

Kamer der Volksvertegenwoordigers

Chambre des Représentants

22 JANUARI 1948.

22 JANVIER 1948.

WETSVOORSTEL

houdende instelling van een voorkeurrecht tot aankoop van bedrijfsonroerende goederen voor land- en tuinbouw bestemd.

PROPOSITION DE LOI

instaurant un droit de préférence pour l'acquisition de biens immeubles professionnels à usage agricole et horticole.

TOELICHTING

DEVELOPPEMENTS.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

MESDAMES, MESSIEURS,

Onze bevolking heeft sedert geruime tijd het liberalisme als organiserend principe van het maatschappelijk leven laten vallen, en de strekking naar een wettelijk gewaarborgde sociale veiligheid en bestaanszekerheid wordt dag aan dag sterker.

België mag er groot op gaan dat het in deze evolutie aan de spits staat en dat het in orde en wettelijkheid zeer gewichtige structuurhervormingen verwezenlijkt en voorbereidt.

Daarbij gaat de aandacht vooral naar de sociaal-economische sector en in deze naar de arbeiders en bedienden. Er zal nochtans geen evenwicht en geen integrale sociale rechtvaardigheid bestaan, zolang niet voor elke stand een kader geschapen wordt waarin zijn bestaanszekerheid voor zover als mogelijk gewaarborgd wordt.

Onnodig te zeggen dat op dit domein ook ten voordele onzer landbouwers nog veel te doen valt. Er is wel de pachtwet die — zo hopen wij — nog zal verbeterd worden en waardoor de pachters beveiligd worden tegen een vaak voorkomend, onwaardig gebruik van het eigendomsrecht.

Het wil ons ook voorkomen dat de bezorgdheid om billijker verhoudingen tussen eigenaar en pachter onvoldoende is en dat in het belang van de goede uitbating onzer land- en tuinbouwgronden moet gestreefd worden naar gemakkelijker eigendomsverwerving door de opwonende pachters.

Land en tuinbouw kunnen renderender worden naar-

Notre population a depuis longtemps abandonné le libéralisme comme principe organisateur de la vie sociale, et de jour en jour s'accroît la tendance à une sécurité sociale et une sécurité d'existence assurées par la loi.

La Belgique peut se glorifier de se trouver à la tête de cette évolution, et de réaliser et préparer, dans l'ordre et la légalité, des réformes de structure très importantes.

Dans cet ordre d'idées, notre attention se porte spécialement sur le secteur social et économique, et dans celui-ci, surtout sur les ouvriers et employés. Toutefois, il n'y aura pas d'équilibre, ni de justice sociale intégrale, aussi longtemps que chaque classe ne dispose pas d'un cadre dans lequel ses conditions d'existence sont assurées dans la mesure du possible.

Point n'est besoin de dire qu'en ce domaine aussi, il reste encore beaucoup à faire en faveur des agriculteurs. Il y a bien la loi relative au bail à ferme qui — nous l'espérons — sera encore améliorée, et qui mettra les fermiers à l'abri des abus encore trop fréquents du droit de propriété.

Il nous semble qu'on se préoccupe trop peu de l'établissement de relations plus équitables entre le propriétaire et le fermier, et qu'il faudrait, dans l'intérêt de la bonne exploitation de nos terrains agricoles et horticoles, tendre à une acquisition de propriété plus facile par le fermier occupant.

L'agriculture et l'horticulture pourront devenir plus ren-

mate boerenland in boerenhand is: de kostprijzen vermindern, wat als corollarium heeft dat de levensduurte daalt en dat bijgevolg geheel 's lands economie er een wel-doende invloed van ondergaan zal.

Voegen we daar nog aan toe dat de verworven eigendom de werklust van de uitbaters zal stimuleren en tevens tot intensiever en meer moderne exploitatie aanzetten: elementen die op hun beurt de kostprijzen zullen doen dalen en ons zullen toelaten in gunstiger omstandigheden op de wereldmarkt te concurreren.

Deze beschouwing wordt kracht bijgezet ter gelegenheid van het Benelux-akkoord. Alwie met onze land en tuinbouw begaan is, weet zeer goed dat onze producenten het gedurende jaren zeer lastig zullen hebben, om met de beter-uitgeruste en meer beveiligde Nederlandse land- en tuinbouwers maar enigszins te concurreren.

De auteurs van onderhavig wetsvoorstel zijn van oordeel dat dit opzet geleidelijk kan verwezenlijkt worden door het invoeren van een voorkeurrecht tot aankoop van bedrijfsonroerende goederen voor land- en tuinbouw bestemd, ten bate van de opwonende pachters, en in tweede orde, van de andere Belgische land- en tuinbouwers.

Deze hervorming zal wellicht niet onmiddellijk volledige voldoening geven, doch het is bekend dat de onroerende goederen, op enige uitzonderingen na, thans veel vlugger van de ene hand in de andere overgaan, zodanig dat wij mogen hopen dat het uiteindelijke resultaat binnen afzienbare tijd, zal kunnen bereikt worden.

Tot het bereiken van het gestelde doel in zijn geheel is weliswaar meer nodig dan wat bij onderhavig voorstel wordt geregeld. Van economisch standpunt gezien, is bv. een wet op de ruilverkaveling dringend gewenst om de productiviteit van de landbouw te verhogen.

BESPREKING DER ARTIKELN.

EERSTE ARTIKEL

Bij dit artikel worden diegenen opgesomd die van het voorkeurrecht tot aankoop zullen kunnen genieten en onder welke voorwaarden.

Een eerste punt waarop de aandacht dient getrokken is dat het voorkeurrecht slechts zal spelen wanneer de beneficianten van dit recht een prijs bieden die minstens zo hoog is als die door een nietbeneficiant geboden. Dit om te voorkomen dat de eigenaar zijn goederen niet aan redelijke voorwaarden zou kunnen vervreemden of er slechts een bespottelijke prijs zou voor krijgen.

Daarbij was het echter nodig waarborgen te voorzien tegen de mogelijkheid van het fictief opdrijven van de

tables dans la mesure où la terre se trouve aux mains des fermiers: la réduction des prix de revient aura comme corollaire de faire baisser le coût de la vie, ce qui, par conséquent, profitera à l'ensemble de l'économie du pays.

Ajoutons que l'acquisition d'une propriété stimule le goût du travail des exploitants et les engagera à s'appliquer à une exploitation plus intensive et plus moderne; à leur tour, ces facteurs contribueront à la réduction des prix de revient et nous permettront de soutenir la concurrence sur le marché mondial dans des conditions plus favorables.

L'accord Benelux vient encore renforcer ces considérations. Quiconque s'intéresse à notre agriculture et à notre horticuture, s'en rend parfaitement compte que nos producteurs éprouveront pendant des années de grandes difficultés pour entrer en concurrence avec les agriculteurs et horticulteurs néerlandais qui sont bien mieux équipés et protégés.

Les auteurs de la présente proposition de loi estiment que ce plan pourra se réaliser progressivement par l'établissement d'un droit de préférence pour l'achat de biens immeubles professionnels à usage agricole et horticole en faveur des fermiers occupants et, subsidiairement, des autres agriculteurs et horticulteurs belges.

Cette réforme ne donnera peut-être pas immédiatement entière satisfaction, mais il est notoire que les biens immeubles, à quelques exceptions près, changent beaucoup plus vite de propriétaire, si bien qu'il nous est permis d'espérer que cette réforme aboutira dans un proche avenir à un résultat définitif.

Il est vrai que la présente loi ne suffira pas à atteindre l'ensemble du but assigné. Du point de vue économique, par exemple, une loi sur le remembrement s'impose d'urgence pour augmenter la productivité de l'agriculture.

EXAMEN DES ARTICLES.

ARTICLE PREMIER.

Cet article énumère ceux qui pourront bénéficier du droit de préférence à l'achat et sous quelles conditions.

Il convient, tout d'abord, d'attirer l'attention sur le fait que le droit de préférence ne jouera que lorsque les bénéficiaires de ce droit offrent un prix au moins aussi élevé que celui offert par un non-bénéficiaire. Ceci afin d'éviter que le propriétaire ne puisse aliéner ses biens à des conditions raisonnables ou n'en obtienne qu'un prix dérisoire.

En cette matière, il y avait lieu cependant de prévoir des garanties contre la possibilité d'une surenchère fictive du

prijs zonder dat er tot een toewijzing werd overgegaan. Dit wordt verder bij artikel 11 voorzien.

Het tweede punt waarop de aandacht dient getrokken is het begrip « opwonende pachter ». Daarover wordt in de tekst van het artikel één gezegd: « d.i.: diegene die de goederen uitbaat op de dag van de overdracht ». Het doel is: boerenland in boerenhand. « Uitbaten » moet dan ook in beperkende zin worden begrepen d.i.: zelf de grond bewerken, of minstens de dagelijkse leiding van het bedrijf uitoefenen.

Dat dit voorkeurrecht nu aan de Belgen wordt voorbehouden is vanzelfsprekend gezien ons groot tekort aan land- en tuinbouwgronden.

Ten slotte, kwam het er op aan zekere voorwaarden van beroepsbekwaamheid te stellen om van dit voorkeurrecht te kunnen genieten. Wij hebben gemeend die alleen te kunnen vinden in een diploma van minstens 3 jaar land- of tuinbouwonderwijs of in een vijfjarige ondervinding pgedaan in het bedrijf zelf.

Het is dus niet absoluut nodig dat men reeds land- of tuinbouwer zij om van dit voorkeurrecht te kunnen genieten: een landbouwingenieur die pas van de universiteit komt of een eenvoudige landbouwarbeider die vijf jaar in het beroep werkzaam is, staan hierdoor op gelijke voet en kunnen van het voorkeurrecht genieten.

Wij hopen trouwens dat het verlenen van dit voorkeurrecht aan gediplomeerden tevens een aansporing zal zijn tot het volgen van regelmatige leergangen voor land- of tuinbouw en tot het zelf uitbaten van bedrijven door hogeschoolgediplomeerden. Het staat vast dat onze landbouweconomie er ten zeerste zou bij winnen.

ART. 2.

In de eerste alinea wordt een bescherming gezocht voor de land- of tuinbouwers die eigenaar willen worden, maar die niet verlangen een geheel bedrijf te kopen of die over de financiële middelen daartoe niet beschikken. Dergelijke toestanden zouden inderdaad door de eigenaar kunnen te baat genomen worden om de bedrijfsomroerende goederen uit de handen te spelen van voorkeurrechthebbers door zeer grote oppervlakten in blok te koop aan te bieden. Daarom wordt dus voorzien dat de beneficianten zelf de oppervlakte mogen aanduiden die zij wensen te kopen. Het is hierbij vanzelfsprekend dat het de opwonende pachter is die bij voorkeur van dit recht mag gebruik maken.

In de tweede alinea wordt echter een beperking aan dat recht gesteld, nl. wanneer het gaat om de kern van een bedrijf.

Laten we eerst en vooral opmerken dat door « kern van het bedrijf » verstaan wordt: de gebouwen voor de uitbating nodig, de gronden waarop deze gebouwen staan, meer de gronden nodig voor de leefbaarheid van het bedrijf.

Het is immers een vaak voorkomend misbruik dat de hoevegebouwen alleen verkocht worden of de gebouwen met een zeer kleine oppervlakte grond, om aldus ontsla-

prix, sans qu'une adjudication ait été faite. C'est ce que prévoit l'article 11.

En deuxième lieu, il y a lieu d'attirer l'attention sur la notion de « fermier occupant », c'est-à-dire, selon le texte de l'article, « celui qui exploite les biens le jour de la transmission ». Il s'agit de maintenir la terre aux mains des fermiers. Le terme « exploiter » doit donc être conçu dans un sens restreint, c'est-à-dire cultiver personnellement la terre ou exercer au moins la direction quotidienne de l'entreprise.

Il est évident que ce droit de préférence soit réservé aux Belges, étant donné la pénurie considérable de terres agricoles et horticoles.

Enfin, il s'agissait de fixer certaines conditions de capacité professionnelle pour pouvoir bénéficier de ce droit de préférence. Nous avons estimé ne pouvoir les trouver que dans un diplôme d'au moins trois années d'enseignement agricole ou horticole ou dans une expérience de cinq années acquise dans l'entreprise même.

Il n'est pas absolument nécessaire d'être agriculteur ou horticulteur pour pouvoir bénéficier de ce droit de préférence: un ingénieur agricole qui vient de sortir de l'université ou un simple ouvrier agricole qui est occupé depuis cinq ans dans la profession, sont mis par ce fait sur le même pied et peuvent bénéficier du droit de préférence.

Nous espérons, d'ailleurs, que l'octroi de ce droit de préférence à des diplômés sera en même temps un stimulant pour suivre des cours réguliers d'agriculture et d'horticulture et pour l'exploitation personnelle d'entreprises par des diplômés universitaires. Il est hors de doute que notre économie agricole y gagnerait énormément.

ART. 2.

Le premier alinéa tend à protéger les agriculteurs ou horticulteurs désirant devenir propriétaires, mais ne voulant pas acheter l'ensemble d'une exploitation ou ne disposant pas des moyens financiers à cet effet. Les propriétaires pourraient en effet profiter de telles situations pour empêcher des bénéficiaires du droit de préférence des biens immeubles professionnels en offrant en vente de grandes superficies en bloc. Il est donc prévu que les bénéficiaires eux-mêmes pourront désigner la superficie qu'ils désirent acheter. Il est évident qu'en l'occurrence ce sera le fermier occupant qui pourra par priorité user de ce droit.

Le deuxième alinéa prévoit cependant une limitation de ce droit, c'est-à-dire lorsqu'il s'agit du noyau d'une exploitation.

Remarquons tout d'abord qu'il faut entendre par « noyau de l'exploitation », les bâtiments nécessaires à l'exploitation, les terrains sur lesquels sont érigés ces bâtiments et les terrains nécessaires à une exploitation viable.

Fréquemment se présente, en effet, l'abus que seuls les bâtiments de la ferme ou une superficie minime de terrain sont vendus, afin de se décharger de l'entretien de ces bâtiments et de pouvoir exiger des fermages excessifs pour les

gen te zijn van de last van het onderhoud dier gebouwen en om tevens overdreven pacht prijzen te kunnen afdwingen voor de overige landerijen die tot het bedrijf behoren. Dergelijke praktijken worden in de toekomst door deze alinea onmogelijk gemaakt. Maar hieruit volgt dat de verwerver in dit geval ook niet minder mag kopen.

Deze uiteenzetting verklaart meteen de derde alinea.

ART. 3.

In aansluiting met het bepaalde onder het voorgaand artikel, is een concrete bepaling van het begrip « leefbaar bedrijf » noodzakelijk.

Wij menen dat het enerzijds onmogelijk is dit bij de wet te regelen en dat het bepalen daarvan niet per bedrijf mag geschieden. Het is inderdaad onmogelijk een gelijke oppervlakte voor geheel het land te voorzien, terwijl de individuele bepaling de deur naar administratieve willekeur onder al haar vormen openzet.

De provinciale landbouwkamer blijkt dan ook de aangewezen instantie te zijn om bij wijze van algemeen reglement voor elke landbouwstreek uit haar gebied de minimumoppervlakte te bepalen welke een bedrijf moet hebben om leefbaar te zijn. Om echter eenvormigheid te bekomen over het land, dient de beslissing aan de hogere landbouwrap te worden voorbehouden.

ART. 4.

Bij dit artikel wordt een onafgebroken tienjarige uitbating van het verworven goed voorzien. Deze bepaling wordt gewettigd door het feit dat dit zelfde principe reeds werd aangenomen bij de verwerving van kleine landeigendommen en goedkope woningen en vooral door de algemene bekommernis boerenland in boerenhand te brengen en dus te voorkomen dat de landbouwers op hun beurt in land- of tuinbouwgronden zouden gaan speculeren.

De rechtsopvolgers kunnen echter de termijn door de verwerver begonnen voortzetten.

Bij de tweede alinea dient de aandacht er op getrokken dat het de verwervers zijn die het initiatief zullen moeten nemen om de uitbating van het verworven goed te kunnen beginnen.

ART. 5, 6 en 7.

Hebben tot doel zekerheid te brengen omtrent de oppervlakte van de te koop gestelde goederen en een basisprijs te hebben voor het bepaalde in artikel 10, en de opwonende pachter — alsmede gebeurlijk de andere voorkeurrechthebbers — degelijk voor te lichten.

ART. 8.

Bij dit artikel wordt aan de opwonende pachter het recht gegeven de publieke verkoping te vorderen, om te ver-

autres terres appartenant à l'exploitation. De telles pratiques seront à l'avenir rendues impossibles par cet alinéa. Il en résulte toutefois que dans ce cas l'acquéreur ne pourra également acheter une superficie moins étendue.

Cet exposé justifie en même temps le troisième alinéa.

ART. 3.

En rapport avec ce qui a été précisé sous l'article précédent, il y a lieu de donner une définition concrète de la notion « exploitation viable ».

Nous estimons, d'une part, qu'il est impossible de régler cela par la loi et, d'autre part, que cette définition ne peut se faire par exploitation. Il est impossible, en effet, de prévoir une superficie identique pour l'ensemble du pays, tandis que la définition individuelle ouvre la porte à l'arbitraire administratif sous toutes ses formes.

La Chambre agricole provinciale apparaît donc comme l'instance indiquée pour fixer, par voie de règlement général et pour chaque région agricole, la superficie minimum que doit avoir une exploitation pour être viable. Cependant, afin d'obtenir l'uniformité dans l'ensemble du pays, la décision devra être réservée au conseil supérieur de l'agriculture.

ART. 4.

Cet article prévoit une exploitation de dix années consécutives du bien acquis. Cette disposition se justifie par le fait que ce même principe a déjà été adopté pour l'acquisition de petites propriétés terriennes et d'habitations à bon marché et surtout par suite de la préoccupation générale de mettre la terre entre les mains des fermiers et d'éviter par conséquent que les agriculteurs, à leur tour, ne spéculent sur des terres agricoles ou horticoles.

Les ayants-cause peuvent toutefois poursuivre le délai commencé par l'acquéreur.

Au deuxième alinéa, il y a lieu de faire observer que ce sont les acquéreurs qui devront prendre l'initiative pour commencer convenablement l'exploitation du bien acquis.

ART. 5, 6 et 7.

Ces articles ont pour but de fournir des données exactes au sujet de la superficie des biens mis en vente, de fixer le prix de base en ce qui concerne les dispositions de l'article 10 et d'informer le fermier occupant — et éventuellement les autres bénéficiaires du droit de préférence.

ART. 8.

Cet article accorde au fermier occupant le droit de demander la vente publique, afin d'éviter qu'une pression illé-

hinderen dat een onrechtmatige drukking op de kopers worde uitgeoefend teneinde de prijs, bij onderhandse verkoop, artificieel op te drijven.

Vreest, of ondervindt de pachter nu dat zulks gebeurt of zal gebeuren dan kan bij eisen dat de goederen publiek verkocht worden.

Daardoor is de eigenaar nog niet verplicht de goederen te verkopen, maar alleen de verkoop — zo hij doorgaat — publiek te laten geschieden.

De opwonende pachter krijgt één maand om dit recht te laten gelden. Dit wil practisch zeggen dat er bij inactiviteit vanwege de opwonende pachter, en zo de eigenaar niet uit eigen beweging tot de openbare verkoping overgaat, minstens één maand zal moeten verlopen, vooraleer de eigenaar aan iemand anders zal mogen verkopen.

Die maand werd aan de opwonende pachter gegeven om hem toe te laten goed te overwegen of hij kopen zal en om zich de nodige credieten voor de aankoop aan te schaffen. Hierbij weze opgemerkt dat een politiek van ruim en goedkoop landbouwkrediet zal moeten gevolgd.

De verkoop zal nochtans niet langer door de non-activiteit van de opwonende pachter worden opgehouden die bijgevolg, na verstrijken van de termijn, het recht verliest de publieke verkoop te vorderen.

ART. 9.

Bij dit artikel worden maatregelen voorzien om ook de andere beneficianten van het voorkeurrecht van het te koop stellen in te lichten.

Hierbij wordt tevens een termijn van één maand bepaald tussen de publicatie van het bericht en de gebeurlijke toewijzing, en dit om dezelfde motieven als hierboven uiteengezet.

ART. 10.

De bedoeling van dit artikel is de volgende: verhinderen dat de verkoper niet tot toewijzing zou overgaan om het goed dan achteraf aan een ander te verkopen.

ART. 11, 12 en 13.

Ze zijn er op gericht het ontduiken van het voorkeurrecht te verhinderen door de beroepsverantwoordelijkheid van de notaris er bij te betrekken.

ART. 14.

Door het bij dit artikel bepaalde, wordt de bedrieglijke ontduiking van onderhavige wet verhinderd; voorzag men deze bepaling niet dan zou het voldoende zijn elke verkoop als ruil te vermommen om aan de bepalingen van deze wet te ontsnappen.

gitime ne soit exercée sur les acheteurs en vue de faire monter artificiellement le prix par une vente à l'amiable.

Au cas où le fermier craint ou constate que tel est ou sera le cas, il pourra demander que les biens soient vendus publiquement.

Cela n'oblige pas le propriétaire à vendre les biens mais uniquement de permettre que la vente — au cas où elle aurait lieu — soit publique.

Le fermier occupant disposera d'un délai d'un mois pour faire valoir ce droit. Pratiquement, cela signifie qu'en cas d'inaction du fermier occupant et si le propriétaire ne procède pas spontanément à la vente publique, le propriétaire ne pourra vendre à un tiers avant l'expiration d'un délai d'au moins un mois.

Ce délai d'un mois a été accordé au fermier occupant pour lui permettre de bien réfléchir s'il achètera et de se procurer les crédits nécessaires en vue de l'achat. Remarquons, dans cet ordre d'idées, qu'une politique de larges et avantageux crédits agricoles devra être suivie.

Cependant, la vente ne sera plus empêchée par l'inaction du fermier occupant qui, après l'expiration du délai, perdra par conséquent le droit de demander la vente publique.

ART. 9.

Cet article prévoit des mesures en vue d'informer également les autres bénéficiaires du droit de préférence de la mise en vente.

En outre, un délai d'un mois est prévu entre la publication de l'avis et l'adjudication éventuelle, pour les mêmes motifs que ceux exposés ci-dessus.

ART. 10.

Le but de cet article est d'empêcher le vendeur de ne pas procéder à l'adjudication, et de vendre le bien après coup à un autre amateur.

ART. 11, 12 et 13.

Ils tendent à empêcher d'éluder le droit de préférence en engageant la responsabilité professionnelle du notaire.

ART. 14.

Les dispositions de cet article tendent à empêcher toute fraude à la présente loi; à défaut de celles-ci il suffirait de présenter chaque vente comme un échange pour échapper aux dispositions de cette loi.

ART. 15 en 16.

Beantwoorden aan een dubbel doel: 1° diegene die werkelijk de grond zullen bewerken in voordelige voorwaarden te laten kopen en 2° door het aanzienlijk verhogen van de registratierechten de speculatiezucht lam te leggen.

De toepassing van deze artikelen zal trouwens voor de eigenaars die gronden hebben gekocht zonder speculatief doel geen nadeel meebrengen, aangezien de beneficianten van het voorkeurrecht door het verminderd registratierecht er zullen toe aangezet worden ernstige prijzen te bieden.

De sanctie bij het nieuw artikel 76bis, alinea 2, van het wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten voorzien is er nodig om, zoals gezegd, te verhinderen dat de beneficianten van het voorkeurrecht op hun beurt met speculatief inzicht zouden gaan kopen.

Deze sanctie zou echter op de gevallen van overmacht niet worden toegepast. Men kan zich inderdaad het geval voorstellen van een verkoop om uit onverdeeldheid te treden, waarbij geen enkel van de eigenaars in onverdeeldheid, bij machte is het goed te verwerven.

ART. 17.

Vergt geen commentaar.

ART. 15 et 16.

Ces articles poursuivent un double but: 1° permettre à celui qui exploitera effectivement les terres, d'acheter dans des conditions avantageuses; 2° paralyser la spéculation par une augmentation considérable des droits d'enregistrement.

L'application de ces dispositions ne portera d'ailleurs aucun préjudice aux propriétaires ayant acheté sans but spéculatif, puisque les bénéficiaires du droit de préférence seront amenés, par la réduction du droit d'enregistrement, à faire une offre sérieuse.

La sanction prévue par l'article 76bis nouveau, 2° alinéa, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, est nécessaire pour empêcher, comme il est dit plus haut, que les bénéficiaires du droit de préférence ne vendent, à leur tour, dans un but spéculatif.

Cette sanction ne serait toutefois pas d'application en cas de force majeure. En effet, le cas peut se présenter d'une vente pour sortir d'indivision, où aucun des propriétaires indivis est en état de se rendre acquéreur du bien.

ART. 17.

Cet article n'appelle aucun commentaire.

A. DE CLERCK.

WETSVOORSTEL

I. — *Het voorkeurrecht.*

EERSTE ARTIKEL

Er is, bij gelijk bod, een voorkeurrecht tot aankoop van bedrijfsonroerende goederen voor land- en tuinbouw bestemd:

1) ten gunste van de opwonende pachter, d.i. diegene die de goederen uitbaat op de dag van de overdracht, — op voorwaarde dat hij Belg zij, en sedert minstens vijf jaar in het land- of tuinbouwbedrijf werkzaam is of houder zij van een diploma van minstens drie jaar middelbaar land- of tuinbouwonderwijs;

Voor de berekening van de termijn hierboven bedoeld, zal gebeurlijk in aanmerking komen de tijdsperiode tijdens dewelke de vooroverleden echtgenoot of de ascendenten in rechte linie onafgebroken in het land- of tuinbouwbedrijf werkzaam geweest zijn.

2) zo de rechthebbenden sub 1) van hun voorkeurrecht geen gebruik maken: ten gunste van de land- en tuinbouwers die op het ogenblik van de overdracht de bedrijfs-onroerende goederen niet uitbaten, maar die verder voldoen aan de voorwaarden voor de rechthebbenden sub 1) gesteld.

ART. 2.

De beneficianten van het voorkeurrecht zijn niet gehouden het geheel der te koop gestelde onroerende goederen te kopen, doch mogen de oppervlakte aanduiden die zij wensen te kopen.

Zo de kern van het bedrijf verkocht wordt, dan mag die kern niet minder behelzen dan de oppervlakte nodig voor een leefbaar bedrijf en zijn alle kopers gehouden deze minimum oppervlakte desgevallend te kopen.

De eigenaar mag tenslotte niet in eens of achtereenvolgens een zodanige oppervlakte van een bepaald bedrijf verkopen dat de kern er van geen leefbaar bedrijf meer zou uitmaken.

ART. 3.

De Hoge Landbouwwaad zal op voorstel van de provinciale Landbouwkamer, bij algemeen reglement, voor elke landbouwstreek de minimumoppervlakte bepalen welke een bedrijf moet hebben om leefbaar te zijn.

ART. 4.

De bedrijfsonroerende goederen die door een beneficiant van het bij deze wet ingesteld voorkeurrecht worden verworven, moeten gedurende minstens tien opeenvolgende jaren worden uitgebaat hetzij door de verwerver zelf, zijn echtgenote, zijn wettige of aangenomen kinderen. Die tienjarige uitbating moet een aanvang nemen zodra het krachtens de wet mogelijk wordt.

PROPOSITION DE LOI

I. — *Du droit de préférence.*

ARTICLE PREMIER.

A offre égale, il existe un droit de préférence pour l'achat de biens immeubles professionnels à usage agricole ou horticole:

1) en faveur du fermier occupant, c'est-à-dire celui qui exploite les biens le jour de la cession, à condition qu'il soit Belge et occupé depuis au moins cinq ans dans l'agriculture ou l'horticulture, ou qu'il soit porteur d'un diplôme d'au moins trois années d'enseignement moyen agricole ou horticole.

Pour le calcul du délai visé ci-dessus, il sera éventuellement tenu compte de la période durant laquelle l'époux prédécédé ou les ascendants en ligne directe auront été occupés de façon ininterrompue dans l'agriculture ou l'horticulture;

2) si les ayants droits visés au 1) ne faisaient pas usage de leur droit de préférence: en faveur des agriculteurs ou horticulteurs qui, au moment de la cession, n'exploitent pas les biens immeubles professionnels mais qui satisfont en outre aux conditions fixées sub 1) pour les autres ayants-droit.

ART. 2.

Les bénéficiaires du droit de préférence ne sont pas tenus d'acquérir l'ensemble des biens immeubles mis en vente mais peuvent indiquer la superficie qu'ils désirent acquérir.

En cas de vente du noyau de l'exploitation, celui-ci ne peut comporter moins que la superficie nécessaire à une exploitation viable, et tous les vendeurs sont tenus d'acheter le cas échéant cette superficie minimum.

Enfin, le propriétaire ne peut, ni en une fois ni successivement, vendre une superficie d'une exploitation déterminée, telle que son noyau ne constituerait plus une exploitation viable.

ART. 3.

Sur la proposition de la Chambre agricole provinciale, le Conseil supérieur de l'agriculture fixera, par voie de règlement général, pour chaque région agricole, la superficie minimum que doit avoir une exploitation pour être viable.

ART. 4.

Les biens immeubles professionnels acquis par un bénéficiaire du droit de préférence instauré par la présente loi doivent être exploités pendant dix ans consécutifs au moins, soit par l'acquéreur lui-même, soit par son épouse, ses enfants légitimes ou adoptés. Cette exploitation décennale doit prendre cours à partir du moment où elle devient possible en vertu de la loi.

II. — *De verkoop.*

ART. 5.

Elke vervreemder ten bezwarend titel van bedrijfs-onroerende goederen voor land- of tuinbouw bestemd, dient de bevoegde ontvanger der Registratie en Domeinen hiervan bij aangetekende brief met bericht van ontvangst te verwittigen.

In die brief moeten duidelijk worden opgegeven de percelen die zouden vervreemd worden.

ART. 6.

De ontvanger der Registratie en Domeinen is gehouden binnen veertien dagen na ontvangst van de aangetekende brief, eveneens per aangetekende brief, aan de vervreemder mede te delen op welke waarde de goederen, die het voorwerp van de vervreemding zouden uitmaken, per perceel, geschat worden.

ART. 7.

Wanneer de vervreemder tot verkoop wil overgaan dient hij de opwonende pachter per aangetekende brief met bericht van ontvangst hiervan op de hoogte te brengen.

Bij die brief zullen gevoegd worden :

- 1) een uittreksel uit het kadastraal plan betreffende de percelen die zouden verkocht worden;
- 2) een door de bevoegde overheid voor eensluidend verklaard afschrift van de brief, uitgaande van het kantoor der Registratie en Domeinen, waarin de geschatte waarde wordt opgegeven.

ART. 8.

De opwonende pachter heeft het recht, binnen de maand na ontvangst van de stukken in voorgaand artikel bepaald, bij aangetekende brief met bericht van ontvangst, te eisen dat er tot publieke verkoop zou worden overgegaan.

Antwoordt de opwonende pachter niet binnen de maand, dan verliest hij het recht hem bij dit artikel verleend.

ART. 9.

Om de beneficianten vermeld in artikel één, 2°, in de gelegenheid te stellen hun voorkeurrecht uit te oefenen, zal de vervreemder een bericht laten publiceren in het *Staatsblad*, een dagblad en een lokaal blad in de streektaal opgesteld waarin zal opgenomen worden :

1° welke goederen te koop worden aangeboden. Een omstandige beschrijving zal van de goederen gegeven worden : oppervlakte, aard, bestemming, ligging, enz...;

2° welke de instrumenterende notaris is bij wie het bod dient gedaan ;

3° welke de termijn is binnen de welke het hierboven vermeld bod dient gedaan. Die termijn zal nooit korter mogen zijn dan één maand te rekenen vanaf de datum der publicatie.

II. — *De la vente.*

ART. 5.

Chaque aliénateur à titre onéreux de biens immeubles professionnels à usage agricole ou horticole est tenu d'en avertir le receveur de l'Enregistrement et des Domaines compétent par lettre recommandée avec avis de réception.

Dans cette lettre doivent être clairement spécifiées les parcelles qui seraient aliénées.

ART. 6.

Le receveur de l'Enregistrement et des Domaines est tenu de communiquer au vendeur, dans les quinze jours, de la réception de la lettre recommandée, également par lettre recommandée, à combien sont évalués les biens qui feraient l'objet de l'aliénation.

ART. 7.

Lorsque l'aliénateur voudra procéder à la vente, il devra en informer le fermier occupant par lettre recommandée avec avis de réception.

A cette lettre seront joints :

- 1) un extrait de la matrice cadastrale concernant les parcelles qui seraient mises en vente ;
- 2) une copie certifiée conforme par l'autorité compétente de la lettre émanant du bureau de l'Enregistrement et des Domaines faisant mention de la valeur estimée.

ART. 8.

Dans les mois après la réception des documents spécifiés à l'article précédent, le fermier occupant a le droit d'exiger, par lettre recommandée avec avis de réception qu'il soit procédé à la vente publique.

Si le fermier occupant ne répond pas dans le mois, il perdra le droit lui conféré par le présent article.

ART. 9.

Pour permettre aux bénéficiaires mentionnés à l'article premier, 2°, d'exercer leur droit de préférence, le vendeur fera paraître au *Moniteur*, dans un journal et dans une feuille locale, un avis rédigé dans la langue de la région, indiquant :

1° quels sont les biens offerts en vente. Une description détaillée de ces biens sera fournie : superficie, nature, destination, situation, etc...

2° quel est le notaire instrumentant à qui l'offre devra être faite ;

3° quel est le délai dans lequel l'offre en question devra être faite. Ce délai ne pourra jamais être inférieur à un mois à compter de la date de la publication.

Na het verstrijken van de maand zal de instrumenterende notaris de opwonende pachter en al diegenen die een bod hebben gedaan per aangetekende brief samenroepen om tot de gebeurlijke toewijzing over te gaan.

Tussen de oproeping en de bijeenkomst bij de notaris moeten minstens drie dagen verlopen.

ART. 10.

Bij de bekendmaking van de publieke verkoop zal de prijs vermeld worden, zoals die door de bevoegde dienst van Registratie en Domeinen werd geschat.

Wordt er, bij de publieke verkoop een bod gedaan dat dit cijfer bereikt, dan kan de verkoper zijn aanbod niet intrekken.

ART. 11.

Diegenen die een voorkeurrecht bij deze wet ingesteld inroepen, dienen de deugdelijke bewijzen er van over te leggen.

ART. 12.

De instrumenterende notaris zal er zich, bij elke vreemding ten bezwarende titel van bedrijfsonroerende goederen voor land- of tuinbouw bestemd, van vergewissen of de bepalingen van de huidige wet geëerbiedigd werden.

ART. 13.

In de akte van verkoop zal steeds vermeld worden :

- 1) dat er aan artikelen 7, 8, 9 en 10 van onderhavige wet voldaan werd;
- 2) wie de opwonende pachter is en welk desgevallend zijn hoogste bod is geweest;
- 3) of andere beneficianten van het voorkeurrecht een bod hebben gedaan, wie ze waren en hoeveel ze geboden hebben;
- 4) indien de onroerende goederen aan een beneficiant werden toegewezen, welke bewijzen hij heeft voorgelegd om zijn voorkeurrecht te staven.

III. — *Beperkingen aan het recht tot ruilen.*

ART. 14.

Aan artikel 1702 van het Burgerlijk Wetboek wordt een tweede alinea toegevoegd, die luidt als volgt :

« Het ruilen van bedrijfsonroerende goederen voor land- en tuinbouw bestemd is echter slechts toegelaten onder de volgende voorwaarden :

- 1) dat de ruil geschiedt tegen andere bedrijfsonroerende goederen met dezelfde bestemming;
- 2) dat de opleg maximum 20 % bedraagt.

Als grondslag voor het berekenen van dit ten honderd, zal de schatting dienen door het beheer van Registratie en Domeinen gedaan op het ogenblik van de ruiling.

A l'expiration du mois, le notaire instrumentant convoquera le fermier occupant et tous ceux qui auront fait une offre par lettre recommandée afin de procéder à l'adjudication éventuelle.

Trois jours au moins doivent s'écouler entre la convocation et la réunion chez le notaire.

ART. 10.

A l'annonce de la vente publique, il sera fait mention du prix évalué par le service compétent de l'Enregistrement et des Domaines.

Si, en vente publique, il est fait une offre atteignant ce chiffre, le vendeur ne pourra retirer son offre.

ART. 11.

Ceux qui invoqueront un droit de préférence instauré par la présente loi devront en produire les preuves irrécusables.

ART. 12.

Lors de chaque aliénation à titre onéreux de biens immeubles professionnels à usage agricole ou horticole, le notaire instrumentant s'assurera si les dispositions de la présente loi ont été observées.

ART. 13.

L'acte de vente mentionnera toujours :

- 1) qu'il a été satisfait aux articles 7, 8, 9 et 10 de la présente loi;
- 2) quel est le fermier occupant et quel aura été éventuellement son offre la plus élevée;
- 3) si d'autres bénéficiaires du droit de préférence ont fait une offre, qui ils étaient et combien ils ont offert;
- 4) si les biens ont été adjugés à un bénéficiaire, quelles sont les preuves qu'il a produites à l'appui de son droit de préférence.

III. — *Limitation au droit d'échange.*

ART. 14.

L'article 1702 du Code civil est complété par un deuxième alinéa conçu comme suit :

« L'échange de biens immeubles professionnels à usage agricole ou horticole n'est toutefois autorisé qu'aux conditions suivantes :

- 1) que l'échange s'effectue contre d'autres biens immeubles professionnels ayant la même destination;
- 2) que la soulte atteigne au maximum 20 %;

L'estimation faite par l'administration de l'Enregistrement et des Domaines au moment de l'échange servira de base pour le calcul de ce pourcentage. »

IV. — *Fiskale bepalingen.*

ART. 15.

Aan artikel 44 van het Koninklijk besluit van 30 November 1939 houdende het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt een tweede alinea toegevoegd, die luidt als volgt :

« Dit recht wordt echter op 25 % gesteld voor de verkopen waarbij eigendom van bedrijfsroerende goederen voor land- en tuinbouw bestemd wordt overgedragen. »

ART. 16.

Aan hoofdstuk IV, afdeling I van het Koninklijk besluit van 30 November 1939 houdende het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt een paragraaf negen toegevoegd, luidend als volgt :

« § 9. — Verkopen aan beneficianten van het voorkeurrecht tot aankoop van bedrijfsroerende goederen voor land- of tuinbouw bestemd.

Artikel 76bis : Het bij artikel 44, alinea 2, vastgestelde recht wordt tot 6 % verlaagd voor de verkopen van de eigendom van bedrijfsroerende goederen voor land- en tuinbouw bestemd indien de eigendom er van verworven wordt door een beneficiant van het voorkeurrecht tot aankoop van dergelijke bedrijfsroerende goederen.

Mochten deze verwervers of hun rechthebbenden echter de verplichting van tienjarige uitbating aan dit voorkeurrecht verbonden niet naleven, dan zal een aanvullend recht van 19 % op de oorspronkelijke koopprijs eisbaar worden behoudens het geval van overmacht

V. — *Strafbepalingen.*

ART. 17.

Kunnen met geldboete van 100 tot 100.000 frank worden gestraft :

1) de bevoegde ontvanger der Registratie en Domeinen die niet voldoet aan de bepalingen van artikel 6 van onderhavige wet ;

2) de instrumenterende notaris, de ruilers, de koper en de verkoper die niet handelen volgens de bepalingen van deze wet ; en dit onverminderd elke schadevergoeding waartoe ze desgevallend zouden kunnen veroordeeld worden.

IV. — *Dispositions fiscales.*

ART. 15.

L'article 44 de l'arrêté royal du 30 novembre 1939 contenant le code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est complété par un second alinéa, libellé comme suit :

« Toutefois, ce droit est porté à 25 % pour les ventes transférant la propriété de biens immeubles professionnels à usage agricole ou horticole. »

ART. 16.

Au chapitre IV, section I de l'arrêté royal du 30 novembre 1939 contenant le code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, il est ajouté un neuvième paragraphe, libellé comme suit :

« § 9. — Ventes aux bénéficiaires du droit de préférence pour l'achat de biens immeubles professionnels à usage agricole ou horticole.

Art. 76bis : Le droit établi par l'article 44, 2^e alinéa, est réduit à 6 % pour les ventes de la propriété de biens immeubles professionnels à usage agricole ou horticole lorsque la propriété en est acquise par un bénéficiaire du droit de préférence pour l'achat de tels biens immeubles professionnels.

Toutefois, si ces acquéreurs ou leurs ayants-droit n'observaient pas l'obligation d'exploitation décennale liée à ce droit de préférence, un droit complémentaire de 19 % sur le prix d'achat initial sera exigible sauf cas de force majeure.

V. — *Dispositions pénales.*

ART. 17.

Peuvent être punis d'une amende de 100 à 100.000 fr. :

1) le receveur compétent de l'enregistrement et des domaines qui ne satisfait pas aux dispositions de l'article 6 de la présente loi ;

2) le notaire instrumentant, les échangeurs, l'acheteur et le vendeur qui n'agissent pas conformément aux dispositions de la présente loi ; ceci sans préjudice des dommages-intérêts auxquels ils pourraient être, le cas échéant, condamnés.

A. DE CLERCK,
T. LEFEVRE,
G. LOOS,
J. DUPONT.