

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1961-1962.****VERGADERING VAN 22 MAART 1962.**

**Ontwerp van wet betreffende het recht van voor-
koop ten gunste van huurders van landeigen-
dommen.**

VERSLAG

**NAMENS DE VERENIGDE COMMISSIES
VOOR DE LANDBOUW
EN DE JUSTITIE (1) UITGEBRACHT
DOOR DE HEER VANDEKERCKHOVE.**

DAMES EN HEREN,**INLEIDING.****A. Algemene beschouwingen.****1. Statistische gegevens.**

a) De totale bebouwde oppervlakte in België bedroeg in 1950, 1.816.303 Ha. (1.793.154 Ha. in 1846; 1.983.570 in 1870; 1.906.598 Ha. in 1929). Op 15 mei 1961 telde men 1.705.083 Ha.

b) De exploitatievormen van landgoederen liggen vrij verschillend in de E.E.G.-landen.

De verhouding landbouwers-eigenaars beloopt in Duitsland 88 %; in Luxemburg 73,40 %; in Frankrijk 55,30 %, in Italië 48 %, in Nederland 46,90 %, en in België 32,33 %.

Sedert 1929 is deze proportie — uiterekend op basis van de uitgebate oppervlakte — in België met ongeveer 6 % gedaald. Toen bedroeg ze 38,12 % (in 1846 : 34,22 % en in 1910 28,38 %).

(1) De volgende leden hebben aan de beraadslagingen van de Commissie deelgenomen :

De heren Mullie en Rolin, voorzitters; Adam, Baltus, Camby, Chardome, Chot, Cuvelier, Graaf d'Aspremont Lynden, De Baeck, De Boodt, Deliege, Deruelles, Descamps, de Stexhe, Dua, George, Hambye, Housiaux, Knops, Lagae, Leruse, Leyssen, Lilar, Mondelaers, Nihoul, Oblin, Orban, Roelants, Sledsens, Sobry, Steps, Van Bogaert, Vandenbussche, Van der Borgh, Mevr. Vandervelde, de heren Van Hemelrijck, Van Hoeylandt, Van Laeys, Wilfems en Vandekerckhove, verslaggever.

R. A 5377.**Zie :****Gedr. St. van de Senaat :**

340 (Zitting 1956-1957) : Ontwerp overgemaakt door de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

SÉNAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1961-1962.****SEANCE DU 22 MARS 1962.**

**Projet de loi relatif au droit de préemption en
faveur des preneurs de biens ruraux.**

RAPPORT

**FAIT AU NOM DES COMMISSIONS REUNIES
DE L'AGRICULTURE
ET DE LA JUSTICE (1)
PAR M. VANDEKERCKHOVE.**

MESDAMES, MESSIEURS,**INTRODUCTION.****A. Considérations générales.****1. Statistiques.**

a) La superficie totale exploitée en Belgique était, en 1950, de 1.816.303 ha (1.793.154 ha en 1846 — 1.983.570 en 1870 — 1.906.598 ha en 1929). Au 15 mai 1961, elle était de 1.705.083 ha.

b) A l'intérieur de la C.E.E., les formes d'exploitation des biens ruraux sont assez différentes d'un pays à l'autre.

Le pourcentage de cultivateurs - propriétaires atteint en Allemagne, 88 % ; au Luxembourg, 73,40 % ; en France, 55,30 % ; en Italie, 48 % ; aux Pays-Bas, 46,90 % et en Belgique, 32,33 %.

Depuis 1929, ce pourcentage, — calculé sur la base de la superficie exploitée — a diminué de 6 % environ. A l'époque, il s'élevait à 38,12 % (en 1846 : 34,22 % ; en 1910 : 28,38 %).

(1) Les membres suivants ont participé aux délibérations de la Commission :

MM. Mullie et Rolin, présidents; Adam, Baltus, Camby, Chardome, Chot, Cuvelier, le comte d'Aspremont Lynden, De Baeck, De Boodt, Deliege, Deruelles, Descamps, de Stexhe, Dua, George, Hambye, Housiaux, Knops, Lagae, Leruse, Leyssen, Lilar, Mondelaers, Nihoul, Oblin, Orban, Roelants, Sledsens, Sobry, Steps, Van Bogaert, Vandenbussche, Van der Borgh, Mme Vandervelde, MM. Van Hemelrijck, Van Hoeylandt, Van Laeys, Willems et Vandekerckhove, rapporteur.

R. A 5377.**Voir :****Document du Sénat :**

340 (Session de 1956-1957) : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

Deze statistieken moeten geïnterpreteerd worden. In Frankrijk, en vooral in Italië, zijn er uitgestrekte domeingoederen, die door landheren in eigen naam worden uitgebaat. Daarenboven bestaan er nog veel vormen van vee- of weidepacht, en uitbatingen met winstverdeling.

In België en Nederland zijn deze exploitatievormen eerder uitzonderlijk (uitgenomen voor vloeibeemden).

Eigenaardig is de vaststelling dat niettegenstaande de vele verkopen van landgoederen wegens de kapitaalsbelasting, het percentage van de pachtgronden eerder is verhoogd (vgl. 1929 en 1950).

2. Oorzaken voor niet-aankoop door landbouwers.

a) Er wordt nog steeds voorkeur gegeven aan de beschermende pachtregeling.

De pachtsom bedraagt in gemiddelde ongeveer 1,80 % van de verkoopwaarde van de gepachte goederen.

De landbouwwinsten staan niet in verhouding met de hoge verkoopprijs; de kopende pachters moeten veelal leningen aangaan. De intrestvoet op deze leningen (van 4 % tot 6 %) ligt veel hoger dan de pacht-prijzen.

Een afbetaling op 20 jaar bedraagt jaarlijks ongeveer 8 % (intrest inbegrepen) van het bedrag van de lening.

Vele landbouwers hechten veel belang aan het gevaar voor splitsing of overgang in vreemde handen, bij de vererving. Het aantal kinderen, in deze sociale klasse bedraagt gemiddeld drie (2,89) per gezin. Nu moet de erfenisverdeling, volgens de regelen van het Burgerlijk Wetboek in principe in nature geschieden. Deze goederen zijn meestal verdeelbaar (art. 824, B.W.) en er wordt niet altijd voldoende rekening gehouden met de zorg (ingeschreven in art. 832 B.W.) om de verbrokkeling van de erven te vermijden.

Zelfs in gevallen, waar de overnameregeling, ingevolge de wet van 16 mei 1900, mogelijk is, blijkt de overnemer niet in staat de hoge oplegsummen te betalen of te lenen.

Voor vele gevallen ware de ascendentenverdeling een goede oplossing. Dit rechtsinstituut is echter onveilig.

Al deze motieven zetten de pachter aan liever geen eigenaar te worden.

b) Concurrentie met derden.

De bestendige vermindering van de muntwaarde zet anderzijds vele beleggers aan om landerijen te kopen. Deze belegging geeft een gering rendement, maar is gemakkelijk en veilig (de onderhoudskosten en grondbelastingen worden meestal door de pachter gedragen).

Immobilienvennootschappen (zoals in Zwitserland) zijn, buiten het familiaal verband, alhier zeldzaam. Vele kapitalen zoeken noodgedwongen een veilige

Ces statistiques doivent être interprétées. En France et, plus encore, en Italie, il existe des domaines étendus, exploités en faire-valoir direct par des propriétaires terriens. D'autre part, de nombreuses espèces de baux à cheptel, de pâturage et de métayage y sont en usage.

En Belgique et aux Pays-Bas, ces genres d'exploitations sont plutôt exceptionnels (sauf en ce qui concerne les prairies inondables).

Il est surprenant de constater que, malgré les nombreuses ventes de biens ruraux provoquées par l'impôt sur le capital, le pourcentage des terres affermées a plutôt augmenté, ainsi qu'il résulte des chiffres relatifs à 1929 et à 1950.

2. Pourquoi les agriculteurs n'acquièrent-ils pas les terres ?

a) Les intéressés préfèrent jouir de la protection que leur assure la législation sur le bail à ferme.

Les fermages correspondent, en moyenne, à 1,80 % de la valeur vénale des biens loués.

Les prix de vente sont élevés et hors de proportion avec les bénéfices agricoles. Lorsqu'ils désirent acheter des terres, les fermiers doivent, en général, recourir à l'emprunt. Or, les taux d'intérêt de ces emprunts sont de loin supérieurs aux fermages (de 4 à 6 %).

Un amortissement en 20 ans équivaut à peu près, intérêt compris, à 8 % du capital emprunté par an.

Nombreux sont les agriculteurs qui redoutent qu'en cas de succession, le bien ne soit demembré ou qu'il ne passe en des mains étrangères. Dans cette classe sociale, le nombre d'enfants est en moyenne de 3 (2,89) par ménage. D'après les règles du Code Civil, le partage doit, en principe, s'opérer en nature. Ces biens sont le plus souvent partageables (art 824 C.C.), mais on ne tient pas toujours suffisamment compte de la préoccupation que traduit l'art. 832 C.C. et qui est d'éviter le morcellement des héritages.

Même dans les cas où la loi du 16 mai 1900 admet le droit de reprise, on constate que celui qui l'exerce n'est pas à même de payer les soultes élevées ou d'emprunter les sommes nécessaires à cet effet.

Le partage d'ascendants constituerait une bonne solution dans de nombreux cas, mais cette institution légale est peu sûre.

Pour tous ces motifs, le fermier préfère ne pas acquérir les terres qu'il cultive.

b) Concurrence avec les tiers.

La dévalorisation constante de la monnaie incite, d'autre part, beaucoup d'épargnants à acheter des biens ruraux. Ce placement est d'un rendement médiocre, mais il est facile et sûr (les frais d'entretien et les impôts fonciers sont, le plus souvent, supportés par les fermiers).

Il est plutôt rare que les sociétés immobilières s'intéressent aux biens ruraux, comme elles le font en Suisse. Par la force des choses, de nombreux capitaux cher-

uitweg langs het landelijk goed. De pachters onder- vinden aldus concurrentie, die de eigendomsverwer- ving nog moeilijker maakt.

3. Hulpmiddelen.

a) Zeer belangrijk is het verstrekken van leningen aan verlaagde intrestvoet. Het landbouwinvesterings- fonds kan hier goede diensten bewijzen.

b) Een stelsel van aankooppremies per hectare ware nuttig, zij het nog in voordeel van de zittende pachter alleen, en is evenzeer verantwoord als de bevordering van eigendomsverwerving van volkswon- ningen.

c) Een verbeterde ascendentenverdeling moet nieuwe splitsing van het moeizaam verworven erfgoed vermijden en een veilige overdracht verzekeren.

d) Om de drukking op de landelijke goederen te verminderen ware de inrichting van een spaarvorm op gebouwde immobiëlen wenselijk.

B. Voorkoop in andere landen.

1. In Nederland.

Een voorlopige wet — tot 1 januari 1963 verlengd — werd er aangenomen op 7 augustus 1953.

De voorkoop is er een modaliteit van de verkoop. Voor elke vervreemding van land is de goedkeuring van de Grondkamer vereist. Zonder deze goedkeuring kan de verkoopacte niet overgeschreven worden.

De opdracht van de Grondkamer bestaat erin voorreest te onderzoeken of de prijs het vastge- stelde maximum niet overschrijdt, en vervolgens na te gaan of de zittende pachter, die een voorkeurrecht geniet, bereid is deze verwerving aan de gecontro- leerde prijs te verrichten.

Zware redenen kunnen het voorkeurrecht beletten uitwerking te hebben (de koper is een verwante — een andere bestemming wordt aan de gronden gegeven — er is landbouwtechnisch nadeel aan verbonden — verdelingsacte — ernstige reden ten voordele van andere koper).

Bij openbare verkoop mag de prijs niet hoger lopen dan de maximumprijs door de Grondkamer vastge- steld. Zijn er meer bieders aan deze prijs, dan gaat de pachter voor.

De Grondkamer is paritair (grondeigenaars en pach- ters) samengesteld.

Beroep tegen haar besluit is mogelijk bij een Cen- trale Grondkamer.

2. In Frankrijk.

De voorkoop is er een modaliteit van het pachtrecht (een optie van aankoop in voordeel van de pachter).

chent un investissement de tout repos dans les biens ruraux. Les fermiers sont donc en butte à une concu- rence qui leur rend plus difficile encore l'accession à la propriété.

3. Remèdes.

a) L'octroi de prêts à taux réduit est très important. Le Fonds d'Investissement agricole peut rendre des services appréciables à cet égard.

Il serait utile d'instaurer un système de primes à l'achat par hectare qui se justifierait autant (ne fût-ce qu'en faveur du fermier occupant) que la politique tendant à encourager l'acquisition d'une habitation à bon marché.

c) Il importe d'améliorer le partage d'ascendants, afin d'éviter un nouveau démembrement de l'héritage familial laborieusement constitué et d'assurer la sécurité des transferts.

d) En vue d'alléger la pression exercée sur le mar- ché des biens agricoles, il serait souhaitable d'organi- ser une forme d'épargne portant sur des immeubles bâtis.

B. La préemption dans d'autres pays.

1. Aux Pays-Bas.

Une loi provisoire (prorogée jusqu'au 1^{er} janvier 1963) a été adoptée le 7 août 1953.

Aux Pays-Bas, la préemption constitue une modalité de la vente. Toute aliénation de terres requiert l'appro- bation de la « Grondkamer » (Chambre foncière). A défaut de cet accord, l'acte de vente ne peut être transcrit.

La tâche de la Chambre foncière est double : elle doit, d'une part, vérifier si le prix ne dépasse pas le maximum fixé et, d'autre part, s'informer si le fer- mier occupant (qui bénéficie d'un droit d'option) est disposé à acquérir le bien au prix contrôlé.

Des motifs graves peuvent empêcher la mise en œu- vre du droit d'option (l'acheteur est un parent — les terres sont affectées à un autre usage — incon- vénients au point de vue de la technique agricole — acte de partage — raison sérieuse plaidant en faveur d'un autre acheteur).

En cas de vente publique, le prix ne peut dépasser le maximum fixé par la Chambre foncière. Lorsque plusieurs personnes offrent ce prix, c'est le fermier qui a la préférence.

La Chambre foncière est composée paritairement (propriétaires fonciers et fermiers).

Une Chambre foncière centrale peut être saisie des appels formés contre la décision de la Chambre fon- cière.

2. En France.

Le droit de préemption est une modalité des baux ruraux (il constitue une option d'achat en faveur du

Artikelen 790 tot 801 van de « Code rural » regelen deze materie.

a) Alleen de beroepslandbouwer, die de landelijke goederen pacht en ze sinds 5 jaar uitbaat kan ervan genieten, althans indien hij niet reeds over een voldoende oppervlakte grond beschikt. Prefectorale besluiten stellen deze maximumoppervlakte vast.

b) De pachter moet 5 dagen vóór de toewijzing verwittigd worden dat er openbare verkoop wordt voorbereid. Binnen de 5 dagen na de toewijzing moet de voorkeurgenieter beslissen of hij zich in de plaats van de adjudicataris stelt.

c) In geval van verkoop uit de hand, moet de voorkeurgenieter tijdig verwittigd worden (2 maand tevoren) en moeten hem prijs en andere voorwaarden medegedeeld worden. De pachter heeft een maand tijd om te antwoorden. Hij kan aanvaarden, verwerpen of verzaken. Verwerpt hij wegens prijsdiscussie of onaanvaardbare voorwaarden, dan komt de betwisting voor een speciale rechtsmacht (tribunal paritaire), die de prijs kan vaststellen of de voorwaarden verbeteren. De verkoper kan tegenvoorstellen doen, de verkoop afgelasten of tot openbare verkoping overgaan.

d) Om speculatie te vermijden moet de voorkeurgenieter koper gedurende 9 jaar het goed zelf uitbaten.

e) Niet-vervulling van de wettelijke verplichtingen brengt nietigheid van de verkoop mede en indeplaatsstelling van de voorkeurgenieter.

3. In Zwitserland.

Hier is de voorkoop wederom een modaliteit van het pachtrecht (wet van 12 juni 1951). Het is een typische kaderwet waaraan de kantons begrensde aanvullingen mogen toevoegen.

a) Hebben recht van voorkoop :

- 1° de familieleden van de verkoper;
- 2° de zittende pachter;
- 3° de landbouwwerklieden van de verkoper;
- 4° de aanpalende eigenaars.

b) Dit geldt zowel voor openbare als voor andere verkopen.

c) De notaris dient een lijst in van familieleden van de verkoper op het kantoor van hypotheek (zelfs al verblijven zij in het buitenland). De hypotheekbevaarder zal alle voorkeurgenieters verwittigen dat er een verkoop is doorgegaan.

d) Komt er binnen de gestelde tijd antwoord, dan wordt de voorkeur tussen de gerechtigden vastgesteld, en komt de voorkeurgenieter in de plaats van de koper.

preneur). Les articles 790 à 801 du Code rural règlent cette matière.

a) Seul l'agriculteur professionnel, preneur des biens ruraux, qui les exploite depuis 5 ans au moins, peut bénéficier de ce droit, du moins s'il ne dispose déjà de terres d'une superficie suffisante. Cette superficie maxima est fixée par voie d'arrêtés préfectoraux.

b) Lorsqu'une vente publique va avoir lieu, le preneur doit en être averti 5 jours au moins avant l'adjudication. Le bénéficiaire du droit de préemption dispose d'un délai de cinq jours à partir de l'adjudication pour décider s'il se substitue ou non à l'adjudicataire.

c) En cas de vente de gré à gré, le bénéficiaire du droit de préemption doit en être averti à temps (deux mois à l'avance) et le prix et les autres conditions doivent lui être communiqués. Le fermier dispose d'un mois pour prendre attitude. Il peut accepter, refuser ou renoncer. S'il refuse parce qu'il ne peut marquer son accord sur le prix ou qu'il juge les conditions inacceptables, la contestation sera portée devant une juridiction spéciale (tribunal paritaire), qui pourra fixer le prix ou alléger les conditions. Le vendeur peut faire des contrepropositions, renoncer à la vente ou faire procéder à une vente publique.

d) Pour éviter la spéculation, l'acheteur qui a bénéficié du droit de préemption, est tenu d'exploiter lui-même le bien pendant 9 ans.

e) En cas de non-accomplissement des obligations légales, la vente sera annulée et le bénéficiaire du droit de préemption sera subrogé à l'acheteur.

3. En Suisse.

Dans ce pays également, le droit de préemption est une modalité des baux à ferme (loi du 12 juin 1951). C'est typiquement une loi de cadre, que les cantons peuvent compléter dans certaines limites).

a) Le droit de préemption appartient :

- 1° aux membres de la famille du vendeur;
- 2° au fermier occupant;
- 3° aux travailleurs agricoles du vendeur;
- 4° aux propriétaires des fonds contigus.

b) Il en est ainsi tant en ce qui concerne les ventes publiques que les ventes de gré à gré.

c) Le notaire dépose à la conservation des Hypothèques une liste des membres de la famille du vendeur. (même s'ils résident à l'étranger). Le conservateur des hypothèques avertira tous les bénéficiaires du droit de préemption qu'une vente a été réalisée.

d) Si la réponse arrive dans le délai prescrit, l'ordre de priorité des bénéficiaires sera réglé et le titulaire du droit de préemption sera subrogé à l'acheteur.

Benevens het voorkooprecht geeft dezelfde wet een recht van verzet aan de kantonale overheden. Zij kunnen aldus de verkoop van landelijke goederen beletten :

a) indien de koper met speculatieve doeleinden aankoopt of overmatig landbouwgoederen verwerft;

b) indien de koper reeds eigenaar is van een uitbating met voldoende opbrengsten, tenzij de aankoop gebeurt voor plaatsing van kinderen of andere belangrijke redenen;

c) indien de verkoop een bestaande uitbating onleefbaar maken zou.

4. Duitsland.

Vervreemding van landbouwgronden moet voorafgaandelijk goedgekeurd worden door een organisme, opgericht door de Länder (Federale Wet van 28 juli 1961).

De toelating wordt geweigerd indien de vervreemding onnuttige verbrokkeling of slechte indeling teweegbrengt, indien ze de leefbaarheid van een uitbating in gevaar brengt of indien de verkoopprijs duidelijk overdreven is. De toelating kan voorwaarden aan de koper of verkoper opleggen. De toelating moet binnen de maand na de aanvraag gegeven worden, anders is de verkoop vrij. Tegen weigering of het opleggen van voorwaarden kan beroep ingeleid worden bij de rechtbank.

5. Oostenrijk.

De wet van 18 juni 1954 vereist een voorafgaandelijke toelating voor elke vervreemding van landerijen en bosgronden. In elk district is een commissie voor de handel in onroerende goederen ingesteld.

De toelating wordt geweigerd indien speculatief wordt gekocht, indien de leefbaarheid van een uitbating wordt aangetast, indien verbrokkeling wordt gevreesd, indien de ruilverkaveling zonder belangrijke redenen wordt tenietgedaan, indien de prijs abnormaal hoog lijkt.

Verhaal is mogelijk bij een commissie op het plan van het « Land ».

6. Zweden.

De wet van 3 juni 1955 voorziet een voorafgaandelijke toelating vanwege de landbouwcommissie voor elke aankoop of verwerving van landbouwgoederen.

De toelating wordt geweigerd indien de aankoop geschiedt met speculatieve doeleinden voor geldplaat-sing, wanneer er geen eigen gebruik zal volgen, indien de leefbaarheid van een uitbating in het gedrang komt, zo er reeds overmatig landbouwbezit in handen van dezelfde koper is.

De toelating kan voorwaarden opleggen en een sanctie voorzien. De toelating is slechts een jaar geldig.

Outre le droit de préemption, la même loi prévoit un droit d'opposition qu'elle accorde aux autorités cantonales. C'est ainsi qu'elles peuvent s'opposer à la vente de biens ruraux :

a) lorsque l'acheteur agit dans un but spéculatif ou acquiert trop de biens agricoles;

b) lorsque l'acheteur est déjà propriétaire d'une exploitation qui lui procure des rentrées suffisantes (à moins que l'achat n'ait été effectué en vue de l'établissement des enfants ou pour d'autres motifs sérieux);

c) lorsque la vente aurait pour effet de rendre non rentable une exploitation existante.

4. En Allemagne.

Toute aliénation de terres agricoles est soumise à l'agrément préalable d'un organisme créé par les « Länder » (Loi fédérale du 28 juillet 1961).

L'autorisation est refusée lorsque l'aliénation entraînerait un morcellement injustifié ou une mauvaise répartition du bien, lorsqu'elle serait de nature à compromettre la viabilité de l'exploitation ou encore lorsque le prix de vente est manifestement exagéré. L'autorisation peut imposer certaines conditions à l'acheteur ou au vendeur. Elle doit être accordée dans le mois de la demande, faute de quoi la vente sera libre. En cas de refus de l'autorisation ou lorsque celle-ci est assortie de certaines conditions, un appel peut être introduit devant le tribunal.

5. En Autriche.

La loi du 18 juin 1954 prévoit une autorisation préalable à toute aliénation de terres agricoles et forestières. Dans chaque district, il existe une commission du commerce immobilier.

L'autorisation sera refusée lorsque l'achat présente un caractère spéculatif, lorsque la viabilité de l'exploitation est compromise, lorsqu'on craint le morcellement du bien, lorsque, sans raisons suffisantes, un remembrement se trouve réduit à néant, lorsque le prix paraît anormalement élevé.

Un recours est ouvert auprès de la commission instituée à cet effet dans chaque « Land ».

6. En Suède.

La loi du 3 juin 1955 exige une autorisation préalable de la commission agricole pour chaque achat ou acquisition de biens ruraux.

L'autorisation est refusée si l'achat a lieu dans un but spéculatif comme placement d'argent, si l'acheteur ne compte pas exploiter personnellement le bien, si la viabilité de l'exploitation est compromise, si l'acheteur possède déjà un nombre excessif de biens agricoles.

L'autorisation peut comporter certaines conditions et prévoir une sanction. Elle n'est valable que pendant un an.

De landbouwcommissie moet binnen de twee maand na de aanvraag beslissen. Verhaal is mogelijk bij het Departement van Landbouw en bij de Koning (die uit eigen initiatief de besluiten voor herziening tot zich kan trekken).

7. Noorwegen.

De wet van 18 maart 1955 geeft aan de Staat het recht door bemiddeling van provinciale landbouwraden, zelf land- en bosgronden te verwerven, minnelijk of door middel van onteigening. Overigens heeft de Staat steeds een voorkeurrecht tot aankoop. De Staat laat aan de koopprijs de goederen over aan landbouwers met het doel nieuwe uitbatingen tot stand te brengen of de kleinere ondernemingen leefbaar te maken.

De koper moet het goed gedurende twintig jaar zelf uitbaten.

In elke gemeente bestaat een landbouwraad die over de toepassing van de wet moet waken, in samenwerking met hogergenoemde provinciale organismen.

8. Engeland.

1. Eigenaardig is wel dat de voorkeurrecht is ingesteld ten voordele van de eigenaars en niet van de huurders. Komen in aanmerking de eigenaars van aanpalende gronden; in de eerste plaats is gerechtigd diegene die het landelijk goed in eigendom heeft waarvan het te verkopen grondstuk vroeger deel uitmaakte.

In tweede orde komen de andere aanpalende eigenaars in aanmerking.

2. Goederen die binnen woongebieden gelegen zijn, of die enig bouwgrondkarakter vertonen vallen buiten het toepassingsgebied.

3. Rechtspleging.

De verkoper moet de aanbiedingen verrichten.

Het antwoord, moet op sanctie van verval binnen de zes weken volgen.

Afstand van het voorkeurrecht is steeds mogelijk.

Indien geen akkoord wordt bereikt over de prijs, is arbitrage verplichtend.

Zo de voorkeurgenieter weigerde, afstand deed, niet antwoordde of onvindbaar was (of in het buitenland verblijft), wordt de niet-toepassing geacteerd bij middel van een verklaring voor de rechter (Hathbury's Laws of England, 1955, boek 10, n° 411).

9. Italië.

Artikel 966 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, voorziet een voorkeurrecht ten voordele van de erfpachter.

De verkoper moet een voorstel tot vervreemding, met aanduiding van de prijs overmaken. De vervaltermijn voor het antwoord belooft dertig dagen.

La commission agricole doit prendre une décision dans les deux mois de la demande. Un recours est ouvert auprès du Département de l'Agriculture et auprès du Roi. Celui-ci peut, d'office, évoquer les décisions en vue de leur révision.

7. En Norvège.

La loi du 18 mars 1955 attribue à l'Etat le droit d'acquérir lui-même des terres agricoles ou forestières, par l'intermédiaire de Conseils agricoles provinciaux, tant à l'amiable que par voie d'expropriation. D'ailleurs, l'Etat possède toujours un droit de préemption. Il cède les biens au prix d'achat aux agriculteurs pour créer des exploitations nouvelles ou pour rendre viables de petites entreprises.

L'acheteur est tenu d'exploiter le bien personnellement pendant une période de vingt ans.

Dans chaque commune, il y a un conseil agricole chargé de veiller à l'application de la loi, en collaboration avec les organismes provinciaux précités.

8. En Angleterre.

1. Il est curieux de constater que le droit de préemption joue en faveur des propriétaires et non des preneurs. En sont bénéficiaires les propriétaires des fonds contigus, et tout d'abord le propriétaire du bien rural dans lequel la parcelle à vendre était englobée précédemment.

Les autres propriétaires voisins viennent en second lieu.

2. Les biens sis dans un *lieu résidentiel* ou ayant le caractère de terrains à bâtir sont exclus du champ d'application de la loi.

3. Procédure.

L'offre doit être faite par le vendeur.

La réponse doit, à peine de déchéance, être donnée dans les six semaines.

Il est toujours possible de renoncer au droit de préemption.

En cas de désaccord sur le prix, le recours à l'arbitrage est obligatoire.

Si le bénéficiaire du droit de préemption a rejeté l'offre, s'il a renoncé à ce droit, s'il n'a pas répondu ou reste introuvable (ou s'il réside à l'étranger), on actera, dans une déclaration faite devant le juge, que le droit de préemption n'est pas applicable (Hathbury's Laws of England, 1955, livre 10, n° 411).

9. En Italie.

L'article 966 du nouveau Code civil prévoit un droit de préemption en faveur de l'emphytéote.

Le vendeur est tenu de lui notifier une offre d'aliénation contenant indication du prix. Sous peine de forclusion, la réponse doit suivre dans un délai de trente jours.

Als sanctie is voorzien het recht om het goed af te kopen van de verkrijger of diens rechthebbenden, gedurende één jaar na kennismaking van de verkoop. Zijn er meerdere voorkoopgenieters, dan kan het voorkooprecht gezamenlijk uitgeoefend worden. Is dit niet het geval dan gaan de rechten der niet-optredende rechthebbenden over op de overblijvende voorkoopgenieter(s).

TOEPASSINGSMOEILIKHEDEN.

1. In Nederland.

a) Zolang de prijsbeheersing voor landbouwgoederen behouden blijft, is het stelsel geldig.

Het is volkomen preventief. Er is geen overdracht tegenover derden mogelijk, zonder voorafgaande toelating van de Grondkamer, die de prijs zal controleren. Aldus ontloopt men nietigheidsverklaringen die rechts-onzekerheid teweegbrengen.

b) Zolang het vervreemdingsverbod voor *alle* landbouwgoederen — ook voor de niet-verpachte — geldt, zijn er geen prijsverschillen merkbaar tussen de officieel vastgestelde prijzen en de andere. Het laat de eigenaar meestal onverschillig aan wie hij verkoopt. Hij kan van de pachter of van een derde toch geen andere prijs bekomen.

c) Deze wet is tijdelijk. Velen zijn ervan overtuigd dat de prijzen voor landbouwgoederen moeten vrijgelaten worden, waar zoveel andere sectoren volle vrijheid genieten.

d) Er is vertraging in het goederenverkeer. De behandeling door de Grondkamer duurt lang. Komt er nog beroep bij de centrale Grondkamer, dan loopt de procedure maandenlang aan.

2. In Frankrijk.

a) Een interessante methode is wel deze van het naastingsrecht (het oude droit de retrait). Het is vooral voorzien ingeval van openbare verkoop (art. 799 en 798). De voorkoopgenieter komt onder dezelfde voorwaarden in de plaats van de adjudicataris.

b) Voor het overige is er de sanctie der nietigverklaring van de verkoopacte. Na deze nietigverklaring komt de pachter opnieuw te staan voor dezelfde verpachter, en in veel moeilijker omstandigheden. Van de toekomstige relaties is niet veel goeds te verwachten. Wat meer is, de pachter geraakt niet aan zijn doel, de grond te verwerven.

c) Er zijn veel klachten over allerlei bedrog. In de overdrachtsakte worden gemakkelijk hogere prijzen vermeld dan de werkelijke, om de zittende pachter uit te schakelen. Men moet eraan toevoegen dat de Franse boeren, die terugkeerden uit Algerië een sterke spanning op de onroerende markt deden ontstaan.

Si les conditions prescrites ne sont pas observées, le bien pourra, à titre de sanction et durant une période d'un an à partir de la notification de la vente, être racheté des mains de l'acquéreur ou de ses ayants droit. Lorsqu'il y a plusieurs bénéficiaires du droit de préemption, celui-ci pourra être exercé conjointement. Si tel n'est pas le cas, les droits des bénéficiaires qui ne sont pas intervenus passent aux autres bénéficiaires.

DIFFICULTES D'APPLICATION.

1. Aux Pays-Bas.

a) Le système pourra continuer à fonctionner aussi longtemps que subsistera la réglementation des prix agricoles.

Il est purement préventif. Aucune cession à des tiers n'est possible sans autorisation préalable de la Chambre foncière, qui contrôlera le prix. Ainsi, on évite les annulations génératrices d'insécurité juridique.

b) Tant que subsistera l'interdiction générale d'aliéner les terres agricoles (même celles qui ne sont pas affermées), il n'y aura pas de différence notable entre les prix imposés officiels et les autres. Dans la plupart des cas, le propriétaire ne s'intéressera pas à la personnalité de l'acheteur. En tout état de cause, il ne pourra obtenir un meilleur prix ni du preneur, ni d'un tiers.

c) Cette loi est temporaire. Beaucoup sont persuadés qu'il faudrait, alors que tant d'autres secteurs jouissent d'une liberté complète, libérer au même titre les prix des biens ruraux.

d) On constate un ralentissement dans les transactions immobilières. L'examen par la Chambre foncière dure longtemps. En cas d'appel, la procédure prend plusieurs mois.

2. En France.

a) Une méthode intéressante est celle de l'ancien droit de « retrait ». Il est prévu surtout en matière de vente publique (art. 798 et 799). Le bénéficiaire du droit de préemption est substitué à l'adjudicataire dans les mêmes conditions.

b) Pour le surplus, la loi prévoit l'annulation de la vente à titre de sanction. Après cette annulation, le preneur se retrouve en présence du même bailleur, et ce dans des circonstances bien plus difficiles. Il n'y a rien de bon à augurer de leurs relations futures. De plus, le preneur n'atteint pas son but, qui est d'acquérir la terre.

c) On se plaint souvent de toutes sortes de fraudes. L'acte translatif mentionne souvent un prix supérieur au prix réel, afin de pouvoir éliminer le fermier occupant. Ajoutons que les agriculteurs français rentrés d'Algérie ont provoqué une forte tension sur le marché immobilier.

d) De nietigverklaringen worden dikwijls niet ingesteld. Er is de voornoemde reden (onder b) maar ook de vrees voor hoge proceskosten en een zekere lijdelijkheid die de plattelandsbevolking eigen schijnt.

e) Zo komt de pachter er gemakkelijk toe een afstandsprijs voor het voorkeurrecht aan te nemen, in zoverre dat betugeling ervan werd ingevoerd (art. 800).

f) De tussenkomsst van de rechtsmacht (tribunal paritaire) ingeval van buitensporige vraagprijzen, wordt nooit gevraagd.

C. Parlementaire voorbereiding.

1. Op 22 januari 1948 werd in de Kamer van Volksvertegenwoordigers een voorstel van wet ingediend, ondertekend door de hh. Albert De Clerck, Lefèvre Théodore, Georges Loos en Jozef Dupont. (Gedr. St. K. n° 161, Zitting 1947-1948).

De indieners streefden naar veiliger bestaanszekerheid voor de landbouwers door gemakkelijker eigendomswerving wat kostendaling zou teweegbrengen en de concurrentiepositie in Beneluxverband verbeteren.

a) Het voorkeurrecht wordt erin voorzien ten voordele van de zittende pachter, mits hij sinds 5 jaar werkzaam is in de bedrijfstak of diplomahouder is van minstens 3 jaar middelbaar land- of tuinbouwonderwijs, en de Belgische nationaliteit bezit, of bij weigering vanwege de zittende pachter ten voordele van een land- of tuinbouwer, die aan de voornoemde vereisten voldoet (art. 1);

b) Het voorkeurrecht kan beperkt worden tot een deel der te koop geboden landgoederen, de overnemer mag de overnamegoederen zelf aanwijzen (art. 2).

De tekoopstelling van de kern der uitbating (zonder voldoende grond) mag alleen gebeuren na advies van de Hoge Landbouwraad, die de minimum oppervlakte zal bepalen (art. 3);

c) Speculatie vanwege de voorkeurgenieters wordt vermeden door de verplichte uitbating gedurende 10 jaar (art. 4);

d) Om bedrog door ruilingsoperaties tegen te gaan, wordt er een opleg van 20 % voorzien, en moeten de ruilgoederen dezelfde bestemming hebben (art. 14);

e) Het Bestuur der Registratie komt tussen bij de verkoop. De ontvanger moet een schatting opstellen ten behoeve van de eigenaar (art. 5 en 6). Het voorname tot verkoop samen met het schattingsverslag moet dan aan de zittende pachter bekend gemaakt worden evenals een kadastraal plan (art. 7).

d) Souvent, les intéressés n'introduisent pas de demande en annulation. Leur abstention est dictée non seulement par le motif indiqué ci-dessus au b), mais aussi par la crainte de devoir engager des frais de procédure élevés et par une certaine passivité, qui semble caractériser les populations rurales.

e) Le fermier est donc facilement amené à renoncer au droit de préemption contre paiement d'une somme d'argent, à telle enseigne que le législateur a dû intervenir pour réprimer cet abus (art. 800).

f) Lorsque le prix réclamé est surfait, l'intervention du tribunal paritaire n'est jamais sollicitée.

C. Rétroactes parlementaires.

1. Le 22 janvier 1948, une proposition de loi signée par MM. Alb. De Clerck, Théodore Lefèvre, Georges Loos et Joseph Dupont a été déposée à la Chambre des Représentants (Doc. Ch., n° 161, session de 1947-1948).

Les auteurs entendaient accroître la sécurité d'existence des agriculteurs en leur facilitant l'acquisition de la propriété, ce qui entraînerait la baisse des prix de revient et améliorerait notre position concurrentielle au sein du Benelux.

a) Ils prévoient un droit de préférence en faveur du fermier occupant, à condition qu'il exerce la profession depuis au moins cinq ans ou qu'il soit porteur d'un diplôme d'au moins trois années d'enseignement moyen agricole ou horticole et qu'il possède la nationalité belge; en cas de refus du fermier occupant, le droit de préférence peut être invoqué par les agriculteurs ou horticulteurs qui remplissent les conditions précitées (art. 1^{er}).

b) Le droit de préférence peut être limité à une partie des biens ruraux mis en vente et le bénéficiaire peut indiquer lui-même ceux qu'il désire reprendre (art. 2).

La mise en vente du noyau de l'exploitation, sans que les terres attenantes soient d'une étendue suffisante, ne peut s'opérer qu'après que le Conseil supérieur de l'Agriculture ait donné son avis et fixé la superficie minima requise (art. 3).

c) On empêche les bénéficiaires du droit de préférence de se livrer à la spéculation en leur imposant l'exploitation pendant 10 ans (art. 4);

d) Afin de combattre la fraude camouflée en opérations d'échange, une soulte de 20 % est autorisée et les biens échangés doivent avoir la même destination (art. 14);

e) L'Administration de l'Enregistrement intervient lors de la vente. Le receveur doit évaluer les biens pour le propriétaire (art. 5 et 6). La décision de vendre et le rapport d'estimation, ainsi qu'un extrait de la matrice cadastrale, doivent être communiqués au fermier occupant (art. 7).

Voldoen de prijzen, door de eigenaar gevraagd, niet aan de wensen van de zittende pachter, dan kan deze de publieke verkoop eisen (art. 8) met speciale publiciteit. Deze publieke verkoop is toegankelijk voor de zittende pachter en de andere beneficianten in tweede orde (art. 9). Wordt de schattingsprijs van de ontvanger bereikt dan kan de verkoop niet meer ingetrokken worden (art. 10).

f) Vele ontlastingen en boeten worden voorzien. (art. 15, 16 en 17).

2. Op 7 mei 1949 werd door de Volksvertegenwoordigers Jozef Chalmet en G. Baccus een voorstel van wet ingediend. (Gedr. St. K. n° 481, zitting 1948-1949). De motieven liggen in dezelfde lijn (eigendomsverwerving — bestrijding der prijsduurte — uitschakeling van landbouwvreemde beleggers — correlatie tussen stijgende waarde en pacht prijzen — concurrentievermogen vergroten.

a) De landbouwgoederen kunnen alleen door beroepslandbouwers worden verworven (art. 1) die voor eigen rekening deze goederen uitbaten (art 2 en 3). Bouwgronden zijn niet in deze categorie begrepen (art. 4).

b) Onder deze gegadigden heeft de zittende pachter de voorkeur (art. 7) indien hij er sinds drie jaar gevestigd is en zelf geen grondeigenaar is van meer dan 10 hectaren (art. 9).

De voorkeurgenieter moet de uithating of bewoning gedurende vijf jaar voortzetten (art. 15).

c) Zowel onderhandse als publieke verkoop komt in aanmerking (art. 11 en 12). Ruiling of overgang aan familieleden zijn van voorkeurrecht ontslagen.

Op 13 februari 1951 werd door de hh. Volksvertegenwoordigers J. Chalmet en J. Feyaerts en R. Dieudonné hetzelfde voorstel van wet hernomen. (Gedr. St. K. n° 261, Zitting 1950-1951).

Het voorstel van wet, zoals blijkt uit het verslag der Commissie van de Landbouw, werd verworpen op 14 mei 1952. (Gedr. St. K. n° 406, Zitting 1951-1952).

Het algemeen verbod is te verregaand, het zou de verbrokkeling in de hand werken en sinds de pachtwet van 7 juli 1951 was het overbodig geworden. Zo luidde de reden voor de verwerping.

3. Op 10 juni 1954 werd het verworpen voorstel van wet in dezelfde bewoordingen terug ingediend bij de Kamer van Volksvertegenwoordigers door de hh. J. Chalmet, J. Feyaerts en J. Bary (Gedr. St. K. n° 75, B. Z. 1954, n° 1).

4. Op 8 december 1955 wordt door de Volksvertegenwoordigers J. Van den Eynde, J. Steps, J. Dupont, J. Van Royen, G. Loos en A. De Nolf een nieuwe poging gedaan. De motieven zijn praktisch dezelfde : meer

Lorsque le prix demandé par le propriétaire ne correspond pas aux desiderata du fermier occupant, celui-ci peut exiger qu'il soit procédé à la vente publique (art. 8), et que des mesures spéciales de publicité soient prises. Cette vente publique est accessible au fermier occupant et aux autres bénéficiaires en ordre subsidiaire (art. 9). Lorsque le prix fixé par le receveur est atteint, l'offre de vente ne peut plus être retirée (art 10).

f) Le texte prévoit un grand nombre de dégrèvements et d'amendes (art. 15, 16 et 17).

2. Le 7 mai 1949, MM. J. Chalmet et G. Baccus ont déposé sur le bureau de la Chambre une proposition de loi (Doc. Ch., n° 481, session de 1948-1949) dont les motifs s'inscrivent dans la ligne de ceux qui avaient inspiré la proposition précédente : favoriser l'accès à la propriété - combattre les prix élevés - éliminer les investisseurs étrangers à l'agriculture - corrélation existant entre la valeur croissante des terres et les taux des fermages — accroître le pouvoir concurrentiel.

a) Les terres agricoles ne peuvent être acquises que par les agriculteurs professionnels (art. 1^{er}) qui les exploitent en faire-valoir direct (art. 2 et 3). Les terrains à bâtir ne sont pas compris dans cette catégorie (art. 4).

b) Parmi les candidats, c'est le preneur occupant qui a la préférence (art. 7), à condition qu'il soit en place depuis trois ans et qu'il ne soit déjà propriétaire de plus de 10 ha. (art. 9).

Le bénéficiaire du droit de préemption est tenu de poursuivre l'exploitation ou l'occupation pendant cinq ans (art. 15).

c) Les ventes de gré à gré et les ventes publiques sont prises en considération au même titre (art. 11 et 12). L'échange et la mutation au profit d'un parent ne sont pas soumis au droit de préemption.

Le 13 février 1951, MM. les Députés J. Chalmet, J. Feyaerts et R. Dieudonné ont repris la même proposition de loi (Doc. Ch., n° 261, session de 1950-1951).

Ainsi qu'il résulte du rapport de la Commission de l'Agriculture, la proposition de loi en question a été rejetée le 14 mai 1952 (Doc. Ch., n° 406, session de 1951-1952).

L'interdiction générale va trop loin : elle favoriserait le morcellement et elle est devenue inutile depuis la loi sur les baux à ferme du 7 juillet 1951. Tels étaient les motifs invoqués pour le rejet.

3. Le 10 juin 1954, cette proposition de loi a été redéposée dans les mêmes termes à la Chambre des Représentants par MM. J. Chalmet, J. Feyaerts et J. Bary (Doc. Ch., n° 75-1, session extraordinaire de 1954).

4. Le 8 décembre 1955, les Députés J. Van den Eynde, J. Steps, J. Dupont, J. Van Royen, G. Loos et A. De Nolf ont fait une nouvelle tentative en se fondant pratiquement sur les mêmes motifs : renforcement de la

bestaanszekerheid bezorgen, economische en sociale voordelen, speculatie tegenwerken en de pachtprizen bedwingen.

a) Geniet de voorkeur, de zittende pachter van Belgische nationaliteit en die sinds drie jaar de landgoederen huurt (art 1). Hij moet de uitbating voortzetten gedurende negen jaar, tenzij zware redenen door de vrederechter goed bevonden, hem dit verhinderen (art. 2).

b) Zowel bij publieke als onderhandse verkoop komt dit voorkeurrecht in voege zelfs lastens de openbare besturen (art. 4, 5 en 6). In geval naakte eigendom wordt verkocht, heeft de vruchtgebruiker voorrang op de pachter.

c) Bouwgronden zijn uitgesloten (art. 11).

5. Het ontwerp van wet van 25 januari 1956 (Gedr. St. K. n° 124, zitting 1955-1956).

Het regeringsontwerp werd voorafgaandelijk onderzocht door de Hoge Raad van de Landbouw die een gunstig advies heeft gegeven.

De hangende voorstellen van wet (van de hh. Chalmet en Van den Eynde) werden samen met het regeringsontwerp in de Kamer van Volksvertegenwoordigers behandeld. Vooraf werd het verkoopverbod voorzien in het voorstel van wet Chalmet, waarbij niet-landbouwers worden uitgesloten, besproken. Dit verbod werd afgewezen.

Er werd slechts op twee voorname punten van het regeringsontwerp afgeweken.

1° De openbare verkoop.

De toenmalige Minister van Landbouw, de h. René Lefèvre, had alleen de onderhandse verkoop voorzien. Reeds in de Commissie werd de tekst uitgebreid tot de openbare verkopen.

a) De voorstanders der uitbreiding beweren dat een bedenktijd moet gegeven worden aan de pachter, die door de verrassingen op de openbare verkoop in het nauw gedreven kan worden. Daarenboven kan door het toepassen van de samenvoeging de speculant in het voordeel komen.

b) De tegenstanders voerden aan dat de openbare verkoping wordt verlamd door het invoeren van ontbindende of schorsende voorwaarden.

Verschoont de landbouwer, na tijdige oproeping, niet op de koopdag, dan is het duidelijk dat hij geen eigenaar wil of kan worden.

2° Er was geen recht van voorkoop voorzien indien er opzegging was gegeven aan de zittende pachter, en deze zich niet had verzet of indien de opzeg was geldig verklaard. De Kamer heeft deze uitzondering geschrapt. Er werd gevreesd voor misbruiken. De vrederechter kan toelating geven tot verkoop aan anderen, indien daartoe redenen bestaan.

sécurité d'existence, avantages économiques et sociaux, lutte contre les spéculateurs, limitation des fermages.

a) Bénéficie du droit d'option le fermier occupant de nationalité belge qui tient depuis trois ans les biens ruraux en location (art. 1^{er}). Il doit continuer l'exploitation pendant neuf ans, sauf lorsqu'il en est empêché par des raisons sérieuses, approuvées par le juge de paix (art. 2).

b) Le droit d'option est applicable tant aux ventes publiques qu'aux ventes de gré à gré, même à charge des administrations publiques (art. 4, 5 et 6); en cas de vente de la nue-propriété, l'usufruitier a la priorité sur le fermier.

c) Les terrains à bâtir ne tombent pas sous l'application des dispositions prévues (art. 11).

5. Le projet de loi du 25 janvier 1956 (Doc. Ch., n° 424, session de 1955-1956).

Le projet gouvernemental a été examiné au préalable par le Conseil Supérieur de l'Agriculture, qui a émis un avis favorable.

La Chambre des Représentants a discuté en même temps les propositions de loi en suspens (de MM. Chalmet et Van den Eynde) et le projet du Gouvernement. La Chambre avait examiné tout d'abord la disposition prévue par la proposition de loi Chalmet et interdisant de vendre le bien aux non-agriculteurs. Cette interdiction a été rejetée.

La Chambre ne s'est écartée du projet de loi gouvernemental que sur deux points importants.

1° La vente publique.

Le Ministre de l'Agriculture, à l'époque M. René Lefèvre, n'avait envisagé que la vente de gré à gré. Déjà en commission, le texte fut étendu aux ventes publiques.

a) Les partisans de l'extension prétendaient qu'il fallait accorder au preneur un temps de réflexion car les surprises de la vente publique pourraient le mettre dans l'embarras. En outre l'application de la vente en bloc est de nature à favoriser les spéculateurs.

b) Les adversaires de cette théorie ont fait valoir que l'introduction de conditions résolutoires ou suspensives aurait pour effet de paralyser les ventes publiques.

Si l'agriculteur, convoqué en temps utile, ne comparait pas le jour de l'adjudication, il est clair qu'il ne désire pas ou qu'il ne peut pas devenir propriétaire.

2° Le texte ne prévoyait aucun droit de préemption en faveur du fermier occupant qui avait reçu son congé et n'avait pas fait opposition ou dont le congé avait été validé. Cette exception a été supprimée par la Chambre, qui craignait des abus. D'autre part, le juge de paix peut, en tout état de cause, autoriser la vente à d'autres intéressés, s'il a des motifs de le faire.

D. — Voornaamste punten van kritiek op het ontwerp.

1. *De omschrijving van het begrip « pacht », is in België niet duidelijk. De rechtspraak is wisselend.*

a) De nadruk moet gelegd worden op de landbouwkundige bestemming, liever dan op de landelijke ligging;

b) Zeer kleine landelijke goederen zijn moeilijk onder huishuur dan wel onder pacht te catalogeren. Beter ware een minimale grootte (een halve hectare bijv.) op te leggen. In België is de verkaveling zeer ver doorgedreven. De kadastrale percelen zijn meestal niet groter dan 50 aren; in sommige gevallen bedraagt de gemiddelde grootte slechts 20 aren. Gezien het een uitzonderlijke wetgeving betreft, moet ze op een duidelijke omschrijving van het toepassingsgebied steunen, zo men het goederenverkeer niet nodeloos wil stremmen.

2. *De nietigheidssanctie.*

a) De eigendomstitels komen in gevaar en de rechtsonzekerheid groeit, wanneer nietigheid van de verkoop kan ingeroepen worden.

Het betreft echter slechts een relatieve nietigheid, die alleen door de voorkoopgenieter kan ingeroepen worden.

Daarenboven kan de nietigheidseis slechts gedurende een korte tijdspanne ingeroepen worden (drie maand na kennisneming van de verkoop).

Nergens is echter voorzien dat de verkoop aan de voorkoopgenieter moet kenbaar gemaakt worden;

b) De nietigverklaring van de verkoop brengt de voorkoopgenieter niet tot zijn doel. Hij komt opnieuw tegenover zijn vroegere eigenaar te staan, in moeilijker omstandigheden.

c) De inmiddels toegestane hypotheeken lopen gevaar. In de praktijk zullen de hypotheekvennootschappen, indien de uitdrukkelijke afstand van het voorkooprecht niet kan bewezen worden, de tussenkomst van de zittende pachter bij de leningsakte vereisen (zoals voor de schenkingsakten);

d) Er wordt voorgesteld de nietigheidssanctie te vervangen door een schadevergoeding, lastens de verkoper.

Wellicht is het mogelijk deze op een forfaitaire wijze te bepalen (de helft van de verkoopprijs);

e) Anderen vinden het erfelijke naastingsrecht (droit de retrait successoral) het passende aanknopingspunt.

3. *De publieke verkoop wordt ontworicht.*

a) De verplichting speciaal de zittende pachter op te roepen naar de publieke verkoping wordt aanvaard. Dat de pachter echter op de toewijzingszitting afwezig blijft of passief, zou het verloop van de publieke verkoop hinderen en andere liefhebbers intomen;

D. Principales objections au projet.

1. *La notion du « bail à ferme » n'est pas clairement définie en Belgique. La jurisprudence est hésitante.*

a) L'accent doit être mis sur la destination agricole, plutôt que sur la situation rurale du bien.

b) Il est difficile de ranger les biens ruraux d'une superficie très réduite, soit dans la catégorie des baux à loyer, soit dans celle des baux à ferme. Il serait préférable d'imposer une superficie minima (0,5 ha p. ex.). Le morcellement est très poussé dans notre pays. La plupart des parcelles cadastrales ne contiennent pas plus de 50 ares; parfois, leur contenance moyenne n'est que de 20 ares. Etant donné qu'il s'agit d'une loi d'exception, il importe de définir nettement son champ d'application si l'on n'entend pas entraver inutilement les transactions immobilières.

2. *La nullité.*

a) La possibilité pour le bénéficiaire d'invoquer la nullité de la vente est de nature à compromettre les titres de propriété et à augmenter l'insécurité juridique.

Il ne s'agit cependant que d'une nullité relative, dont seul le bénéficiaire du droit de préemption peut se prévaloir.

De surcroît, la demande en annulation doit être introduite dans un délai assez court (trois mois à partir du moment où le preneur a eu connaissance de la vente).

Toutefois, aucune disposition ne prévoit que la vente doive être portée à la connaissance du bénéficiaire du droit de préemption.

b) L'annulation de la vente ne permet pas au bénéficiaire du droit de préemption de réaliser son but. Il se retrouve devant son ancien propriétaire, et ce dans des circonstances plus épineuses encore qu'auparavant.

c) Les hypothèques consenties entre-temps sont mises en péril. Dans la pratique, lorsque la renonciation expresse au droit de préemption ne peut être établie, les sociétés hypothécaires exigeront l'intervention du fermier occupant à la passation de l'acte de prêt (comme en matière d'actes de donation).

d) On propose de remplacer la nullité prévue à titre de sanction par des dommages - intérêts à charge du vendeur.

Leur montant pourrait sans doute être fixé forfaitairement (à la moitié du prix de vente).

e) D'autres pensent qu'il faudrait s'inspirer du droit de retrait successoral.

3. *La vente publique est désorganisée.*

a) On admet l'obligation de convoquer spécialement le fermier occupant à la vente publique. L'absence du fermier à la séance d'adjudication ou son attitude passive entraveraient le déroulement de la vente publique et rebutteraient d'autres amateurs.

b) Sommigen stellen voor zich te laten inspireren door het recht van opbod voorzien bij de dadelijke uitwinning of de gedwongen onteigening. Men kan het verhogingspercentage (thans 10 %) wellicht verlagen. Het voordeel zou zijn dat men aansluiten kan bij een bekende rechtspleging en een gevestigde rechtspraak;

c) Anderen verwijzen nog naar de mogelijkheid die de commandsverklaring bieden kan, moest de duurtijd hiervan verlengd worden (thans 24 uur) en indien ze voor deze gelegenheid mocht uitgaan van een andere dan de eindelijke koper (zij het nog beperkt tot de voorkoopgenieter alleen). Is er geen commandsverklaring geschied binnen de gestelde termijn, dan zal de notaris het gemis hiervan vaststellen bij een opvolgende acte na de toewijzing, zodat de verkoping definitief wordt.

4. Speculatie vanwege de voorkoopgenieter.

Niets belet dat de voorkoopgenieter zelf gaat speculeren en verder verkopen. Het doel der wetgeving — bevordering van eigendomsverwerving, stabilisatie — gaat hierbij verloren. Wat aan vreemden ontzegd wordt moet aan de voorkoopgenieter ook verboden worden. In de franse wetgeving is er de nietigheidssanctie voorzien lastens de voorkoopgenieter die verder verkoopt vóór het verloop van 9 jaar. Sommigen leggen liever een schadevergoeding op, die de speculatiemarge zou opslorpen.

Radikaler is het middel van de wederinkoop, ten voordele van de vroegere eigenaar, lopende over een periode van vijf jaar (art. 1659 B.W.).

ALGEMENE BESPREKING.

De Minister van Landbouw gaf een korte inleiding, waarin hij de historiek van de kwestie weergaf, en verwees naar de voorkoopregeling in Frankrijk en Nederland.

Onmiddellijk werd het debat ingezet over het principe zelf van de voorkoop. Bestaat er reden om aan de zittende pachter een voorkeurregeling te verlenen om zijn gehuurde landeigendom te verwerven? Dit brengt een nieuwe beperking van het eigendomsrecht mede. Er wordt niettemin opgemerkt dat de vrije prijsvorming niet wordt aangetast. In de omringende landen werd echter een prijsbeperking opgelegd. Enkele leden vrezen bovendien dat de verhandeling van onroerende goederen zal vertraagd of verlamd worden. Andere leden vonden het overbodig te legifereren vermits, blijkens opzoeken door de Federatie van Notarissen, meer dan 80 % van de landeigendommen aan de huurders hiervan worden vervreemd.

Zal de nieuwe regeling geen misbruiken, afkoop-gelden enz. teweegbrengen, zoals dit in Frankrijk het geval is?

De Voorzitter stelt vast dat alle leden het principe van de voorkoop aanvaarden, doch velerlei voorzorgen voor vlotte werking vragen.

..

b) Certains proposent de s'inspirer du droit de surenchère prévu pour la voie parée ou l'expropriation forcée. Sans doute serait-il possible de réduire le taux de la surenchère, qui est actuellement de 10 %. Cette solution permettrait de se rattacher à une procédure connue et à une jurisprudence constante;

c) D'autres font état des possibilités que pourrait offrir la déclaration de command si le délai de validité en était prolongé (le délai actuel est de 24 heures) et si on admettait, à la même occasion, qu'elle peut émaner d'une autre personne que l'acheteur définitif (fût-elle limitée au seul bénéficiaire du droit de préemption). Lorsque la déclaration de command n'a pas été faite dans le délai fixé, le notaire constatera son absence dans un acte subséquent à l'adjudication et la vente deviendra définitive.

4. Spéculation dans le chef du bénéficiaire du droit de préemption.

Rien n'empêche le bénéficiaire du droit de préemption de spéculer lui-même et de revendre le bien à son tour. En pareil cas, le but de la loi (favoriser l'accès à la propriété et stabilisation) ne serait pas atteint. L'interdiction imposée aux acquéreurs doit dès lors être étendue au bénéficiaire du droit de préemption. La législation française prévoit la nullité à charge du bénéficiaire qui a revendu le bien avant l'expiration du délai de 9 années. D'autres préfèrent imposer des dommages-intérêts, qui absorberaient la marge spéculative.

La faculté de rachat réservée à l'ancien propriétaire constitue une sanction plus radicale. Elle peut être exercée pendant cinq ans (art. 1659 C. Civ.).

DISCUSSION GENERALE.

Dans un bref exposé introductif, le Ministre de l'Agriculture a fait l'historique de la question et il a rappelé le régime de la préemption qui est en vigueur en France et aux Pays-Bas.

Dès l'abord, la discussion s'est engagée sur le principe même de la préemption. Est-il juste d'accorder au fermier occupant le droit d'acquérir par priorité le bien rural qu'il loue? Ce sera une nouvelle restriction apportée au droit de propriété. Il faut remarquer cependant qu'aucune atteinte n'est portée à la libre formation des prix, alors qu'un régime de prix maxima a été imposé dans les pays voisins. Certains membres craignent, au surplus, que les transferts de biens immobiliers ne soient ralentis ou paralysés. D'autres membres estiment qu'il est inutile de légiférer, puisque, d'après les résultats de l'enquête effectuée par la Fédération des Notaires, près de 80 % des biens ruraux sont vendus à leurs preneurs.

Le nouveau régime ne donnera-t-il pas lieu à des abus, primes de rachat, etc., comme c'est le cas en France?

Le Président constate que, si tous les membres sont d'accord sur le principe de la préemption, ils désirent néanmoins que toutes les précautions soient prises pour en faciliter l'application.

..

ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING.*Toepassingsgebied.*

Artikel 1778bis.

1. Alleen de « verkoop », zoals artikel 1582 van het Burgerlijk Wetboek deze overeenkomst bepaalt, wordt hier bedoeld.

De schenking valt buiten de toepassing, zelfs die met last. Indien echter de last de verkoopwaarde evenaren zou, kan de schenking een verkoop verduiken. In dit geval zal de algemene theorie over de veinzing kunnen ingeroepen worden.

Op de verdeling is het artikel evenmin van toepassing. De overdracht van onverdeelde rechten wordt meestal met een verdeling gelijkgesteld. Om elke betwisting hierover te vermijden, wordt deze rechtshandeling uitdrukkelijk onder de uitzonderingen vermeld.

Indien openbare besturen, openbare instellingen of instellingen van openbaar nut verkopen, zijn deze eveneens tot de voorkoopregeling gehouden.

2. Alleen de verkoop van « landeigendommen » komt in aanmerking. Het feit dat de voorkoopregeling in het Burgerlijk Wetboek wordt gevoegd bij de artikelen over de landpacht, wijst erop dat de voorkoop met de landpacht in verband staat.

Er werd de vraag gesteld of het begrip « landeigendom » wel identiek is met « voorwerp van landpacht ». Zowel de artikelen 1711, 1716bis en 1717 als het artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek gebruiken afwisselend « bien rural » en « héritages ruraux ». In de Nederlandse tekst wordt slechts één woord gebezigd, nl. : landeigendom. Om elke twijfel weg te nemen stelde een lid voor de omschrijving te vervolledigen en het woord « landeigendommen » aan te vullen met « gehuurd ten titel van landpacht ». Deze aanvulling is niet nodig. Het volstaat te onderlijnen dat er een doorlopende lijn bestaat tussen landpacht, landeigendom en voorkoop. Wat het voorwerp van landpacht is, kan ook het voorwerp van voorkoop worden.

Zijn alle « te lande gelegen » goederen wel landeigendommen ? Hierbij wordt weeral naar de landpacht verwezen. Het moeten landeigendommen betreffen die alleen of hoofdzakelijk bestemd en dienstig zijn voor landbouwdoeleinden. Dit is nu precies voor landpacht vereist.

Hieruit volgt dat de woonhuizen van de Nationale Maatschappij voor Kleine Landeigendom niet in aanmerking komen, evenmin als de buitenwoningen met kweek van kleinvee of van groenten, die niet op hoofdbedrijvigheid van landbouw wijzen.

Enkele leden hebben niettemin voorgesteld een minimale oppervlakte (bv. 50 a.) in de tekst te schrijven. Dit leek ongewenst in verband met de tuinbouwuitbatingen die soms over vele kleine percelen verspreid liggen. Tenslotte werd aangenomen dat best geen nieuwe inhoud of beperking aan het landpachtbegrip zou worden gegeven, ter gelegenheid van de behandeling van de voorkoop. Er wordt nuttig verwezen

DISCUSSION DES ARTICLES.*Champ d'application.*

Article 1778bis.

1. Cet article ne vise que la vente telle quelle est définie à l'article 1582 du Code Civil.

La donation, même celle avec charges, est exclue de son champ d'application. Toutefois, lorsque les charges sont équivalentes à la valeur vénale, la donation peut constituer une vente déguisée. Dans ce cas, il y a lieu d'invoquer la théorie générale de la simulation.

Le présent article n'est pas davantage applicable au partage. La cession de droits indivis est le plus souvent assimilée au partage. Pour éviter toute contestation sur ce point, cet acte a été expressément cité parmi les exceptions.

Lorsque les administrations publiques, les établissements publics ou les organismes d'intérêt public procèdent à une vente, ils sont également tenus de respecter le droit de préemption.

2. La vente ne peut porter que sur des « biens ruraux ». Le fait que les dispositions relatives à la préemption sont ajoutées aux articles du Code civil qui traitent du bail à ferme, indique que la préemption est liée au bail à ferme.

On a posé la question de savoir si la notion de « bien rural » est identique à celle d'« objet du bail à ferme ». Les articles 1711, 1716bis et 1717, ainsi que l'article 1774 du Code civil utilisent alternativement les expressions « bien rural » et « héritages ruraux » (le texte néerlandais n'emploie qu'un seul mot « landeigendom »). Afin d'éviter toute équivoque, un membre propose de préciser le texte en complétant le terme « bien rural loué », par les mots : « à titre de bail à ferme ». Cette addition est superflue. Il suffit de souligner qu'un lien ininterrompu existe entre le bail à ferme, les biens ruraux et la préemption. Tout ce qui fait l'objet d'un bail à ferme peut faire l'objet de la préemption.

Les biens « sis à la campagne » sont-ils tous des « biens ruraux » ? Ici encore, il faut s'en référer au bail à ferme. Les biens dont il s'agit doivent être affectés exclusivement ou principalement à l'exploitation agricole. Or, c'est précisément ce que l'on exige en matière de bail à ferme.

Il s'ensuit que les habitations de la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne sont exclues ainsi que les habitations rurales dont les occupants se livrent à l'élevage du petit bétail ou à la culture maraîchère, sans que cette activité soit principalement agricole.

Quelques membres ont néanmoins proposé l'inscription dans le texte d'une superficie minima (50 a, par exemple). Cette limitation a semblé inopportune, les exploitations horticoles étant parfois composées de nombreuses petites parcelles dispersées. Il a finalement été admis qu'il ne convient pas d'élargir ni de restreindre la notion du bail à ferme, à l'occasion de la discussion d'un projet sur la préemption.

naar de voorbereidende werken van de wetgeving over de landpacht en naar de gevestigde rechtspraak.

3. Alleen voor deze landeigendommen waarvan hij « huurder » is, kan voorkoop gevraagd worden. Er wordt opgeworpen dat vele boeren ruiluitbating toelaten. Dit brengt mede dat de huurder niet steeds de uitbater is van de gehuurde landeigendommen. Is het in deze omstandigheden niet beter het woord « huurder » te vervangen door « bezitnemer » ? Dit woord heeft een ruimere betekenis.

Niettemin wordt het woord « huurder » behouden. De omschrijving van dit begrip is voldoende in de landpachtwetgeving en de gevestigde rechtspraak weergegeven. Deze verwijzing is veiliger.

4. De voorkoop mag door de pachter slechts « voor eigen rekening » uitgeoefend worden.

Dat is de bedoeling van de woorden « voor hemzelf » in het door de Kamer van Volksvertegenwoordigers gestemd ontwerp. Oorspronkelijk was er sprake van « voor hemzelf en zijn afstammelingen ». Gezien er onder deze afstammelingen ook personen kunnen voorkomen die geen landbouwuitbating voeren, werd de toevoeging « en zijn afstammelingen » weggelaten, en bleef er alleen het zinsdeel « voor hemzelf » over.

Hiermede werd bedoeld dat de voorkoopgenieter voor eigen rekening moet handelen, en niet als tussenpersoon voor een ander mag optreden, geen command verklaren mag.

Er wordt opgeworpen dat er nog andere wijzen bestaan om de onmiddellijke wederverkoop te bewerken. Nieuwe betaling van registratierechten vormt geen hindernis, want de teruggave hiervan is mogelijk. Voor wederverkoop binnen de drie maand is er teruggave van 9/10 dezer registratierechten, voor wederverkoop binnen de twee jaar belooft de teruggave de helft hiervan (art. 212, Wetboek der Registratierechten). De opgelegde beperking van de commandverklaring is blijkbaar niet effectief. Er wordt besloten de woorden « voor hemzelf » te schrappen. Bij de verdere behandeling van het ontwerp werd een tijdelijk verbod tot verdere verkoop aan de voorkoopgenieter opgelegd.

Toepassing : Voorkoop bij onderhandse verkoop.

Artikel 1778ter, § 1.

1. Wie moet kennis geven van de verkoop ? De eigenaar of zijn lasthebber.

a) Wanneer men de tekst met de toelichting vergelijkt, zou er twijfel kunnen ontstaan.

Er wordt aangenomen dat lastgeving volstaat, zelfs de mondelinge, zoals artikel 1985 van het Burgerlijk Wetboek voorziet.

A cet égard, on peut utilement se référer aux travaux préparatoires de la loi et à la jurisprudence établie en matière de bail à ferme.

3. Le bénéficiaire du droit de préemption ne peut exercer ce droit que sur les biens ruraux dont il est le « preneur ». Un membre signale que de nombreux agriculteurs autorisent des échanges de culture. Il en résulte que le preneur n'est pas toujours l'exploitant des biens ruraux loués. Ne serait-il pas indiqué, dans ces conditions, de remplacer le mot « preneur » par « occupant » ? Ce dernier terme a, en effet, une portée plus large.

Le mot « preneur » a néanmoins été maintenu. La législation sur le bail à ferme et une jurisprudence constante en donnent une définition suffisamment nette. Cette référence est plus sûre.

4. La préemption ne peut être exercée par le preneur que « pour son propre compte ».

Telle est la signification des mots « pour lui-même », qui figurent dans le projet voté par la Chambre des Représentants. Le texte primitif disait « pour lui-même ou pour ses descendants ». Mais comme parmi ces descendants, il peut y avoir des personnes qui n'ont pas d'exploitation agricole, l'expression « ou pour ses descendants » a été supprimée et seuls les mots « pour lui-même » ont été maintenus.

On entend par là que le bénéficiaire du droit de préemption doit agir pour son propre compte et ne peut être l'intermédiaire d'un tiers, qu'il ne peut faire déclaration de command.

Un membre objecte qu'il existe d'autres moyens de réaliser la revente immédiate. Le paiement d'un nouveau droit d'enregistrement ne constitue pas un obstacle, car sa restitution peut être obtenue. En cas de revente dans les trois mois, la restitution s'opère jusqu'à concurrence des 9/10 de ce droit et, en cas de revente dans les deux ans, jusqu'à concurrence de la moitié (art. 12 du Code des droits d'enregistrement). L'exclusion de la déclaration de command ne semble pas efficace. La Commission décide de supprimer les mots « pour lui-même ». Dans le cours ultérieur de la discussion, elle décide d'imposer une interdiction de revente temporaire au bénéficiaire du droit de préemption.

Application : La préemption en cas de vente de gré à gré.

Article 1178ter : § 1.

1. Qui doit notifier la vente ? Le propriétaire ou son mandataire.

a) Le rapprochement du texte de cet article et de celui des développements accompagnant le projet peut faire naître un doute.

La Commission admet cependant qu'un mandat, même verbal, est suffisant, comme le prévoit l'article 1985 du Code civil.

b) Is het niet beter de tussenkomst van een notaris op te leggen ?

Het artikel, zoals het door de Kamer is gestemd, voorzagt dat het ontwerp van verkoopakte moest medegedeeld worden, met vermelding van prijs en voorwaarden. Een ontwerpakte dient noodzakelijkerwijze prijs en voorwaarden te bevatten. Deze herhaling is dus overbodig. Indien de eigenaar een ontwerpakte moet mededelen, kan het niet anders of een notaris moet tussenkomen. Waarom dan niet duidelijk de tussenkomst van deze ministeriële ambtenaar opleggen ? Dat leek vele leden veiliger voor de verkoper en vooral de koper. Er is niet alleen de ingewikkelde opzoeking naar de erfdienstbaarheden, maar de goede trouw van de koper kan misleid worden. De eigenaar kan immers vooraf een groot deel van de koopprijs ontvangen, waar zware hypotheeken moeten afbetaald worden of belastingen vereffend. Het kan ook voorkomen dat de koper geen voldoende middelen bezit, of geen lening vinden kan. Dan moet de verkoper de registratierechten op de voorlopige koopovereenkomst voorschieten, die hij wellicht nooit zal terugvinden.

De minister staat erop dat niet van de gewone regel afgeweken wordt. Bij andere verkopen wordt evenmin de tussenkomst van een notaris opgelegd. In de provincie Luxemburg worden nog vele verkopen afgesloten zonder notariële akte en zonder overschrijving. Indien de tussenkomst van een notaris wordt opgedrongen, is de keuzevrijheid van de koper beperkt, en worden privéonderhandelingen onmogelijk gemaakt.

Vele leden vrezen dat indien men de tussenkomst van een notaris niet oplegt, en niettemin een ontwerpakte vraagt, de kopers in handen van makelaars zullen gedreven worden. Een der redenen die tot de verkoopregeling aanzetten, is precies gelegen in de uitschakeling van deze tussenpersonen die de prijs der landelijke goederen sterk opdrijven, uit zucht naar gewin. De gewoonte om de verkopen niet over te schrijven moet uitgeroeid worden, omdat ze de rechtsonveiligheid in de hand werkt. De keuze van notaris is trouwens, blijkens de notarisreglementen, steeds vrij.

Anderzijds wordt opgemerkt dat de tussenkomst van een notaris toch niet beletten kan dat de verkoper voorschotten op de koopprijs gaat ontvangen en dat de koper een belofte van betaling niet houden zou. Vermits men niet zeker is dat de koper het voorstel aanneemt, is de identiteit van de koper onbekend, en is het ontwerp van akte niet eens volledig.

Als besluit wordt aangenomen dat de mededeling van een akteontwerp overbodig is, en dat de kennisgeving van de prijs en van de belangrijkste voorwaarden (beschrijving van het goed, de prijs, de wijze en termijn van betaling) volstaat. De notaris zal in feite meestal tussenkomen, maar deze tussenkomst dient niet verplichtend opgelegd bij de onderhandelingen die aan de voorkoop voorafgaan.

2. Termijn voor het antwoord van de huurder.

Het ontwerp van de Kamer voorziet 45 dagen. In het Wetboek is deze termijn ongewoon. Volgens Uw Commissies is dertig dagen voldoende. Het is een vervaltermijn.

b) Ne conviendrait-il pas de rendre obligatoire l'intervention d'un notaire ?

Le texte voté par la Chambre prévoit que le projet d'acte de vente indiquant le prix et les conditions doit être notifié au preneur; or, tout projet d'acte doit nécessairement mentionner le prix et les conditions de vente. Il est donc superflu de le dire. Si le propriétaire doit notifier un projet d'acte, il ne peut le faire qu'en ayant recours à l'intervention d'un notaire. Mais alors, pourquoi ne pas préciser dans le texte que l'intervention de cet officier ministériel est obligatoire ? De nombreux commissaires ont estimé que cette solution était plus sûre pour le vendeur et surtout pour l'acheteur, non seulement en raison des recherches compliquées à faire au sujet des servitudes, mais encore parce que la bonne foi de l'acheteur peut être surprise. En effet, il se peut que le propriétaire reçoive d'avance une partie importante du prix d'achat, alors que le bien est lourdement hypothéqué ou que certains impôts restent dus. Il peut arriver aussi que l'acheteur ne dispose pas des moyens nécessaires ou ne puisse obtenir un prêt. Dans ce cas, le vendeur se voit obligé d'avancer les droits d'enregistrement dus sur le contrat de vente provisoire et que peut-être il ne pourra jamais récupérer.

Le Ministre insiste pour qu'on ne s'écarte pas de la règle habituelle. Pour d'autres ventes, l'intervention d'un notaire n'est pas davantage requise. Dans la province de Luxembourg, de nombreuses ventes sont encore conclues, sans acte notarié et sans transcription. L'intervention obligatoire d'un notaire aurait pour effet de limiter le choix de l'acheteur et rendrait impossible les négociations directes entre parties.

Beaucoup de membres craignent que l'exigence d'un projet d'acte, sans intervention obligatoire d'un notaire ne fasse tomber les acheteurs entre les mains des courtiers. Or, le projet sur le droit de préemption a notamment pour but d'éliminer les intermédiaires, qui font monter excessivement les prix des biens ruraux, par esprit de lucre. L'habitude de la non-transcription des ventes doit être extirpée, parce qu'elle favorise l'insécurité juridique. D'après les règlements notariaux, le choix du notaire est toujours libre.

On a fait remarquer, d'autre part, que l'intervention d'un notaire ne peut empêcher le vendeur de toucher des avances sur le prix d'achat, ni l'acheteur de violer sa promesse de payer. Puisque l'acceptation de l'offre par l'acheteur est incertaine, l'identité de celui-ci est inconnue et le projet d'acte n'est même pas complet.

Finalement, il a été admis que la notification d'un projet d'acte est inutile, et que la communication du prix et des conditions les plus importantes (description du bien, énonciation du prix et des modalités et délais de paiement) est suffisante. En fait, le notaire interviendra le plus souvent, mais cette intervention ne doit pas être rendue obligatoire quant aux négociations qui précèdent la préemption.

2. Délai dans lequel le preneur doit répondre.

Le projet de la Chambre prévoit 45 jours. Ce délai est inusité dans le Code civil. Un délai de trente jours est jugé suffisant par nos Commissions. C'est un délai de foreclusion.

3. Wijze van kennisgeving van aanbod en aanvaarding.

Zij is vermeld onder § 5 van het artikel 1778ter.

4. De vaststelling van de verkoopprijs — het wachtjaar.

De prijsvorming is vrij. Voor een vlote toepassing van de voorkoop moet deze op een ernstige manier geschieden. Om tot ernst aan te zetten wordt voorzien dat bij weigering van het aanbod door de voorkoopgenieter, de verkoper aan de andere personen geen aanbod van lagere prijs of van betere voorwaarden mag overmaken gedurende de tijdspanne van één jaar. Indien geen beperking voorzien wordt, valt het te vrezen dat de verkoper, om de huurder te ontlopen, liefst onmogelijke prijzen zou stellen of zeer zware bijkomende voorwaarden zou opleggen, die de huurder nooit kan aanvaarden. Dit zou de toepassing van de voorkoop illusoir maken.

Sommige leden waren trouwens van mening dat voorkoop zonder prijsregulatie van de landeigendommen, zoals in vele landen geschiedt, zonder nut is.

Een schadevergoeding opleggen aan de verkoper die geen ernstig aanbod deed, leidt noodzakelijkerwijze tot prijscontrole met de organisatorische maatregelen en de misbruiken die daaruit voortvloeien.

Tenslotte werd de blokkering van de verkoop aan vreemden gedurende één jaar na het aanbod voldoende geacht. Indien de verkoper niettemin wil verkopen aan lagere voorwaarden kan hij dit toch doen mits akkoord van de huurder. Deze mildering heeft wel belang.

Indien de verkoper in de loop van het wachtjaar geen andere liefhebber vindt aan hogere prijzen dan de vroeger voorgestelde of van de huurder geen instemming verkreeg, kan hij aan deze laatste een nieuw aanbod doen aan lagere prijzen of betere voorwaarden. Dit aanbod doet, bij weigering van de huurder, weer een nieuw wachtjaar ontstaan. Indien de huurder zijn instemming geeft, kan de eigenaar intussen het goed toch aan een vreemde verkopen aan lagere prijs of betere voorwaarden.

Vele leden vonden deze wachttermijn vrij lang, waren bevreesd dat de goederen zouden geblokkeerd geraken en dat makelaars de boeren zouden lastig vallen. Hierop werd geantwoord dat van de vrijheid van prijsvorming geen misbruik mag gemaakt worden. Daarenboven kan de verkoper op elk moment tot openbare verkoop overgaan. Wegens de invoering van het wachtjaar moet de gestrenge regeling die de Kamer van Volksvertegenwoordigers voor de publieke verkoop had voorzien, versoepeld worden.

5. Aanvaarding van het aanbod.

Indien de huurder het aanbod van de verkoper tijdig aanvaardt, is de overeenkomst voltrokken. (Artikel 1583 B.W.)

3. Forme de la notification de l'offre et de l'acceptation.

Elle est précisée au § 5 de l'article 1778ter.

4. Fixation du prix de vente et délai d'attente d'un an.

Le prix est convenu librement. Afin de permettre à la préemption de fonctionner avec souplesse, la fixation du prix doit se faire avec sérieux. Dans ce but, il est prévu que lorsque le bénéficiaire du droit de préemption a rejeté l'offre, le vendeur ne peut pendant le délai d'un an en faire d'autres à un prix plus bas ou à des conditions plus favorables au bénéfice de tiers. A défaut de cette limitation, il faut craindre que le vendeur, pour échapper au preneur, ne demande des prix prohibitifs ou n'impose des conditions accessoires très lourdes que le preneur ne serait jamais à même d'accepter. Ceci rendrait l'application de la préemption illusoire.

Certains membres estiment d'ailleurs que la préemption sans une réglementation des prix analogue à celle qui existe dans beaucoup de pays, est dépourvue d'utilité.

Exiger du vendeur qui n'a pas fait d'offre sérieuse, le paiement d'une indemnité, conduit nécessairement à un système de prix contrôlés, avec les mesures interventionnistes et les plus abus qui en découlent.

Enfin, on a jugé suffisant de bloquer la vente aux tiers pendant une année après la notification. Lorsque le vendeur désire néanmoins vendre à des conditions plus favorables, il peut le faire après avoir obtenu l'accord du preneur. Cet adoucissement a son importance.

Lorsque avant l'expiration d'un an le vendeur n'a pas trouvé un autre amateur disposé à payer un prix plus élevé que celui qui était primitivement proposé, ou lorsque le vendeur n'a pas obtenu le consentement du preneur, il peut notifier à celui-ci une offre nouvelle incluant un prix plus bas ou des conditions plus favorables. Le refus du preneur entraîne le renouvellement du délai d'un an. Si le preneur y agrée, le propriétaire peut dans l'intervalle avoir vendu le bien à un tiers à un prix inférieur ou à de meilleures conditions.

De nombreux membres considèrent que ce délai d'attente est assez long. Les biens immobiliers pourraient être bloqués et ils craignent que les courtiers ne viennent harceler les fermiers. Il a été répondu que la libre fixation des prix ne doit pas devenir abusive. Le vendeur peut d'ailleurs à tout moment procéder à la vente publique. En raison de l'introduction du délai d'attente d'un an, il y a lieu d'assouplir le régime sévère que la Chambre des Représentants a prévu pour la vente publique.

5. Acceptation de l'offre.

Lorsque le preneur accepte l'offre du vendeur dans le délai, la convention est parfaite. (art. 1583 du Code civil.)

Toepassing : Voorkoop bij openbare verkoping.

Artikel 1778ter § 2.

1. Waarom de voorkoop toepassen op openbare verkopeningen ?

a) De voorstanders zijn van mening dat eenmaal het principe van de voorkoop aangenomen, de toepassing op de openbare verkoping, onafwendbaar is. Het ware de voorkoop feitelijk onmogelijk maken, indien de openbare verkoping uitgesloten wordt. De eigenaar die de huurder de pachtgoederen niet gunnen wil, zou tot openbare verkoop overgaan.

b) De tegenstanders voeren aan dat de openbare verkopeningen, zoals de Kamer van Volksvertegenwoordigers deze regelde, zullen verlamd worden. De voorkoopgenieter moet er niet eens aanwezig zijn, hij kan de uitslag thuis afwachten, en na zich gedurende zes dagen te hebben beraden, eindelijk zijn besluit kenbaar maken aan de notaris dat hij het pachtgoed kopen zal tegen de toewijzingsprijs. De andere liefhebbers zullen ook een afwachtende houding aannemen, en de verkoping zal mislukken. Na deze mislukking komen de makelaars opdagen, die de boeren zullen murw maken. Waarom zou de pachter zelf niet bieden zoals ieder ander liefhebber ?

De voorgestelde regeling brengt trouwens te veel formaliteiten mede. De pachter moet verwittigd worden over de uitslag. Het lange uitstel van beslissing is nadelig. De pachter moet zijn antwoord tijdig binnenzenden. Zoveel risico's, zoveel formalisme, zoveel gevallen van sanctie...

c) Enkele leden stelden voor een recht van opbod aan de huurder te verlenen, zoals in de gedwongen ont-eigening en dadelijke uitwinning is voorzien.

Binnen de vijftien dagen na de toewijzing zou de pachter een verhoging op de toewijzingsprijs bekend maken. De minimale tienprocentverhoging is hier wellicht overdreven, doch zou kunnen verminderd worden. Na het opbod zou een nieuwe definitieve zitdag volgen.

Het voordeel van deze regeling is wel dat men verwijzen kan naar gevestigde rechtspleging en rechtspraak.

De pachter met zijn recht van opbod wordt echter zelf gewoon als een vreemde koper behandeld, waar hij wegens de verkoop van zijn hoeve gevaar loopt ervan verdreven te worden, van beroep te moeten veranderen, enz.

d) Het is redelijk aan te nemen dat met het pachtrecht een ongeschreven voorkeurrecht samen-gaat. In vele contracten van handelshuur is het voorkeurrecht tot aankoop gebruikelijk geworden. Er is nog meer reden om het voor de landbouwer in voege te brengen. Dit voorkeurrecht wordt trouwens, in vele gevallen, reeds « in feite » aan de zittende pachter verleend; de relaties tussen eigenaar en pachter zijn daarboven eerder op persoonlijke motieven (intuitu per-

Application : la préemption appliquée à la vente publique.

Article 1778ter § 2.

1. Pourquoi appliquer la préemption aux ventes publiques ?

a) Les partisans de cette solution estiment que, le principe de la préemption étant admis, son application aux ventes publiques est inévitable. Ce serait rendre la préemption impossible en fait, que d'exclure la vente publique. Pour éliminer le preneur, le propriétaire vendrait publiquement les biens affermés.

b) Les adversaires allèguent que les ventes publiques seraient paralysées si on adoptait les dispositions sévères votées par la Chambre des Représentants. Le bénéficiaire de la préemption ne doit même pas être présent, il peut rester chez lui en attendant le résultat de la vente, et après avoir réfléchi pendant six jours, faire connaître enfin au notaire sa décision d'acheter le bien loué au prix d'adjudication. Les autres amateurs prendront également une attitude expectative et la vente publique échouera. Après cet échec, les courtiers se présenteront pour tenter de cir-convenir les fermiers. Pourquoi le preneur lui-même ne ferait-il pas d'offre, comme n'importe quel amateur ?

Le système proposé est d'ailleurs trop formaliste. Le preneur doit être avisé du résultat. Le long délai prévu pour la décision est nuisible. Le preneur doit faire parvenir sa réponse à temps. Il y a trop de risques, trop de formalités et trop de sanctions.

c) Certains membres proposent d'accorder au preneur une faculté de surenchère, comme en matière d'expropriation forcée et de voie parée.

Dans les quinze jours qui suivent l'adjudication, il serait loisible de notifier une surenchère sur le prix de l'adjudication. La surenchère minimum de 10 % paraît exagérée en l'occurrence; ce taux pourrait être réduit. La surenchère serait suivie d'une nouvelle séance d'adjudication.

L'avantage de cette solution est qu'elle permet de renvoyer à la procédure en vigueur et à la jurisprudence établie.

Toutefois, en ce qui concerne son droit de surenchère, le preneur est traité de la même manière que le tiers acheteur, alors qu'en cas de vente de sa ferme, il risque d'être expulsé, de devoir changer de métier, etc.

d) Il est raisonnable d'admettre que le bail à ferme implique un droit d'option non écrit. Dans beaucoup de baux commerciaux, l'option d'achat est devenue usuelle. Dans le cas des fermiers, la consécration de ce droit se justifie davantage encore. En de nombreux cas d'ailleurs, le droit d'option est déjà reconnu en fait au fermier occupant. En outre, les relations entre le propriétaire et le fermier ont un caractère plutôt personnel (contrat « intuitu personae », interdic-

sonae — verbod van onderverhuring, enz.) gegrondvest. Het recht van voorkoop is tenslotte een modaliteit van het voorkeurrecht.

2. Op welke wijze ?

De vraag blijft echter hoe de uitoefening hiervan kan geregeld worden, zonder hindernis voor het normale verloop van de openbare verkoping.

a) In acht genomen dat een ongeschreven voorkeurrecht zou bestaan, hoe zou de eigenaar in een openbare verkoping handelen ? Wanneer de opbiedingen stilvallen, en hij de prijs heeft bekomen, die hij met de notaris vooraf heeft besproken, zou hij de verkoping even onderbreken om zijn huurder de laatste kans te geven. Indien de huurder, na ondervraging, niet aanvaardt, zou de openbare verkoping voortgezet worden. Deze korte onderbreking is geen hindernis. Vele liefhebbers verwachten zich eraan en kennen deze feitelijke voorkeur. Met deze gebruiken voor ogen, dient het stelsel voorgesteld door de Kamer van Volksvertegenwoordigers versoepeld te worden.

b) Vooreerst is er een vereenvoudiging nodig. De herhaalde wederzijdse kennisgevingen zijn storend en formalistisch. Het is voldoende dat de pachter door de notaris verwittigd wordt dat er een openbare verkoping wordt ingericht. Dit zou in een normaal geval toch gebeuren. De instrumenterende notaris wordt hiermede belast, en moet alleen plaats, dag en uur, vijftien dagen vóór de zitdag bekendmaken aan de huurder. Het lastenkohier kan ter studie geraadpleegd worden. Wat meer is, indien de huurder of zijn lasthebber zelf aanwezig is, wat weeral gewoon voorkomt, moet er geen uitslag meer betekend worden, noch een termijn van beraad verleend.

c) Enkele leden vonden dat de passieve aanwezigheid van de huurder niettemin verlamdend werken zou. Het is echter uit de praktijk eveneens bekend dat een snuggere koper, speciaal wanneer het argwanende landbouwers betreft, zich eerder passief gedraagt, en wacht tot het beslissende moment. Trouwens hoe zou men de huurder tot tussentijdse opbiedingen kunnen verplichten ? Het is zelfs voorgekomen dat de zittende pachter uit voorzichtigheid al te lang wachtende, de kans tot aankoop liet ontsnappen.

Het leek aan vele commissarissen een goede regeling, dat de notaris aan het einde der opbiedingen, wetende dat de eigenaar zijn prijs heeft bereikt, op het door hemzelf gekozen ogenblik, aan de huurder, in de zaal aanwezig of vertegenwoordigd, aankondigt dat het goed zal toegewezen worden, en hem ter plaatse ondervraagt of hij koper is aan de bekomen prijs. De notaris acteert in zijn proces-verbaal het stellen van deze vraag en het antwoord van de huurder.

Zo de huurder antwoordt dat hij het bekomen bod aanvaardt, dan is de openbare verkoping geëindigd.

d) Weigert hij, blijft hij zwijgen of is hij niet eens aanwezig of vertegenwoordigd, dan acteert de notaris deze omstandigheid. In deze gevallen is de huurder van zijn voorkooprecht vervallen verklaard.

tion de sous-louer, etc.). En définitive, le droit de préemption constitue une modalité du droit d'option.

2. Exercice du droit de préemption.

Reste la question de savoir comment on peut organiser l'exercice du droit de préemption, sans porter atteinte au déroulement normal de la vente publique.

a) Si l'on admet l'existence d'un droit d'option non écrit, comment le propriétaire devra-t-il agir pendant la vente publique ? Dès que les enchères cessent et que le vendeur a obtenu le prix préalablement arrêté avec le notaire, il fait interrompre la vente publique pour donner une dernière chance au preneur. Si après interpellation, le preneur rejette l'offre, la vente publique doit être poursuivie. Cette brève interruption ne constitue pas un empêchement. Beaucoup d'amateurs s'attendent à pareille situation parce qu'ils n'ignorent pas l'option de fait réservée au preneur. Compte tenu de ces usages, il y a lieu d'assouplir le système proposé par la Chambre des Représentants;

b) Tout d'abord, une simplification s'impose. Les notifications successives sont fastidieuses et formalistes. Il suffit que le notaire avertisse le preneur qu'une vente publique est organisée. C'est d'ailleurs ce qui se fera normalement. Le notaire instrumentant doit simplement faire connaître au preneur le lieu, la date et l'heure de la vente, quinze jours au moins avant la séance d'adjudication. Le cahier des charges peut être consulté à l'étude. D'autre part, lorsque le preneur ou son mandataire sont présents, ce qui arrive le plus souvent, il ne faut plus notifier le résultat de la vente ni accorder de délai de réflexion.

c) Certains membres estiment que la présence purement passive du preneur aura un effet paralysant. Toutefois, la pratique montre qu'un acheteur averti, spécialement lorsqu'il s'agit d'un cultivateur méfiant, se cantonnera dans l'expectative jusqu'au moment décisif. Au demeurant, comment pourrait-on amener le preneur à faire des enchères dans l'intervalle ? Il arrive même que, par excès de prudence, le fermier occupant attende trop longtemps et laisse échapper la chance.

D'après de nombreux commissaires, une formule heureuse serait de prévoir qu'une fois les enchères terminées et au moment choisi par lui, le notaire, sachant que le propriétaire a obtenu le prix qu'il désire, annonce au preneur, présent dans la salle ou y représenté, que le bien va être adjugé et lui demande, séance tenante, s'il est acheteur au dernier prix offert. Le notaire actera au procès-verbal la question qu'il a posée et la réponse du preneur.

Si le preneur répond qu'il accepte le prix de la dernière enchère, la vente publique prend fin.

d) En cas de refus ou de silence du preneur, ou lorsqu'il n'est ni présent ni représenté, le notaire prend acte de cette circonstance. Dans ce cas, le preneur est déchu de son droit de préemption.

Het komt veel voor dat liefhebbers om sociale motieven of uit achting voor de pachter, deze niet willen hinderen, doch op dat ogenblik de gelegenheid zien om verder te bieden. Het is in deze omstandigheden aangewezen dat de notaris de opbiedingen opnieuw laat vertrekken.

Deze regeling heeft volgens vele commissieleden het voordeel dat ze zonder formalisme zo weinig mogelijk het verloop der verkoping verstoort. Ze is ongeveer een getrouwe weergave van veelvuldige gevallen uit de notariële praktijk.

e) Een bijkomende moeilijkheid is gelegen in de gerechtelijke verkopen, waar het recht van opbod is voorzien. Het is beter de bestaande rechtspleging niet te wijzigen, indien dit mogelijk is.

Het opbod kan blijven volgen, zelfs indien aan de pachter het goed werd toegewezen. Het opbod belooft 10 % van de bekomen prijs, het wordt o.a. aan de koper betekend met oproeping voor een nieuwe zitdag. Op deze opvolgende zitdag zal wederom, wanneer de opbiedingen stilvallen, aan de huurder dezelfde vraag worden gesteld. Naargelang het antwoord, zal gehandeld worden als hierboven voorzien.

Moeilijkheid — er zijn verscheidene medepachters.

Artikel 1778ter — § 3.

1. Eenzelfde landeigendom kan door vele huurders gepacht worden. Het pachtrecht is een patrimoniaal goed. Het valt in de erfenis van de overleden pachter, en komt toe aan zijn erfgenamen of rechthebbenden.

Vermits er geen publiciteit terzake bestaat, stelden enkele leden voor dat de eigenaar een akte van bekendheid aan de erfgenamen zou vragen, waaruit de devolutie zou blijken.

Er kunnen erfgerechtigden zijn die met het pachtrecht geen uitstaans meer hebben en die in de stad of zelfs in het buitenland verblijven. Het heeft geen zin aan hen een recht van verkoop toe te kennen. Toch moeten ze verwittigd worden volgens het ontwerp.

Hoe zal men echter al deze huurders kennen? Langdurige opzoeken zouden de verkoop vertragen. Er zijn gevallen denkbaar waar de erfgenamen onderling zouden twisten over de vraag wie eigenlijk de pachter is.

Ter oplossing van deze moeilijkheden stelden enkele leden voor alleen diegenen te verwittigen die de betaling van de pachtsom laatst verrichten of de kwitantie ervan konden vertonen. Doch de betaling gebeurt soms op een onduidelijke wijze, voor gezamenlijke rekening, enz. De toevallige of welwillende aanduiding van de betaler door een zaakwaarnemer bvb., zou meer belang verkrijgen dan werkelijk is.

Andere leden suggereerden alleen de medehuurlers te verwittigen, die in de plaats van de ligging van het goed woonachtig zijn of in de aanpalende gemeente. De aflijning van de landeigendommen valt dikwijls niet samen met de administratieve grenzen en vele percelen liggen verspreid.

Il arrive souvent que, pour des motifs d'ordre social ou par estime pour le preneur, les amateurs ne veulent pas lui porter préjudice. Mais ce nouvel état de choses leur donne l'occasion de continuer les enchères. Dans ces conditions, il appartient au notaire de reprendre la vente.

De nombreux commissaires estiment que ce système, dépourvu de tout formalisme, a l'avantage de troubler le moins possible le déroulement de la vente publique. Il correspond à peu près exactement à la pratique notariale courante;

e) Une autre source de complications réside dans le droit de surenchère. Il convient de respecter autant que possible la procédure existante.

Le droit de surenchère subsiste, même lorsque le bien a été adjugé au preneur. La surenchère doit atteindre 10 p.c. du prix obtenu. Elle est signifiée notamment à l'acheteur. Celui-ci est convoqué à une nouvelle séance d'adjudication au cours de laquelle la même question doit être posée au preneur une fois que les enchères ont cessé. Selon la réponse, on agira conformément à la procédure décrite plus haut.

Difficulté. — Il y a plusieurs preneurs.

Article 1778ter. — § 3.

1. Un bien rural peut être affermé à plusieurs preneurs à la fois. Le droit du preneur est patrimonial, il tombe dans la succession du preneur défunt et revient donc à ses héritiers ou ayants droit.

Puisqu'aucune publicité n'est prescrite en la matière, plusieurs membres proposent que le propriétaire demande aux héritiers la production d'un acte de notoriété, établissant la dévolution.

Parmi ces héritiers, il est possible que certains n'aient plus rien à voir avec le bail à ferme, qu'ils résident en ville ou même à l'étranger. Il serait absurde de reconnaître à ceux-ci un droit de préemption. Or, d'après le projet, ils doivent être avertis.

Comment connaître tous ces preneurs? Il faudrait pour cela de longues recherches, qui retarderaient la vente. On peut concevoir que, dans certains cas, les héritiers seraient en désaccord sur le point de savoir qui d'entre eux est le preneur.

Pour résoudre ces difficultés, plusieurs membres ont proposé de n'avertir que ceux qui ont payé le dernier fermage ou qui peuvent en produire la quittance. Il n'est pas toujours aisé d'établir avec certitude qui a payé; il peut y avoir paiement collectif, etc. Le fait qu'un gérant, par exemple, a fortuitement ou par complaisance inscrit un paiement effectué par une personne déterminée, prendrait beaucoup plus d'importance qu'il n'en a en réalité.

D'autres membres ont suggéré de n'aviser que les copreneurs demeurant dans le lieu de la situation du bien, ou dans une commune voisine. Les limites des biens ruraux ne coïncident pas toujours avec les limites administratives et il n'est pas rare qu'une parcelle s'étende sur le territoire de plusieurs communes. La commission a finalement décidé que la

Tot besluit ging men erover akkoord, alleen voor de medepachters-exploitanten de kennisgeving op te leggen. Dit is een feitelijke kwestie die door de eigenaar of zijn lasthebber ter plaatse kan geverifieerd worden. Diegene die de landgoederen gemeenschappelijk en in feite uitbaten, komen alleen in aanmerking.

Deze oplossing komt trouwens overeen met het bepaalde in de laatste alinea van artikel 1742 B.W., waar gezegd wordt « Indien de exploitatie gemeenschappelijk wordt voortgezet, zijn de erfgenamen of rechthebbenden die *eraan deelnemen* hoofdelijk tegenover de verpachter verbonden. »

2. De medepachters kunnen zich onderling verstaan om aan één of meer van hen het voorkeepsrecht te laten uitoefenen. Daartoe moeten de overige pachters-medepachters mede het antwoord ondertekenen.

3. Moesten de medepachters-exploitanten niet akkoord geraken, dan geldt deze onenigheid als weigering.

Het is wel verstaan dat in de openbare verkoping de notaris zich moet vergewissen over de aanwezigheid of de onenigheid van alle medepachters-exploitanten bij het stellen van de uitdrukkelijke vraag over voorkoop.

Moeilijkheid : er zijn verscheidene eigenaars.

Artikel 1778ter — § 4.

Het eigendomsrecht van landeigendommen, kan in onverdeeldheid aan verscheidene personen toebehoren. Bij erfenisovergang is de publiciteit onvoldoende wat de onroerende goederen betreft.

Een lid doet terzake opmerken dat de publiciteit der devolutie best gediend ware kon men een akte van bekendheid laten overschrijven op het kantoor van hypotheek.

Het bestaan van verscheidene grondeigenaars biedt overigens geen bijzondere moeilijkheden.

Het is duidelijk dat een aanbod tot voorkoop alleen geldig is indien alle mede-eigenaars daartoe hun medewerking hebben verleend. Deze tekst is zelfs overbodig, ware het niet dat het aanbod door enkele medeëigenaars zou kunnen gelden voor een onverdeeld breukgedeelte der aanbieders, zodat de medeëigenaars die niet akkoord zijn in bijzondere moeilijkheden zouden geraken. Het is beter een eenvoudige vaste regel op te leggen, om latere betwistingen te vermijden.

Voor een vlotte toepassing is parallelisme met de verplichtende eensgezindheid der medepachters aan te bevelen.

Vorm van de kennisgeving.

Artikel 1778ter — § 5.

Alle kennisgevingen in het behandelde artikel voorzien, kunnen op twee wijzen geschieden : ofwel bij ter post aangetekende brief, ofwel bij deurwaardersexploot.

notification ne devrait être adressée qu'aux preneurs exploitants. Quant à savoir quels sont ces exploitants, c'est là une question de fait que le propriétaire ou son mandataire pourront résoudre sur place. Seules entrent en ligne de compte les personnes qui exploitent le bien rural en commun et d'une manière effective.

Cette solution est conforme aux dispositions du dernier alinéa de l'article 1742 du Code civil, qui dit : « Si cette exploitation est continuée en commun, les héritiers ou ayants droit, *qui y participent*, sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur.

2. Les copreneurs peuvent s'entendre pour céder à un ou plusieurs d'entre eux l'exercice du droit de préemption. A cette fin, les autres preneurs exploitants doivent contre-signer la réponse.

3. Lorsque les copreneurs-exploitants n'arrivent pas à s'entendre, leur désaccord équivaut à un refus.

En cas de vente publique, il est bien entendu que le notaire doit s'assurer de la présence de tous les copreneurs-exploitants ou de leur désaccord, au moment où il pose formellement la question relative à la préemption.

Difficulté. — Il y a plusieurs propriétaires.

Article 1778ter. — § 4.

Il est possible qu'un bien rural appartienne indivisément à plusieurs personnes. En cas de dévolution successorale, la publicité prescrite en matière immobilière est insuffisante.

A ce propos, un membre fait remarquer que le meilleur moyen d'assurer la publicité de la dévolution serait de faire transcrire un acte de notoriété au bureau des hypothèques.

La copropriété ne présente d'ailleurs aucune difficulté particulière.

Il est évident que l'offre faite à un preneur d'user de son droit de préemption n'est valable que moyennant le concours de tous les copropriétaires. Ce texte serait d'ailleurs superflu, s'il ne fallait envisager l'éventualité où l'offre faite par quelques-uns des copropriétaires se limiterait à leur part indivise, ce qui créerait une situation difficile pour ceux qui n'auraient pas donné leur accord. Afin d'éviter toute contestation ultérieure, il vaut mieux établir une règle simple et uniforme.

Pour faciliter l'application de la loi, il est souhaitable d'exiger en cette matière l'unanimité, comme elle est requise pour les copreneurs.

Forme de la notification.

Article 1778ter. — § 5.

Toutes les notifications prévues par le présent article peuvent se faire de deux manières : soit par lettre recommandée à la poste, soit par exploit d'huissier.

Enkele leden wijzen op de sanctie en twijfelen aan de rechtsveiligheid van de aangetekende zending. Anderen zijn van mening dat het middel voldoende veiligheid biedt, indien meteen een bewijs van ontvangst wordt gevraagd. Indien de aangetekende brief niet kon besteld worden, is er geen verwittiging gebeurd.

Sanctie.

Artikel 1778quater.

1. Het ontwerp overgezonden door de Kamer van Volksvertegenwoordigers voorziet de nietigheid van de verkoop.

Het betreft een relatieve nietigheid, die slechts door de pachter of zijn rechthebbenden kan ingeroepen worden.

2. De nietigheidssanctie biedt volgens vele leden grote nadelen.

a) Vooreerst geraakt de pachter niet aan zijn doel, namelijk eigenaar te worden van de gehuurde goederen.

Hij moet grote kosten voorschieten voor het geding. Het resultaat ervan brengt hem terug in zijn vroegere relatie van pachter tegenover de eigenaar. De moeilijkheden worden aldus nog erger. De getroffen eigenaar zal resoluter dan ooit aan een vreemde trachten te verkopen, en geen gelegenheid laten voorbijgaan om betwistingen over de pacht op te roepen.

b) Vervolgens brengt de nietigheid de rechtsveiligheid in gevaar. Een vreemde kan te goeder trouw de aankoop verricht hebben. Hij kan hypothecaire leningen aangaan en aan het goed belangrijke verbeteringen gebracht hebben. Ingeval later nietigheid wordt uitgesproken, is de juridische ontrafeling van al deze rechtshandelingen zeer moeilijk.

c) Dit is des te erger omdat de vervaltermijn voor de nietigheidsvordering niet duidelijk bepaald is. Hij begint pas te lopen vanaf de kennisgeving door de huurder. Dit is een onduidelijke, onnaspeurbare feitenkwestie.

3. Enkele leden geven de voorkeur aan een schadevergoeding, zij het forfaitair vastgesteld. In de nieuwe wet over de kleine nalatenschappen dd. 20 december 1961 wordt, bij wederverkoop door de overnemer binnen de tijdspanne van 5 jaar, aan deze de betaling van een forfaitaire vergoeding van 20 % op de overnemingsprijs opgelegd.

4. Als besluit werd door Uw Commissies besloten de nietigheidssanctie af te wijzen en te vervangen door een optie tussen het naastingsrecht en de forfaitaire schadevergoeding.

a) De pachter kan verkiezen zich in de plaats te doen stellen van de koper aan dezelfde prijs en voorwaarden.

Het doel van de verkoop dat de verkoper ontgaan wou, is hiermede bereikt. De vraag stelde zich wie de

Etant donné la sanction prévue, plusieurs membres sont amenés à exprimer des doutes quant à la sécurité offerte par la lettre recommandée. D'autres pensent que ce moyen est suffisamment sûr, pourvu que l'on exige un accusé de réception. Lorsque la lettre recommandée n'a pu être remise, il n'y a pas eu notification.

Sanction.

Artikel 1778quater.

1. Le projet transmis par la Chambre des Représentants prévoit la nullité de la vente.

Cette nullité est relative, elle ne peut être invoquée que par le preneur ou ses ayants droits.

2. D'après plusieurs membres, la sanction de la nullité présente de graves inconvénients.

a) Tout d'abord, le preneur n'atteint pas son but, qui est de devenir propriétaire des biens loués.

Il doit avancer des sommes importantes en frais de procédure. Il se voit dès lors replacé dans sa situation antérieure de fermier. Les difficultés ne font qu'augmenter. Le propriétaire s'efforcera, plus que jamais, de vendre le bien à un tiers; il ne laissera échapper aucune occasion de susciter des contestations au sujet du bail.

b) La nullité a pour effet de compromettre la sécurité juridique. Un tiers peut avoir acheté de bonne foi. Il peut avoir contracté des emprunts hypothécaires, et avoir amélioré considérablement le bien. Si, après tout cela, la nullité est prononcée, il sera bien difficile de démêler cet écheveau juridique.

c) Ces inconvénients sont d'autant plus graves que le délai dans lequel l'action en nullité doit être intentée à peine de déchéance, n'est pas nettement précisé. Il ne prend cours qu'au moment où le preneur a eu connaissance de la vente. C'est un élément de fait qu'il est impossible d'établir.

3. Plusieurs membres marquent leur préférence pour une indemnité, même forfaitaire. La nouvelle loi du 20 décembre 1961 sur les petits héritages, prévoit qu'en cas d'aliénation par le reprenant, pendant une période de cinq années, une indemnité forfaitaire de 20 p.c. du prix de la reprise est mise à sa charge.

4. En conclusion, vos Commissions décident de supprimer la sanction de la nullité et de la remplacer par un droit de retrait ou une indemnité forfaitaire, au choix de l'intéressé :

a) Le preneur peut opter pour la subrogation à l'acquéreur, moyennant le maintien du prix et des conditions obtenus par celui-ci.

Le but de la préemption, auquel le vendeur voulait échapper, est ainsi atteint. Un membre se demande qui

aankoopkosten van de koper, die te goeder trouw heeft aangekocht, moest dragen. Deze vallen ten laste van de verkoper, die de koper over de rechten van de voorkoopgenieter niet heeft ingelicht.

b) De huurder kan aan schadevergoeding de voorkeur geven. Dit zal het geval zijn indien hem de verkoopprijs te hoog en de verkoopsvoorwaarden te zwaar voorkomen. Hij heeft recht op een forfaitaire schadevergoeding van twintig ten honderd op de verkoopprijs der betwiste akte.

c) De verkoper moet met bedrieglijk inzicht gehandeld hebben, met de bedoeling de toepassing van de voorkoop te ontgaan.

d) Om de rechtsveiligheid te verzekeren en de valtermijnen van de vordering te verkorten, wordt aan de notaris die de verkoop, zonder toepassing van de voorkoop, verleed, opgelegd de prijs en voorwaarden ervan bekend te maken aan de pachter, binnen de maand na de registratie. Deze kennisgeving moet geschieden in dezelfde vormen als voorzien onder vorig artikel, laatste alinea.

e) De pachter moet op straffe van verval zijn vordering tot naasting of tot schadevergoeding inleiden, binnen de drie maand na deze kennisgeving. De vrederechter is terzake bevoegd. Vermits de verkoop een attribuut van de landpacht is, zijn dezelfde bevoegdheidsregelen hier van toepassing.

Afzonderlijk aanbod per huurder.

Artikel 1778quinquies.

Het blijkt overbodig te bepalen dat de voorkoop slechts van toepassing is voor zoveel en in de mate dat de landeigendom verhuurd is. Wordt het goed door meerdere afzonderlijke pachters uitgebaat, dangeldt de voorkoop slechts ten belope van de landeigendom die elke huurder in pacht heeft.

Hieruit volgt dat bij onderhandse verkoop, de eigenaar aan elke afzonderlijke pachter een afzonderlijk bod moet overmaken.

Voor de openbare verkoping wordt de samenvoeging van loten begrensd tot één massa per afzonderlijk pachtgoed. Voor elke afzonderlijke huurmassa moet de determinerende vraag gesteld worden.

Het is nu reeds duidelijk dat de eigenaar hierdoor schade lijden kan. In zulke gevallen kan de eigenaar op de vrederechter beroep doen om de toestand te normaliseren (zie artikel 1778 *sexies* 8°).

Uitzonderingen.

Artikel 1778sexies.

De openbare verkopen op bevel van de rechter (wet van 12 mei 1816 — gerechtelijke licitatie — dadelijke uitwinning — gedwongen onteigening enz.) werden, volgens het door de Kamer van Volksvertegenwoordigers gestemde ontwerp, uitgesloten van het recht van

doit supporter les frais d'achat déboursés par l'acquéreur qui est de bonne foi. Ces frais sont à charge du vendeur qui n'a pas fait savoir à l'acquéreur quels étaient les droits du bénéficiaire de la préemption.

b) Le preneur peut opter pour l'indemnité. C'est ce qu'il fera si le prix et les conditions de vente lui paraissent excessifs. Dans ce cas, il a droit à une indemnité forfaitaire de 20 % du prix de vente figurant dans l'acte litigieux.

c) Il faut que le vendeur ait agi dans une intention frauduleuse, en vue d'éluder l'application de la préemption.

d) Afin d'assurer la sécurité juridique et pour abréger le délai dans lequel l'action doit être intentée à peine de déchéance, le notaire qui a passé l'acte de vente sans qu'il y ait eu application de la préemption, est tenu de notifier au preneur le prix et les conditions, dans le mois de l'enregistrement. Cette notification doit se faire dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article précédent.

e) Le fermier doit, à peine de déchéance, intenter son action en retrait ou en indemnité dans les trois mois de cette notification. Le juge de paix est compétent. La préemption étant un élément du bail à ferme, les mêmes règles de compétence sont applicables en la matière.

Les offres doivent être individuelles.

Article 1778quinquies.

Il est inutile de préciser que la préemption ne s'applique qu'à la partie du bien rural donné à bail. Lorsque le bien est exploité par plusieurs preneurs, la préemption est limitée à la partie du bien louée par chacun d'eux.

Il s'ensuit qu'en cas de vente de gré à gré, le propriétaire est tenu de notifier une offre distincte à chacun des preneurs.

En cas de vente publique, le groupement des lots en une seule masse doit être limité aux terres affermées au même preneur. La question déterminante doit être posée pour chacune des masses.

On voit immédiatement le préjudice qui peut en découler pour le propriétaire. Mais le propriétaire peut toujours faire appel au juge de paix pour normaliser la situation (art. 1778 *sexies*, 8°).

Exceptions.

Article 1778sexies.

Les ventes publiques par autorité de justice (loi du 12 mai 1816, licitation judiciaire, voie parée, expropriation forcée, etc.) ont été exclues du régime de la préemption par le projet voté à la Chambre des Représentants. Puisque le texte présenté par votre Commis-

voorkoop. Gezien de tekst door uw Commissie voorgesteld een vlottere regeling voor de openbare verkoping voorziet, vervalt de reden van uitsluiting.

1° *Familiale redenen.*

Bij verkoop aan bloed- of aanverwanten (opgesomd in de tekst) wijkt het recht van voorkoop voor het motief van verwantschap.

De opsomming der gevallen is dezelfde als voorzien in artikel BW 1775 — 7° alinea, 1° (ernstige redenen van opzegging).

Het kan voorkomen dat familieleden in onderlinge competitie komen voor de toepassing van de verkoop. De verdere verwantschap moet wijken voor de dichtere graad.

2° *Aankoop door openbare besturen en dergelijke.*

Uiteraard heeft het openbaar belang de voorkeur boven de private belangen van de pachters.

Toch hebben Uw Commissies geoordeeld een beperking aan de tekst van de Kamer van Volksvertegenwoordigers te moeten toevoegen. Het aangekochte landeigendom moet « materialiter » aangewend worden voor doeleinde van openbaar belang.

Het komt inderdaad voor dat Commissies van Openbare Onderstand, of afdelingen van de Nationale Maatschappij voor Kleine Landeigendom, na verkoop van bouwgronden, de gelden in landeigendommen wederbeleggen. Dit heeft geen « onmiddellijk » openbaar nut meer. Slechts in gevallen waar de aangekochte goederen een duidelijk-zichtbare en concrete openbare nuttigheid vertonen, kan de uitzondering aanvaard worden.

3° *Verkoop mits lijfrente.*

Deze vorm komt niet veelvuldig voor en is in hoofde van de verkoper gelijk te stellen met een omzetting van het onroerend goed in een pensioen.

Het « grootste gedeelte » beduidt uiteraard meer dan de helft van de omgezette waarde.

4° *Verkoop aan een medeëigenaar.*

Indien de verkoop van een onverdeeld breukgedeelte aan een niet medeëigenaar gebeurt, is de voorkoop van toepassing.

Indien het een overdracht van onverdeelde rechten betreft aan een medeëigenaar, is de voorkoop niet van toepassing. Bij latere verkoop door de medeëigenaar, die exclusieve eigenaar werd, komen de rechten van de voorkoopgenieter toch in voege.

Zoals reeds hiervoren gezegd, was deze uitzondering overbodig, vermits de overdracht van onverdeelde rechten gelijk te stellen is met een verdeling. Gezien in de rechtspraak hierover betwisting bestaat, werd de uitzondering uitdrukkelijk vermeld.

sion facilite l'application des dispositions en matière de vente publique, ces exclusions ne se justifient plus.

1° *Raisons d'ordre familial.*

En cas de vente aux parents ou alliés (énumérés dans le texte), le droit de préemption doit s'effacer devant cet intérêt familial.

L'énumération des cas est identique à celle de l'article 1775, 7° alinéa, 1°, du Code civil, (motifs justifiant le congé).

Il se peut que des parents ou alliés entrent en compétition pour bénéficier de la préemption. Le degré le plus proche prévaudra.

2° *Vente à une administration publique.*

Il va de soi que l'intérêt général doit avoir le pas sur les intérêts particuliers des preneurs.

Néanmoins, vos Commissions ont cru devoir apporter une restriction au texte voté par la Chambre des Représentants. Le bien rural ainsi acheté doit réellement être affecté à un usage d'intérêt général.

En effet, il arrive que des commissions d'assistance publique ou des sections locales de la Société nationale de la Petite Propriété Terrienne réinvestissent le produit de la vente de terrains à bâtir en des terres agricoles. En pareil cas l'utilité publique n'est plus « immédiate ». L'exception ne peut être admise que lorsqu'il apparaît clairement et concrètement que les biens à acquérir seront affectés à une fin d'utilité publique.

3° *Vente moyennant versement d'une rente viagère.*

Cette forme de vente n'est guère pratiquée; elle équivaut, dans le chef du vendeur, à convertir un bien immobilier en pension.

Il est évident que la « majeure partie » doit représenter plus de la moitié du prix de vente.

4° *Vente à un copropriétaire.*

En cas de vente d'une part indivise à un tiers qui n'est pas copropriétaire, la préemption est d'application.

Lorsqu'il s'agit d'une cession de droits indivis à un copropriétaire indivis, la préemption n'est pas applicable. Mais si le copropriétaire, devenu propriétaire exclusif, aliène le bien, le bénéficiaire de la préemption pourra exercer ses droits.

Ainsi qu'on l'a déjà fait remarquer, cette exception était inutile puisque la cession de droits indivis équivaut à un partage. Néanmoins, comme la matière est controversée dans la jurisprudence, cette dérogation a été expressément maintenue.

5° Vroegere optie tot aankoop.

Indien vóór de pachtovereenkomst reeds een optie tot aankoop werd toegestaan door de eigenaar, kan er geen voorkoop in voordeel van de pachter volgen.

Om elke veinzijg te beletten wordt bepaald dat de optie reeds vóór de pachtovereenkomst moet gelicht zijn. De lichting van een optie komt overigens overeen met het voltrekken van de verkoop (aanbod en aanvaarding hiervan). Deze uitzondering is dan ook overbodig.

6° Ingeval opzegging was gedaan door de pachter vooraleer het aanbod tot verkoop werd gedaan of de openbare verkoping begonnen.

7° Bijzondere gevallen voorzien in de pachtwetgeving :

a) Bouwen voor eigen gebruik door de eigenaar op verpacht perceel.

Het pachtrecht is hierbij reeds vervallen.

b) Verkoopen van pachtgoederen in bijzondere gevallen (art. 1774, § 3).

1. De duur van de pacht is minder dan 1 jaar;
2. Onteigening;
3. Bouw- en nijverheidsgronden;
4. Pachten gepaard gaande met arbeiderscontract;
5. Onderverpachting;

6. Voorlopige pachten vanwege de Nationale Maatschappij der Goedkope Woningen en van de Kleine Landeigendom;

7. Vervroegde beëindiging van de pacht. De uitzondering is overbodig vermits er zonder pacht geen voorkoop is.

8° Toelating van de vrederechter (ontslaging).

Het recht van voorkoop kan in sommige gevallen de eigenaar fel benadelen, zodat hij de normale waarde van de landeigendommen niet kan verkrijgen.

De moeilijkheden zijn vooral te voorzien in verband met de samenvoeging. De grenzen van de pachtgoederen lopen soms grillig (zij dwarsen bouwgronden, liggen schuin ten overstaan van de wegenis, er zijn kleine ingesloten grondstukken, de percelen liggen verspreid, de indeling van de loten is schadelijk, een private ruilverkaveling wordt moeilijk gemaakt, er is ruiluitbating tussen de huurders).

Indien een ruilverkaveling werd bewerkt, zou de toepassing van de voorkoop deze in gevaar kunnen brengen. Daarenboven komen al de gevallen in aanmerking voorzien in artikel 1775 Burgerlijk Wetboek en die betrekking hebben op de ernstige redenen voor de opzegging van de pacht.

5° Option d'achat antérieure au bail.

Lorsque le propriétaire avait consenti une option d'achat avant la conclusion du bail, le preneur ne peut prétendre au bénéfice du droit de préemption.

Afin d'empêcher toute simulation, il est entendu que la promesse de vente doit avoir été acceptée avant la conclusion du bail. La levée d'une option équivaut d'ailleurs à rendre la vente parfaite (l'offre étant acceptée). Dès lors, cette exception est superflue.

6° Congé donné par le preneur, avant que l'offre de vente n'ait été faite, ou que la vente publique n'ait commencé.

7° Cas spéciaux énumérés dans la législation sur le bail à ferme.

a) Lorsque le propriétaire construit pour son usage personnel sur la parcelle donnée à bail (art. 1774, § 2, III).

Cette construction met fin au bail.

b) Cas particuliers (art. 1774, § 3).

1. Convention d'une durée inférieure à une année.
2. Conventions qui concernent des terrains expropriés.
3. Conventions qui concernent des terrains à bâtir ou à destination industrielle.
4. Terrains loués par le fermier comme accessoire d'un contrat de travail.
5. Sous-location.
6. Terrains donnés provisoirement à bail par la Société Nationale des Habitations à bon marché ou la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne.
7. Résiliation anticipée du bail. Cette exception est superflue puisque, à défaut de bail, il n'y a pas de préemption.

8° Autorisation du juge de paix (dispense).

Dans certains cas le droit de préemption peut causer des dommages sérieux au propriétaire, ce qui l'empêche d'obtenir un prix correspondant à la valeur normale du bien.

C'est surtout la vente en blocs qui peut donner lieu à des difficultés. Les limites des biens loués sont parfois capricieuses (empiètement sur un terrain à bâtir, situation oblique par rapport à la voirie; petites parcelles enclavées; parcelles dispersées; répartitions désavantageuses des lots, remembrement privé rendu difficile; échange de cultures entre preneurs).

Lorsqu'un remembrement a eu lieu, l'application de la préemption pourrait le remettre en cause. En outre, il faut tenir compte de toutes les hypothèses prévues à l'article 1775 du Code civil et qui ont trait aux motifs sérieux justifiant le congé.

Al deze moeilijkheden kunnen aan de vrederechter voorgelegd worden, die wegens deze redenen kan ontslaan van de toepassing van de voorkoop.

De partijen moeten gehoord worden.

Er is beroep mogelijk binnen de perken gesteld door het gemeen recht.

Afstand van het recht van voorkoop.

Artikel 1778septies.

Dezelfde regeling is voorzien als voor de voortijdige beëindiging van de pachtovereenkomsten. Er wordt trouwens uitdrukkelijk verwezen naar artikel 1774 B. W. waar de vormen van de verklaring voor vrederechter of voor notaris zijn beschreven.

Verbod van wederverkoop door de pachter.

Artikel 1778octies.

Om te beletten dat de voorkoopgenieter zelf zou speculeren op de eventuele meerwaarde van de landeigendommen, wordt hem de uitbating voor eigen rekening gedurende een tijdspanne van zes jaar opgelegd. Wanneer men beletten wil dat anderen ten koste van de voorkoopgenieter zouden speculeren, past het insgelijks te beletten dat de pachter dezelfde speculatie zou doen.

De voorkoopgenieter moet zelf voor eigen rekening en op een daadwerkelijke wijze het gekochte goed uitbaten. Het doel van de voorkoop bestaat erin de pachter te helpen om het gepachte goed te verwerven en om hem toe te laten zelf de uitbating verder te zetten (stabilisatie). Dit doel zou niet bereikt worden indien hij de pacht aan anderen zou overlaten. De overlating aan zijn echtgenoot of afstammelingen is echter toegestaan.

De vrederechter zal de ernstige redenen appreciëren, die de pachter zou inroepen om aan andere personen verder te verkopen of te verhuren.

Ingeval de pachter zonder de vereiste machtiging van de vrederechter aan anderen verkoopt of verhuurt, kan de verkoper schadevergoeding vragen. De vraag stelde zich welke schade de verkoper lijden kan.

Enkele leden verwezen naar de sanctie voor wederverkoop in de nieuwe wet op de kleine nalatenschappen. Deze vergelijking is echter niet ter zake dienend. Bij de overneming in de wet op de kleine nalatenschappen wordt de prijs door middel van een schatting vastgesteld. Bij voorkoop is er vrije prijsvorming.

De schade is moeilijk te schatten. Daarom stelden enkele leden de vraag :

Kan er een forfaitair bedrag bepaald worden ?

Le juge de paix peut être appelé à connaître de toutes ces difficultés. Il est autorisé à exciper de ces motifs pour dispenser le vendeur de l'obligation d'appliquer le droit de préemption.

Les parties doivent être entendues.

Le preneur peut interjeter appel dans les limites fixées par le droit commun.

Renonciation au droit de préemption.

Article 1778septies.

La procédure à suivre pour renoncer au droit de préemption est la même que celle prévue pour mettre fin à un bail en cours. D'ailleurs, le texte renvoie expressément à l'article 1774 du Code civil, qui décrit les formes de la déclaration à faire devant le juge de paix ou le notaire.

Défense faite au fermier de revendre le bien.

Article 1778octies.

Afin d'éviter que le bénéficiaire du droit de préemption ne spéculer sur la plus-value éventuelle d'un bien rural, le projet l'oblige à l'exploiter pour son propre compte pendant six ans. Si l'on ne veut pas que d'autres spéculent au détriment du bénéficiaire du droit de préemption, il faut également empêcher celui-ci de se livrer aux mêmes manœuvres.

Le bénéficiaire du droit de préemption doit exploiter le bien acheté pour son propre compte et d'une manière effective. La préemption a pour but d'aider le fermier à acheter le bien loué et à en poursuivre lui-même l'exploitation (stabilisation du fermier). Ce but ne serait pas atteint, s'il pouvait céder le bail à d'autres. La cession au bénéfice de son conjoint ou de ses descendants est cependant autorisée.

Le juge de paix appréciera le bien-fondé des motifs invoqués par le fermier pour revendre le bien ou le louer.

Lorsque le fermier vend ou loue le bien sans y avoir été autorisé par le juge de paix, le vendeur a droit à une indemnité. On s'est demandé quel dommage le vendeur pourrait subir.

Plusieurs membres rappellent la sanction prévue en cas de revente par la nouvelle loi sur les petites héritages. Cette comparaison n'est cependant pas pertinente. En vertu de la loi relative aux petits héritages, la valeur de reprise est fixée par la voie d'une estimation. En cas de préemption, au contraire, le prix est convenu librement.

Le dommage est difficile à évaluer. C'est pourquoi certains membres demandent si l'on ne pourrait fixer un montant forfaitaire.

Hiertegen werd opgeworpen dat bij onderhandse verkoop de eigenaar de door hem vastgestelde prijs verkrijgt. Ingeval van publieke verkoping bekomt hij het hoogste bod. In beide gevallen geschiedde dit met instemming van de verkoper.

De eigenaar leed geen schade. De enige die schade kunnen inroepen zijn de kandidaat-kopers die werden geweerd. Indien er ander kandidaat-kopers waren, kan de eigenaar voorhouden dat hij wellicht meer had kunnen bekomen.

Om aan elke betwisting over het bestaan of de hoegrootheid van de schadevergoeding een einde te stellen, wordt deze in de tekst van uw Commissies forfaitair geschat op twintig ten honderd van de aankoop-prijs, vermeld in de akte van aankoop van de voor-koopgenieter.

De aldus gewijzigde tekst werd met 15 stemmen bij 1 onthouding aangenomen.

Het verslag werd eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever,
R. VANDEKERKHOVE.

De Voorzitters,
G. MULLIE.
H. ROLIN.

TEKST VOORGEDRAGEN DOOR DE COMMISSIES.

ENIG ARTIKEL.

De volgende bepalingen worden in boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek na artikel 1778 ingelast :

AFDELING IV.

Recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen.

Artikel 1778bis. — Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom geniet de pachter het recht van voorkoop overeenkomstig de hierna bepaalde regels.

Artikel 1778ter. — Eerste paragraaf. — De eigenaar mag het goed niet onderhands verkopen dan na aan de pachter kennis te hebben gegeven van de prijs en de voorwaarden waartegen hij bereid is hem het goed te verkopen. De pachter heeft dertig dagen om dit aanbod te aanvaarden.

Is het aanbod bij het verstrijken van die tijd niet aanvaard, dan mag de eigenaar binnen een termijn van een jaar het goed niet tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden onderhands aan een derde verkopen zonder instemming van de pachter.

Na de termijn van een jaar mag de eigenaar het goed niet onderhands verkopen, zonder aan de pachter

A quoi l'on objecte qu'en cas de vente de gré à gré, le propriétaire reçoit le prix qu'il a stipulé. En cas de vente publique, il obtient l'enchère la plus élevée. Dans les deux cas, l'accord du vendeur est acquis.

Le propriétaire n'a donc subi aucun préjudice. Les candidats acheteurs écartés seraient les seuls à pouvoir se plaindre. S'il y avait d'autres amateurs, le propriétaire pourrait prétendre qu'il aurait peut-être obtenu un prix plus élevé.

Pour éviter toute contestation relative à l'existence ou à l'importance du dommage, vos Commissions réunies ont prévu dans le texte une indemnité forfaitaire fixée à 20 % du prix d'achat figurant dans l'acte de vente du bénéficiaire de la préemption.

Le projet ainsi amendé a été adopté par 15 voix et une abstention.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,
R. VANDEKERKHOVE.

Les Présidents,
G. MULLIE.
H. ROLIN.

TEXTE PRESENTE PAR LES COMMISSONS.

ARTICLE UNIQUE.

Les dispositions suivantes sont insérées dans le livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil à la suite de l'article 1778 :

SECTION IV.

Droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux.

Article 1778bis. — En cas de vente d'un bien rural loué, le preneur jouit du droit de préemption suivant les règles ci-après déterminées.

Article 1778ter. — Paragraphe premier. — Le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré qu'après avoir notifié au preneur le prix et les conditions auxquels il est disposé à lui vendre le bien. Cette offre peut être acceptée pendant un délai de trente jours.

Si elle n'est pas acceptée dans ce délai, aucune vente de gré à gré à un tiers ne peut, pendant le délai d'un an, être conclue par le propriétaire à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, sans l'accord du preneur.

Après le délai d'un an, le propriétaire est tenu, pour pouvoir vendre le bien de gré à gré, de faire une nou-

een nieuw verkoopaanbod te doen; hij is evenwel niet gehouden de prijs en de voorwaarden van het vorige aanbod te handhaven.

Overeenkomstig artikel 1583 is de verkoop tussen partijen voltrokken en heeft de pachter ten aanzien van de eigenaar de eigendom van het gepachte goed, zodra de aanvaarding de eigenaar heeft bereikt.

§ 2. — Bij openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar gehouden ten minste vijftien dagen te voren aan de pachter kennis te geven van plaats, dag en uur van de verkoop.

De instrumenterende ambtenaar is gehouden, bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar de vraag te stellen of de pachter of zijn gevolmachtigde zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen van de pachter, wordt de verkoop voortgezet.

Ingeval het recht van opbod uitgeoefend wordt, moet aan de pachter dezelfde vraag gesteld worden bij de volgende zitting.

§ 3. — Indien het goed door verscheidene pachters gemeenschappelijk gepacht wordt, moet de in de paragrafen 1 en 2 bedoelde kennisgeving aan alle exploitanten van het goed gedaan worden. Het recht van voorkoop kan door één of door verscheidene van deze medepachters-exploitanten gezamenlijk worden uitgeoefend; hun onenigheid, afwezigheid of stilzwijgen geldt als weigering van het aanbod.

§ 4. — Indien het gepachte goed aan verscheidene personen in medeëigendom toebehoort, is de in paragraaf 1 bedoelde kennisgeving alleen geldig indien alle medeëigenaars daartoe hun medewerking hebben verleend.

§ 5. — De hiervoren bedoelde kennisgevingen moeten op straffe van nietigheid worden gedaan bij een ter post aangetekende brief met bewijs van ontvangst of bij deurwaardersexploot.

Artikel 1778quater. — In geval van verkoop met bedrieglijke benadeling van de rechten van voorkoop van de pachter, heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper, zonder andere kosten dan die voor zijn eigen koop, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen, ten bedrage van 20 % van de verkoopprijs.

De instrumenterende ambtenaar die een akte van onderhandse verkoop van landeigendommen heeft verleden, moet aan de pachter kennis geven van prijs en voorwaarden daarvan binnen een maand na de registratie.

De vordering tot naasting of tot schadevergoeding moet worden ingesteld binnen drie maanden na die kennisgeving.

Artikel 1778quinquies. — Wanneer het te koop gestelde eigendom slechts een deel is van het gepachte goed, is het recht van voorkoop van toepassing op dit deel.

velle offre de vente au preneur sans être tenu de maintenir le prix et les conditions de l'offre antérieure.

Conformément à l'article 1583, la vente est parfaite entre parties et la propriété du bien loué est acquise au preneur, à l'égard du propriétaire, dès que l'acceptation est parvenue à ce dernier.

§ 2. — En cas de vente publique, l'officier instrumentant est tenu de notifier au preneur le lieu, la date et l'heure de la vente, au moins quinze jours à l'avance.

L'officier instrumentant est tenu de demander publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si le preneur ou son mandataire désire exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre. En cas de refus, d'absence ou de silence du preneur, la vente se poursuit.

Lorsque le droit de surenchère est exercé, la même question doit être posée au preneur à la séance suivante.

§ 3. — Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification visée aux paragraphes 1 et 2 doit être adressée à tous ceux qui exploitent le bien. Le droit de préemption peut être exercé par un ou plusieurs de ces copreneurs-exploitants agissant conjointement; leur désaccord, absence ou silence vaut refus de l'offre.

§ 4. — Si le bien loué appartient en copropriété à plusieurs personnes, la notification prévue au paragraphe premier n'est valablement faite que moyennant le concours de tous les copropriétaires.

§ 5. — Les notifications prévues ci-dessus doivent, à peine de nullité, être faites par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception ou par exploit d'huissier.

Article 1778quater. — En cas de vente faite en fraude des droits de préemption du preneur, celui-ci a le droit soit d'être subrogé à l'acquéreur, sans autres frais que ceux relatifs à son propre achat, soit d'exiger du vendeur une indemnité correspondant à 20 % du prix de vente.

L'officier instrumentant qui a passé un acte de vente de gré à gré de biens ruraux est tenu d'en notifier le prix et les conditions au preneur, dans le mois de l'enregistrement de cet acte.

L'action en retrait ou en indemnisation doit être intentée dans les trois mois de cette notification.

Article 1778quinquies. — Lorsque la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, le droit de préemption s'applique à cette partie.

Wanneer het gepachte goed slechts een deel is van het te koop gestelde eigendom, is het recht van voorkoop van toepassing op het gepachte goed en is de eigenaar gehouden voor dit goed een afzonderlijk aanbod te doen.

Bij openbare verkoop moet dit deel van het eigendom afzonderlijk geveild en definitief toegewezen worden.

Deze bepalingen doen geen afbreuk aan het bij artikel 1778sexies, 8°, ten gunste van de eigenaar ingestelde recht.

Artikel 1778sexies. — De huurder heeft geen recht van voorkoop :

1° in geval van verkoop van het goed aan een afstameling, een bloedverwant in de opgaande lijn, de echtgenoot, een aangenomen kind, een broeder, een zuster, een schoonbroeder, een schoonzuster, een neef of een nicht van de eigenaar of van een der medeëigenaars of aan een bloedverwant in de opgaande of in de nederdalende lijn van zijn echtgenoot.

Deze bepaling is niet van toepassing :

a) wanneer de pachter zelf echtgenoot, aangenomen kind of bloedverwant van de eerste graad in de opgaande of in de nederdalende lijn is van de eigenaar of van een der medeëigenaars;

b) wanneer de pachter zelf bloedverwant of aanverwant van de eigenaar of van een der medeëigenaars is in dezelfde of in een nadere graad dan de koper.

2° in geval van verkoop van het goed aan een openbaar bestuur, aan een openbare instelling of aan een instelling van openbaar nut, wanneer het goed wordt gekocht om te algemenen nutte te worden aangewend;

3° wanneer de verkoopprijs geheel of voor het grootste deel in de vorm van een lijfrente wordt bedongen;

4° in geval van verkoop aan een medeëigenaar van zijn aandeel in de eigendom van het gepachte goed;

5° wanneer het gepachte goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die vaste datum heeft vóór het sluiten van de pacht, voor zoverre die belofte is aanvaard door degene aan wie zij gedaan is.

6° indien hij opzegging heeft gedaan;

7° in de gevallen bedoeld in artikel 1774, § 2, III, en § 3.

8° wanneer de eigenaar van de vrederechter toestemming verkrijgt het goed te verkopen, zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend. De rechter verleent deze toestemming slechts indien de eigenaar ernstige redenen heeft om de pachter te weren. Hij doet uitspraak na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben. Om de ernst van de aangevoerde redenen te beoordelen, laat de rechter zich onder meer leiden door het bepaalde in artikel 1775 betreffende de redenen van opzegging.

Artikel 1778septies. — Als niet bestaande wordt beschouwd elk beding waarbij de pachter vooraf, geheel of ten dele, van het recht van voorkoop afziet.

Lorsque le bien loué ne constitue qu'une partie de la propriété mise en vente, le droit de préemption s'applique au bien loué et le propriétaire est tenu de faire une offre distincte pour ce bien.

En cas de vente publique, cette partie de la propriété devra être mise aux enchères séparément et adjugée définitivement.

Ces dispositions ne portent pas préjudice à la faculté prévue en faveur du propriétaire par l'article 1778sexies, 8°.

Article 1778sexies. — Le preneur ne jouit pas du droit de préemption :

1° en cas de vente du bien à un descendant, un ascendant, au conjoint, à un enfant adoptif, un frère, une sœur, un beau-frère, une belle-sœur, un neveu ou une nièce du propriétaire ou d'un des copropriétaires ou à un descendant ou ascendant de son conjoint.

La présente disposition n'est pas applicable :

a) lorsque le preneur est lui-même le conjoint, un enfant adoptif ou un descendant ou ascendant au premier degré du propriétaire ou d'un des copropriétaires;

b) lorsque le preneur est lui-même un parent ou un allié du propriétaire ou d'un des copropriétaires du même degré ou d'un degré plus proche que l'acheteur.

2° en cas de vente du bien à une administration publique, à un établissement public ou à un établissement d'utilité publique, lorsque le bien est acquis en vue d'être utilisé à des fins d'intérêt général;

3° lorsque le prix de vente est stipulé en tout ou en majeure partie sous la forme d'une rente viagère;

4° en cas de vente à un copropriétaire de sa quote-part dans la propriété du bien loué;

5° lorsque le bien loué fait l'objet d'une promesse de vente ayant date certaine antérieure à la conclusion du bail, pour autant que cette promesse soit acceptée par son bénéficiaire;

6° s'il a donné congé;

7° dans les cas prévus à l'article 1774, § 2, III et § 3.

8° lorsque le propriétaire obtient du juge de paix l'autorisation de vendre le bien sans que le droit de préemption puisse être exercé. Le juge n'accorde cette autorisation que si le propriétaire a des motifs sérieux pour écarter le preneur. Il statue, les parties entendues ou dûment appelées. Pour apprécier le caractère sérieux des motifs invoqués, le juge s'inspire, notamment, des dispositions de l'article 1775 relatives aux motifs des congés.

Article 1778septies. — Est réputée inexistante, toute clause par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou en partie, au droit de préemption.

Gedurende de pacht kan de pachter evenwel afstand doen van dit recht op de wijze bepaald in artikel 1774, laatste lid.

Artikels 1778octies. — Hij die gebruik maakt van zijn recht van voorkoop, is, op straffe van eventuele schadevergoeding aan de verkoper, verplicht het gekochte goed op daadwerkelijke en blijvende wijze gedurende ten minste zes jaar te exploiteren of het te laten exploiteren door zijn echtgenoot of zijn afstammelingen.

De schadevergoeding wordt geschat op 20 % van de koopprijs.

Gedurende deze periode mag de koper het goed niet verkopen. De vrederechter kan evenwel op grond van ernstige redenen of van uitzonderlijke omstandigheden toestemming verlenen om het goed te verpachten of te verkopen.

Toutefois, lorsque le bail est en cours, le preneur peut renoncer à ce droit de la manière prévue à l'article 1774, dernier alinéa.

Article 1778octies. — Celui qui fait usage de son droit de préemption est tenu, durant au moins six ans et sous peine de devoir éventuellement indemniser le vendeur, d'exploiter le bien acheté, d'une manière effective et permanente, ou de le faire exploiter par son conjoint ou ses descendants.

L'indemnité est évaluée à 20 % du prix d'achat.

Pendant cette période, il est interdit à l'acquéreur de revendre le bien. Néanmoins, pour des motifs sérieux ou en raison de circonstances exceptionnelles, le juge de paix peut accorder l'autorisation de louer ou de vendre le bien.