprizen die vervallen na de datum van het verzoek tot verzoening.

Voor zover zij het wettelijk bedrag overschrijden, moeten de pachtprizen aan de pachter, op zijn verzoek, worden terugbetaald. Deze teruggave is evenwel slechts van toepassing op de vervallen en betaalde pachten van de vijf jaren die aan het verzoek voorafgaan. De eis van de pachter tot teruggave van deze geldsommen verjaart na één jaar te rekenen van de dag waarop hij het gehuurde goed heeft verlaten.

Art. 6. — Door de Staat, de provincies, de gemeenten en de openbare instellingen wordt overgegaan tot verhuring uit de hand, wanneer, bij gelegenheid van de verhuring van een landeigendom, het hoogste bod meer bedraagt dan de overeenkomstig de bepalingen van deze wet toegelaten pachtprijs.

In het vooruitzicht van de in het eerste lid bedoelde mogelijkheid bepaalt het betrokken bestuur of de betrokken instelling, op straffe van nietigheid, in de met het oog op de verpachting vastgestelde aanbestedingsvoorwaarden, de normen die de keuze van de pachter zullen bepalen.

De bestendige deputatie van de provincieraden mogen de in het vorige lid bepaalde normen vaststellen en verplicht stellen voor de gemeenten en de openbare instellingen van hun provincie.

Art. 7. — De bepalingen van deze wet gelden voor de retributies verschuldigd uit hoofde van door de openbare besturen verleende concessies welke het genot of de exploitatie van een landeigendom ten doel hebben.

ANNEXE II**Communication de l'Administration du Cadastre**

Pour les constructions érigées par des locataires ou fermiers sur des terrains de leurs propriétaires et qui n'ont pas fait l'objet d'une autorisation de bâtir préalable constatée par un acte enregistré, il n'est pas formé de parcelle cadastrale distincte et un revenu cadastral unique est attribué pour le fonds et toutes les constructions existantes.

Toutefois, il peut être utile, tant pour le propriétaire que pour le locataire ou fermier, de connaître la quote-part du revenu cadastral se rapportant, d'une part, aux immeubles effectivement loués ou donnés à bail et, d'autre part, aux constructions érigées par le locataire ou fermier.

Cet intérêt peut notamment trouver son origine dans :

1° le souhait des parties d'opérer une répartition correcte de l'impôt dû pour de tels biens;

2° le fait que le fermage maximum autorisé est établi sur base du revenu cadastral des immeubles effectivement loués, à l'exclusion des constructions érigées par le fermier.

Pareille ventilation du revenu cadastral est communiquée gratuitement aussi bien au propriétaire qu'au locataire ou fermier lorsqu'ils adressent une demande dans ce sens, soit séparément, soit conjointement, au titulaire du contrôle du cadastre dont dépendent les immeubles visés.

Cette demande doit mentionner avec précision les immeubles concernés.

BIJLAGE II**Mededeling van de Administratie van het Kadaster**

Voor de door de huurders of pachters op gronden van eigenaars opgerichte gebouwen die niet het voorwerp hebben uitgemaakt van een voorafgaande geregistreerde machtiging tot bouwen wordt er geen afzonderlijk kadastraal perceel gevormd en wordt slechts één enkel kadastraal inkomen toegekend voor de grond en alle opstaande gebouwen.

Niettemin kan het zowel voor de eigenaar als voor de huurder of pachter aangewezen zijn het aandeel in genoemd kadastraal inkomen te kennen dat betrekking heeft eensdeels op de werkelijk verhuurde of verpachte goederen en, anderdeels, op de door de huurder of pachter opgerichte constructies.

Dit belang kan onder meer zijn oorsprong vinden in :

1° de wens van de partijen om een correcte verdeling te bewerken van de op grond van die goederen verschuldigde belasting;

2° het feit dat de maximum toegelaten pacht prijs wordt vastgesteld op grond van het kadastraal inkomen van de werkelijk verpachte goederen, met uitsluiting bijgevolg van de door de pachter opgerichte constructies.

Een dergelijke opsplitsing van het kadastraal inkomen wordt zowel aan de eigenaar als aan de huurder of pachter kosteloos verstrekt wanneer hetzij één van hen, hetzij beiden samen een aanvraag in die zin richten tot de titularis van de kadastercontrole waaronder de beoogde goederen ressorteren.

In die aanvraag moeten de goederen waarover het gaat nauwkeurig worden aangeduid.