

Chambre des Représentants

SESSION 1956-1957.

31 MAI 1957.

PROJET DE LOI relatif au droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux.

AMENDEMENTS
PRÉSENTÉS PAR M. PHILIPPART
AU TEXTE
ADOPTÉ PAR LA COMMISSION.

Article unique.

1. — Au § 2 de l'article 1778ter, supprimer le deuxième alinéa.
2. — Au même paragraphe, supprimer au troisième alinéa les mots :
« ou en cas de vente publique, à l'officier instrumentant ».
3. — A l'article 1778quinquies, supprimer le dernier alinéa.

JUSTIFICATION.

Le droit de préemption de l'exploitant, en cas de vente du bien loué, est une réforme d'importance. Elle nous paraît justifiée. A prix égal, il est indiqué que le fermier soit préféré aux tiers.

Ce droit de préemption doit être organisé légalement pour le cas de vente de gré à gré. Sinon, il serait vain.

Mais faut-il l'étendre à la vente publique ?

C'est la Commission de l'Agriculture qui a amendé le projet de loi et, par un vote de la majorité de ses membres (12 voix contre 2 et

Voir :

424 (1955-1956) :

- N° 1 : Projet de loi.
- N° 2 à 10 : Amendements.
- N° 11 : Rapport.

Kamer der Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1956-1957.

31 MEI 1957.

WETSONTWERP betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen.

AMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER PHILIPPART
OP DE TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE.

Enig artikel.

1. — Het tweede lid van § 2 van artikel 1778ter weglaten.
2. — In het derde lid van dezelfde paragraaf de woorden weglaten :
« of, bij openbare verkoop, bij de instrumenterende officier ».
3. — Het laatste lid van artikel 1778quinquies weglaten.

VERANTWOORDING.

Door de exploitant het recht van voorkoop toe te kennen in geval van verkoop van het gehuurde goed, wordt een belangrijke wijziging ingevoerd. Wij achten die wijziging verantwoord. Het is logisch dat bij gelijke prijs de pachter voorrang heeft op derden.

Dat recht van voorkoop moet bij de wet worden geregeld voor de gevallen van onderhandse verkoop. Anders zou het geen zin hebben. Maar moet het tot de openbare verkoop worden uitgebreid ?

Het wetsontwerp werd geamendeerd door de Commissie voor de Landbouw en met een meerderheid van 12 tegen 2 stemmen en 3 ont-

Zie :

424 (1955-1956) :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N° 2 tot 10 : Amendementen.
- N° 11 : Verslag.

3 abstentions), a supprimé le 1° de l'article 1778^{sexies} que proposait le Ministre et qui soustrayait la vente publique à l'organisation d'un droit de préemption.

La Commission a au contraire étendu ce droit de préférence au cas de vente publique du bien en permettant au fermier de notifier, dans les six jours de l'adjudication définitive à un tiers, qu'il prend le bien au montant de la dernière enchère.

Cela nous paraît abusif et excessif. Au cas de vente publique, l'occupant doit être avisé, en vertu du premier alinéa du § 1 de l'article 1778^{ter}, par les soins du notaire et au moins 15 jours avant la vente, du lieu, de la date, de l'heure et des conditions de la vente. Il est libre d'assister à la séance d'adjudication et de participer aux enchères. Rien ne limite cette liberté.

Pourquoi aller plus loin et l'autoriser à ne pas paraître à la séance, ni en personne ni par mandataire ou à y assister passif et silencieux et lui attribuer la faculté durant les six jours qui suivront l'adjudication définitive, d'annuler celle-ci et de s'approprier le bien au même prix ?

Dorénavant l'adjudication se trouvera affectée d'une condition résolutoire. Nul doute que cette modalité ne fausse le jeu des enchères, voir n'écarte les amateurs sérieux. Peut-être contrariera-t-elle le recours à la vente publique.

C'est avec raison que le projet de loi, déposé par le Ministre de l'Agriculture, limitait l'innovation législative que sera le droit de préemption à la vente de gré à gré.

Aussi proposons-nous à la Chambre de restaurer le projet dans les limites, généreuses d'ailleurs, qui lui avaient été assignées.

Sans doute le droit de propriété doit-il s'accommoder de certaines modalités que réclament les intérêts légitimes du locataire.

Les profondes réformes apportées au Code civil dans la matière du bail à ferme et la limitation des fermages recevront un nouveau complément, d'un grand intérêt pour les locataires, par la préférence qui leur sera accordée dans les ventes de gré à gré.

Aller au-delà, serait bouleverser sans raisons plausibles, avec le Code civil, la liberté des conventions.

La première partie de l'amendement étant supposée admise, les deux autres suppressions que nous proposons en sont la suite et la conséquence.

houdingen besliste deze Commissie tot weglating van het door de Minister voorgestelde 1° van artikel 1778^{sexies}, volgens hetwelk er geen recht van voorkoop zou gelden voor openbare verkoop.

De Commissie verklaarde dat recht van voorkoop integendeel ook van toepassing op de gevallen waarin het goed openbaar wordt verkocht, door de pächter het recht toe te kennen om, binnen zes dagen na de definitieve toewijzing aan een derde, er kennis van te geven dat hij het goed koopt voor het laatst gedane bod.

Naar onze mening gaat dit te ver. In geval van openbare verkoop moet de huurder, volgens het eerste lid van § 1 van artikel 1778^{ter}, door de notaris ten minste 15 dagen vóór de verkoop in kennis worden gesteld van plaats, datum, uur en voorwaarden van de verkoop. Het staat hem vrij de zitting voor de toewijzing bij te wonen en een bod te doen. Die vrijheid is onbeperkt.

Waarom nog verder gaan en hem het recht toekennen om, noch persoonlijk, noch door een lasthebber op de zitting aanwezig te zijn of om ze bij te wonen zonder iets te doen of te zeggen? Waarom hem het recht toekennen om de definitieve toewijzing tijdens de zes dagen die er op volgen, teniet te doen en het goed voor dezelfde prijs te kopen?

Voortaan gaat de toewijzing vergezeld van een ontbindende voorwaarde. Ongetwijfeld zal deze manier van handelen tot gevolg hebben dat het opbod niet normaal verloopt, en dat ernstige gegadigden zich zelfs afzijdig houden. Wellicht zal daardoor weinig gebruik worden gemaakt van openbare verkoop.

Terecht beperkte het wetsontwerp, ingediend door de Minister van Landbouw, het recht van voorkoop — dat thans voor het eerst bij de wet wordt ingevoerd — tot de onderhandse verkoop.

Derhalve stellen wij aan de Kamer voor het ontwerp te houden binnen de aanvankelijk gestelde grenzen, die trouwens ruim genoeg waren.

Het recht van eigendom moet weliswaar gepaard gaan met zekere modaliteiten, om tegemoet te komen aan de rechtmatige belangen van de huurder.

Door aan de huurders de voorrang te verlenen bij onderhandse verkoop, geeft men hun een nieuw belangrijk voordeel dat de grondige hervormingen aanvult, die reeds in het Burgerlijk Wetboek zijn aangebracht ten aanzien van de pachtovereenkomsten en van de beperking van de pachtprizen.

Indien men verder gaat gooit men zonder geldige redenen en het Burgerlijk Wetboek en de vrijheid van de overeenkomsten overhoop.

Indien het eerste deel van het amendement wordt aangenomen, moeten de twee overige weglatingen die wij voorstellen, daaruit logisch volgen.

M. PHILIPPART.

R. NOSSENT.