

Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

3 MARS 1982

PROPOSITION DE LOI

modifiant la section III « Des règles particulières aux baux à ferme » du chapitre II du Livre III, Titre VIII, du Code civil et l'article 628 du Code judiciaire

(Déposée par M. Peeters)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

M. Gheysen a déposé, au cours de la précédente législature, une proposition de loi (Doc. n° 331/1, 1979-1980) tendant à améliorer la législation sur les baux à ferme. La Commission de l'Economie a examiné un certain nombre d'articles de cette proposition de loi, ce qui a abouti au vote d'un texte modifiant les articles 1 à 13 de la loi du 4 novembre 1969. Ces articles font l'objet d'une proposition de loi distincte (Doc. n°) qui a été déposée en vue de simplifier le travail de la commission compétente.

La présente proposition de loi a pour objet de modifier certains articles de la loi, à partir de l'article 31.

A. *Assimilation des alliés aux parents.* (Modification des art. 7, 1°, premier et second alinéas, 8, premier alinéa, 31, 34, 35, premier alinéa, 37, § 1, 2°, 39, premier alinéa, 43, premier alinéa, 47, 48bis, quatrième alinéa, 52, 1°, premier alinéa, 52, 2°, et 54, premier alinéa.)

La législation actuelle sur le bail à ferme assimile les personnes mentionnées dans les dispositions précitées à leurs conjoints.

D'une manière générale, les revenus professionnels recueillis par des conjoints dans le cadre d'une exploitation agricole sont indissociables sur le plan financier et, très souvent aussi, sur le plan juridique. Mari et femme travaillent d'ordinaire en étroite collaboration et il n'est pas fait de distinction entre les revenus de l'un et de l'autre.

Toutefois, pour l'application de la législation fiscale et sociale, un des conjoints — et il peut s'agir tant du mari que de la femme — est considéré comme chef d'exploitation.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

3 MAART 1982

WETSVOORSTEL

tot wijziging van Afdeling III « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » van hoofdstuk II van Boek III, Titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek, en van artikel 628 van het Gerechtelijk Wetboek

(Ingediend door de heer Peeters)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Tijdens de voorgaande legislatuur werd door de heer Gheysen een wetsvoorstel ingediend (Stuk n° 331/1, 1979-1980) teneinde de pachtwetgeving te verbeteren. De Commissie voor het Bedrijfsleven heeft een aantal artikelen van dit wetsvoorstel besproken. Dit heeft geleid tot de aanneming van een tekst tot wijziging van de artikelen 1 tot 13 inbegrepen van de wet van 4 november 1969. Voor voornoemde artikelen werd een afzonderlijk wetsvoorstel ingediend (Stuk n°) teneinde een vlottere afwerking te bevorderen in de bevoegde commissie.

Dit wetsvoorstel heeft tot doel sommige artikelen van de wet, vanaf artikel 31, te wijzigen.

A. *Gelijkstelling van aanverwanten met bloedverwanten.* (Wijziging van de art. 7, 1°, eerste en tweede lid, 8, eerste lid, 31, 34, 35, eerste lid, 37, § 1, 2°, 39, eerste lid, 43, eerste lid, 47, 48bis, vierde lid, 52, 1°, eerste lid, 52, 2°, en 54, eerste lid.)

De huidige pachtwetgeving stelt de in voormelde bepalingen vermelde personen niet gelijk met hun echtgenoten.

In de landbouw bestaat tussen de echtgenoten in het algemeen een financiële en zeer dikwijls ook een juridische eenheid op het gebied van de bedrijfsinkomsten. Gewoonlijk werken ze samen op het bedrijf en wordt geen onderscheid gemaakt tussen het inkomen van de man en dat van de vrouw.

Nochtans wordt voor de toepassing van de fiscale en de sociale wetgeving één van de echtgenoten — en dat kan zowel de man als de vrouw zijn — als bedrijfshoofd aangezien.

Les personnes visées aux articles précités sont tenues d'exploiter le bien à titre personnel ou d'entrer en jouissance de celui-ci. De plus, en cas d'acquisition pour les descendants ou en cas de vente aux descendants, le bien vendu ne reviendra pas toujours au descendant, mais pourra tomber dans la communauté existant entre ce descendant et son conjoint.

Enfin, l'extension a lieu tant au profit des conjoints des descendants ou enfants adoptifs des bailleurs, de leurs conjoints, des copropriétaires et des conjoints des copropriétaires qu'aux conjoints des descendants ou enfants adoptifs des preneurs et de leurs conjoints.

Outre qu'elle répond aux exigences de la réalité, l'assimilation des alliés aux parents ou enfants adoptifs vise également à prévenir les contestations.

B. Communication de l'identité du candidat acheteur (modification de l'article 48).

En cas de vente de gré à gré, le propriétaire ne doit même pas informer le preneur de l'existence éventuelle d'un candidat acheteur.

Il s'ensuit que le preneur devra décider d'accepter ou de rejeter l'offre qui lui est faite sans disposer de renseignements suffisants sur le déroulement de l'opération de vente et qu'il sera, le cas échéant, contraint d'acheter le bien à un prix excessif ou de participer à la formation du prix.

Pour que le droit de préemption s'exerce efficacement et réponde aux objectifs du législateur, il s'impose que le preneur soit parfaitement renseigné sur le prix et les conditions de la vente et sur l'identité du candidat acheteur.

C'est pourquoi la présente proposition tend à obliger, à peine de nullité, le bailleur à communiquer le compromis ou la promesse de vente au preneur.

Il résulte de cette disposition qu'à défaut de ces documents, aucune offre ne peut être notifiée en application de l'article 48, n° 1.

L'obligation de communiquer l'identité de la ou des personnes pour qui le dernier enchérisseur a fait son enchère à la vente publique facilitera la décision du preneur.

C. Octroi d'un délai de réflexion au preneur en cas de vente publique (modification de l'article 48, n° 2, deuxième et troisième alinéas).

En cas de vente de gré à gré, le preneur dispose d'un délai de trente jours pour prendre et notifier sa décision.

S'il s'agit d'une vente publique, sa décision doit en revanche être immédiate. Or, il est impossible, compte tenu des implications financières de l'opération, de prendre semblable décision sur-le-champ.

A cette impossibilité vient s'ajouter le fait qu'en cas de vente publique, la cession du droit de préemption ne peut s'opérer de manière tout à fait efficace si le preneur ne dispose pas d'un délai minimum pour prendre sa décision définitive.

Une séance supplémentaire n'est du reste pas inhabituelle dans notre pratique juridique et, comme les frais d'une telle séance incombent au preneur, il n'y a pas lieu de craindre qu'il tienne sa réponse en suspens sans raison.

Par suite de la modification de l'article 48, n° 2, deuxième alinéa, le troisième alinéa doit également être modifié.

De in de voormelde artikelen bedoelde personen hebben verplichtingen tot persoonlijke exploitatie of tot ingetreding. Daarenboven zal, bij aankoop voor de afstammelingen of bij verkoop aan de afstammelingen, het verkochte goed niet altijd aan de afstammeling toekomen, maar kan het in de wettelijke of bedongen gemeenschap, bestaande tussen de afstammeling en zijn echtgenoot, vallen.

Tenslotte gebeurt de uitbreiding zowel ten voordele van de echtgenoten van de afstammelingen of aangenomen kinderen van de verpachters, en van hun echtgenoten en van de medeëigenaars en van de echtgenoten van de medeëigenaars, als ten voordele van de echtgenoten van de afstammelingen of aangenomen kinderen van de pachters en van hun echtgenoten.

De gelijkstelling van de aanverwanten met de bloedverwanten of aangenomen kinderen beantwoordt dus niet alleen aan de eisen van de realiteit, maar strekt er tevens toe betwistingen te vermijden.

B. Bekendmaking van de identiteit van de kandidaat-koper (wijziging van artikel 48).

De eigenaar dient, bij de verkoop uit de hand, de pachter zelfs niet mede te delen of er reeds een kandidaat-koper is.

Derhalve zal de pachter, zonder voldoende kennis van zaken, moeten beslissen of hij het aanbod zal aanvaarden of niet en zal hij desgevallend genoodzaakt zijn aan een overdreven prijs te kopen of aan de prijsvorming mede te werken.

Opdat het recht van voorkoop efficiënt zou zijn en zou beantwoorden aan de bedoelingen van de wetgever, dient de pachter volledig ingelicht te zijn over de prijs en de voorwaarden van de verkoop en over de identiteit van de kandidaat-koper.

Het voorstel strekt er dan ook toe de verpachter te verplichten, op straffe van nietigheid, de onderhandse verkoop-overeenkomst of de aankoopbelofte aan de pachter mede te delen.

Dit heeft tot gevolg dat, indien voormelde bescheiden niet bestaan, er geen aanbod, in toepassing van artikel 48, n° 1, kan betekend worden.

De mededeling van de identiteit van de persoon of van de personen voor wie de laatste bieder, bij de openbare verkoop, opgeboden heeft, zal de pachter helpen bij het nemen van zijn beslissing.

C. Toestaan van een termijn van beraad aan de pachter bij de openbare verkoop (wijziging van artikel 48, n° 2, tweede en derde lid).

Bij een verkoop uit de hand beschikt de pachter over een termijn van dertig dagen om zijn beslissing te nemen en te betekenen.

Bij een openbare verkoop dient hij onmiddellijk te beslissen. Een dergelijke beslissing kan, gezien de financiële implicaties, onmogelijk onmiddellijk genomen worden.

Daarenboven kan de overdracht van het recht van voorkoop, bij de openbare verkoop, nooit volledig efficiënt zijn, zonder dat de pachter over een minimum termijn beschikt om zijn definitieve beslissing te nemen.

Trouwens, een bijkomende zitting is in ons recht niet ongewoon en aangezien de kosten van een gebeurlijke zitting ten laste van de pachter komen, zal hij niet zonder reden zijn antwoord in beraad houden.

Ingevolge de wijziging van artikel 48, n° 2, tweede lid, moet ook het derde lid worden gewijzigd.

D. Décision du transfert du droit de préemption (modification de l'article 48bis).

Le preneur peut à présent transférer son droit de préemption à condition que ce transfert concerne l'ensemble du bien qui fait l'objet du bail.

La pratique a démontré qu'il est difficile de trouver des candidats pour la reprise du droit de préemption s'ils sont obligés de reprendre ce droit de préemption pour l'immeuble en entier. Il est cependant relativement aisé de trouver des amateurs pour des parties de l'immeuble.

Afin d'éviter des reventes inutiles et les frais y afférents, il est donc proposé de permettre, en cas de transfert du droit de préemption, la division de l'immeuble mis en vente.

En application du droit de préemption la totalité de l'immeuble mis en vente doit cependant être acquise et la division ne peut apporter aucune modification dans les conditions de vente ou au prix de celle-ci.

E. Mise à la charge du vendeur ayant méconnu le droit de préemption des frais de l'acheteur évincé (modification de l'article 51, troisième alinéa).

En raison des dispositions de l'article 51, troisième alinéa, le subrogé doit rembourser à l'acheteur les frais de l'acte. Le preneur qui, se fondant sur la méconnaissance de son droit de préemption, a obtenu la subrogation, est dès lors pénalisé.

Il est équitable que le propriétaire ayant méconnu le droit de préemption du preneur supporte les frais en question.

F. Prolongation et uniformisation des délais en vue de demander la subrogation ou l'indemnisation en raison de la méconnaissance du droit de préemption (modification de l'article 51, quatrième alinéa).

En ce qui concerne la demande de sanctions en cas de méconnaissance du droit de préemption, le législateur a établi une distinction entre la vente publique et la vente de gré à gré et il a fixé de brefs délais de déchéance.

Ces délais sont trop brefs et la distinction entre la vente publique et la vente de gré à gré est, en outre, dénuée de fondement. Il est donc proposé un délai uniforme de trois ans.

G. Compétence (modification de l'article 628, 15°, du Code judiciaire).

Selon la législation actuelle les litiges en matière de bail sont de la compétence du juge de paix du canton où est situé le siège d'exploitation du bailleur.

Cette façon de régler la compétence n'est guère judicieuse en soi étant donné que le juge de paix du canton où est situé le bien connaît mieux les us et coutumes de la région.

La situation devient cependant très difficile si le siège d'exploitation du preneur est situé à l'étranger et si le législateur étranger se voit obligé d'appliquer la loi belge sur le bail à ferme.

Des litiges peuvent également surgir si le preneur a deux sièges d'exploitation et s'il est difficile de déterminer lequel est le siège principal.

D. Splitsing van de overdracht van het recht van voorkoop (wijziging van artikel 48bis).

De pachter kan thans zijn recht van voorkoop overdragen, op voorwaarde dat die overdracht betrekking heeft op het ganse pachtgoed.

De praktijk heeft uitgewezen dat het moeilijk is kandidaten voor de overname van het recht van voorkoop te vinden indien zij verplicht zijn dit recht van voorkoop op het ganse goed over te nemen. Er zijn evenwel vrij gemakkelijk liefhebbers te vinden voor gedeelten van dat goed.

Om overbodige hervestingen en de daarmee gepaarde onkosten te vermijden wordt derhalve voorgesteld de mogelijkheid te scheppen om, in geval van overdracht van recht van voorkoop, het te koop aangeboden goed te splitsen.

De totaliteit van het te koop gestelde goed dient evenwel bij toepassing van het recht van voorkoop verworven te worden en de splitsing mag geen wijzigingen brengen in de voorwaarden van de verkoop of in de verkoopprijs.

E. Tenlastelegging, van de kosten van de uitgewonnen koper, aan de verkoper die het recht van voorkoop miskend heeft (wijziging van artikel 51, derde lid).

Ingevolge het bepaalde in artikel 51, derde lid, dient de indeplaatsgestelde aan de koper de kosten van de akte terug te betalen. Derhalve wordt de pachter die, op grond van de miskenning van zijn recht van verkoop, de indeplaatsstelling bekomen heeft, gepenaliseerd.

Het is billijk dat de eigenaar die het recht van voorkoop van de pachter miskend heeft, deze kosten draagt.

F. Verlenging en eenmaking van de termijnen om de indeplaatsstelling of schadevergoeding wegens de miskenning van het recht van voorkoop te vorderen (wijziging van artikel 51, vierde lid).

M.b.t. de vordering van de sancties in geval van miskenning van het recht van voorkoop, heeft de wetgever een onderscheid gemaakt tussen de openbare verkoop en de verkoop uit de hand en korte termijnen van verval bepaald.

Deze termijnen zijn te kort en daarenboven is het onderscheid tussen de openbare verkoop en de verkoop uit de hand ongegrond. Derhalve wordt een eenvormige termijn van drie jaar voorgesteld.

G. Bevoegdheid (wijziging van artikel 628, 15°, van het Gerechtelijk Wetboek).

Volgens de huidige wetgeving vallen de betwistingen in pachtzaken onder de bevoegdheid van de vrederechter van het kanton waar de bedrijfszetel van de pachter gelegen is.

Op zichzelf is deze regeling van de bevoegdheid reeds weinig gelukkig, daar de rechter van het kanton waar het goed gelegen is beter vertrouwd zal zijn met de plaatselijke gewoonten en gebruiken.

De toestand wordt echter zeer moeilijk, indien de bedrijfszetel van de pachter in het buitenland gelegen is en de buitenlandse wetgever de Belgische pachtwet dient toe te passen.

Betwistingen kunnen eveneens rijzen indien de pachter twee bedrijfszetels heeft en moeilijk kan uitgemaakt worden welke de voornaamste is.

PROPOSITION DE LOI

Article 1

Dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, du Code civil, l'article 31 de la Section III « Des règles particulières aux baux à ferme » est complété par ce qui suit :

« ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. »

Art. 2

L'article 34 de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« Le preneur peut, sans autorisation du bailleur, céder la totalité de son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

Le cessionnaire est subrogé à tous les droits et obligations dérivant du bail, le cédant restant toutefois tenu des obligations du bail, solidairement avec lui. »

Art. 3

L'article 35, premier alinéa, de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« Si, dans les trois mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire, le preneur ou ses ayants droit notifient au bailleur la cession que le preneur a faite du bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, en lui indiquant les noms, prénoms et adresses du ou des cessionnaires, le bail est, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvelé de plein droit au profit du ou des cessionnaires. »

Art. 4

L'article 37, § 1, 2°, de la même section est remplacé par le texte suivant :

« 2° l'intention du bailleur d'exploiter lui-même, dans un délai inférieur à cinq ans, le bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. »

Art. 5

L'article 39, premier alinéa, de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« Le bailleur ne peut donner congé aux héritiers ou ayants droit du preneur décédé que s'il s'est réservé cette faculté dans le bail et si le preneur décédé ne laisse ni conjoint survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descen-

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Artikel 31 van Afdeling III « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » van Hoofdstuk II van Boek III, Titel VIII van het Burgerlijk Wetboek, wordt aangevuld als volgt :

« evenals aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. »

Art. 2

Artikel 34 van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De pachter kan, zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht geheel overdragen aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

De overnemer treedt in al de rechten en verplichtingen die uit de pacht voortvloeien, maar de overdrager blijft met hem hoofdelijk gehouden tot de verplichtingen die uit de pacht zijn ontstaan. »

Art. 3

Artikel 35, eerste lid, van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Op voorwaarde dat de pachter of zijn rechtverkrijgenden binnen drie maanden na de ingenottreding van de overnemer, aan de verpachter kennis geven van de pacht-overdracht die de pachter heeft gedaan aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, en hem daarbij de namen, voornamen en het adres van de overnemer of de overnemers meedelen, ontstaat, bij gebreke van geldig verklaard verzet van de verpachter, van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de overnemer of de overnemers. »

Art. 4

Artikel 37, § 1, 2°, van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende tekst :

« 2° het voornemen van de verpachter om het verpachte goed, binnen een termijn van minder dan vijf jaar, zelf te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. »

Art. 5

Artikel 39, eerste lid, van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling.

« De verpachter kan aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter slechts opzegging doen, indien hij zich dat recht heeft voorbehouden in de pacht-overeenkomst en de overleden pachter geen overlevende

dants ou enfants adoptifs de son conjoint, ni conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. »

Art. 6

L'article 43, premier alinéa, de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« Si celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont des descendants ou enfants adoptifs du défunt ou de son conjoint, ou des conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, la notification entraîne, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvellement de plein droit du bail. »

Art. 7

A l'article 46, premier alinéa, de la même loi, les mots « et 4° » sont remplacés par les mots « 3° et 5° ».

Art. 8

L'article 47 de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 47. — En cas de vente d'un bien rural loué, le preneur jouit du droit de préemption pour lui-même ou pour ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ou pour les conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien, suivant les règles déterminées ci-après. »

Art. 9

A l'article 48 de la même section sont apportées les modifications suivantes :

1° le n° 1, premier alinéa, est remplacé par la disposition suivante :

« 1. Le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'après avoir mis celui-ci en mesure d'exercer son droit de préemption. A cet effet, il doit lui notifier le prix et les conditions auxquels il est disposé à vendre le bien et lui communiquer, à peine de nullité, le compromis ou la promesse de vente.

Cette notification vaut offre de vente. »

2° le n° 2, deuxième alinéa, est remplacé par la disposition suivante :

« 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. A la demande du preneur, le dernier enchérisseur doit donner l'identité de celui pour le compte de qui il entend se porter acquéreur. Si le preneur acquiesce à la question de l'officier instrumentant, la vente devient définitive. En cas de refus, d'absence ou de silence, la vente se poursuit. A la fin des enchères et avant l'adjudication, le preneur peut tenir en suspens sa réponse à la question de l'officier instrumentant. S'il n'a

echtgenoot, afstammelingen of aangenomen kinderen of geen afstammelingen of aangenomen kinderen van de echtgenoot of geen echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen nalaat. »

Art. 6

Artikel 43, eerste lid, van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Indien de persoon of de personen die de exploitatie voortzetten afstammelingen of aangenomen kinderen van de overleden pachter of van diens echtgenoot zijn of echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, brengt de kennisgeving, behoudens geldig verklaard verzet van de verpachter, van rechtswege pachtvernieuwing mee. »

Art. 7

In artikel 46, eerste lid, van dezelfde wet worden de woorden « en 4° » vervangen door de woorden « 3° en 5° ».

Art. 8

Artikel 47 van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 47. — Bij verkoop van een in pacht gegeven land-eigendom geniet de pachter het recht van voorkoop voor zichzelf of voor zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of voor die van zijn echtgenoot, of voor de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen, overeenkomstig de hierna bepaalde regels. »

Art. 9

In artikel 48 van dezelfde afdeling worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° nummer 1, eerste lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 1. De eigenaar mag het goed slechts aan iemand anders dan de pachter uit de hand verkopen nadat hij aan deze laatste de gelegenheid heeft gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde moet hij hem kennis geven van de prijs en de voorwaarden, waartegen hij bereid is het goed te verkopen en hem, op straffe van nietigheid, de onderhandse verkoopovereenkomst of de aankoopbelofte mededelen.

Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop. »

2° nummer 2, tweede lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 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. De laatste bieder dient, op vraag van de pachter, mede te delen voor wiens rekening hij wenst te kopen. Indien de pachter met de vraag van de instrumenterende ambtenaar instemt is de verkoop definitief. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen wordt de verkoop voortgezet. De pachter kan zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar, bij het einde van de op-

pas notifié son acquiescement écrit au notaire dans un délai de dix jours, cette inertie est considérée comme un refus et une nouvelle séance sera organisée à ses frais. L'officier instrumentant peut demander au preneur de fournir un cautionnement pour les frais de la nouvelle séance. Au cours de celle-ci, la vente se poursuit. »

3° le n° 2, troisième alinéa, de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« En cas de revente par suite de surenchère, la même notification doit être faite au preneur huit jours à l'avance et le preneur doit être mis en mesure d'exercer son droit de préemption conformément à l'alinéa précédent. »

Art. 10

1° A l'article 48bis de la même section sont apportées les modifications suivantes :

« Le preneur peut, soit céder pour partie son droit de préemption à plusieurs tiers pris séparément, soit se porter pour partie acquéreur pour lui-même ou pour les personnes visées à l'article 47 et céder pour partie son droit de préemption à un ou plusieurs tiers, pour autant que cet exercice partiel du droit de préemption n'entraîne aucune modification du bien, des conditions de vente et du prix de l'offre, en cas de revente de gré à gré, ou du prix de la dernière offre, en cas de vente publique. »

2° Le quatrième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

« Le preneur qui a cédé son droit de préemption dans les conditions prévues par le présent article ne peut, pendant une période de neuf ans à dater de l'entrée en vigueur du nouveau bail visé au troisième alinéa, céder l'exploitation du bien à des personnes autres que son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou aux conjoint des dits descendants ou enfants adoptifs. »

Art. 11

A l'article 51 de la même section sont apportées les modifications suivantes :

1° le troisième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

« Le subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui. Il n'est tenu que des obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et des charges consenties par l'acquéreur que pour autant que ces dernières aient fait l'objet d'inscription ou de transcription avant l'inscription de sa demande. Le vendeur est tenu de rembourser les frais de l'acte à l'acheteur évincé. »

2° le quatrième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

« L'action en retrait et subrogation et l'action en indemnisation se prescrivent par trois ans à dater de la transcription de l'acte de vente. »

bieding en vóór de toewijzing, in beraad houden. Indien hij, binnen een termijn van tien dagen, zijn schriftelijke instemming aan de notaris niet betekend heeft, wordt dit als een weigering aangezien en zal, op zijn kosten, een nieuwe zitting georganiseerd worden. De instrumenterende ambtenaar kan van de pachter eisen dat hij zekerheid stelt voor de kosten van de nieuwe zitting. Op deze zitting zal de verkoop voortgezet worden. »

3° nummer 2, derde lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« In geval van herverkoop ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, moet dezelfde kennisgeving acht dagen te voren aan de pachter worden gedaan en dient de pachter in de mogelijkheid gesteld te worden zijn recht van voorkoop uit te oefenen, zoals bepaald in het vorig lid. »

Art. 10

1° In artikel 48bis van dezelfde afdeling worden de volgende wijzigingen aangebracht :

« De pachter kan, hetzij zijn recht van voorkoop gedeeltelijk aan meerdere derden afzonderlijk overdragen, hetzij gedeeltelijk voor zichzelf of voor de in artikel 47 vermelde personen kopen en gedeeltelijk zijn recht van voorkoop aan een of aan meerdere derden overdragen, mits door die splitsing van de uitoefening van het recht van voorkoop geen wijziging gebracht wordt in het voorwerp, in de voorwaarden van de verkoop en in de prijs vermeld in het aanbod bij de verkoop uit de hand of in de laatst geboden prijs bij de openbare verkoping. »

2° Het vierde lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De pachter, die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen onder de in dit artikel gestelde voorwaarden, mag gedurende een periode van negen jaar te rekenen vanaf het begin van de nieuwe pachtperiode, zoals voorzien in het derde lid, de exploitatie van het goed niet overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot, of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. »

Art. 11

In artikel 51 van dezelfde afdeling worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° het derde lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald. Hij is slechts gehouden tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis. De verkoper dient aan de uitgewonnen koper de kosten van de akte terug te betalen. »

2° het vierde lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De vordering tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren door verloop van drie jaren na de overschrijving van de akte van verkoop. »

Art. 12

A l'article 52 sont apportées les modifications suivantes :

1° au 1°, le premier alinéa est remplacé par ce qui suit :

« Si le bien n'est pas exploité par lui personnellement ou par son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ou par les conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. »

2° le 2° est remplacé par ce qui suit :

« En cas de vente du bien au conjoint, aux descendants ou enfants adoptifs ou à ceux du conjoint du propriétaire ou d'un des copropriétaires, ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, achetant pour leur propre compte et pour autant qu'il n'y ait pas revente avant deux ans. Cette exception n'est pas applicable lorsque le preneur est lui-même le conjoint, un descendant ou enfant adoptif du propriétaire ou d'un des copropriétaires ou du conjoint du propriétaire ou d'un des copropriétaires, ou le conjoint d'un desdits descendants ou enfants adoptifs. »

3° le 7° est remplacé par ce qui suit :

« Dans les cas prévus aux articles 6, 1°, 2°, 3° et 4°, et 14, deuxième alinéa. »

Art. 13

L'article 54, premier alinéa, de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« Le preneur qui a fait usage de son droit de préemption ne peut, pendant une période de cinq ans à dater de l'acquisition, céder le bien ni son exploitation à des personnes autres que son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ni aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. »

Art. 14

L'article 57 de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« Les congés ou notifications prévus aux articles 6, 3°, 11, 12, 14, premier alinéa, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 48 et 49 doivent, à peine d'inexistence, être signifiés par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste. »

Art. 15

L'article 628, 15°, du Code judiciaire est remplacé par le texte suivant :

« 15° le juge de la situation du bien loué, lorsqu'il s'agit de contestations en matière de bail à ferme. »

12 février 1982.

Art. 12

In artikel 52 worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het 1° wordt het eerste lid vervangen door wat volgt :

« Indien het goed niet geëxploiteerd wordt door hem persoonlijk of door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot, of door de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. »

2° het 2° wordt vervangen door wat volgt :

« In geval van verkoop van het goed aan de echtgenoot, de afstammelingen of aangenomen kinderen of die van de echtgenoot van de eigenaar of van een der mede-eigenaars, of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, die voor eigen rekening kopen en voor zover het goed niet opnieuw verkocht wordt binnen een termijn van twee jaar. Deze uitzondering is niet van toepassing wanneer de pachter zelf de echtgenoot, een afstameling of een aangenomen kind van de eigenaar of een der medeëigenaars of van de echtgenoot van de eigenaar of een der medeëigenaars, of de echtgenoot van een van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen is. »

3° het 7° wordt vervangen door wat volgt :

« In de gevallen bedoeld in de artikelen 6, 1°, 2°, 3° en 4°, en 14, tweede lid. »

Art. 13

Artikel 54, eerste lid, van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De pachter, die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, mag, gedurende een periode van vijf jaar te rekenen van de aankoop, het goed of de exploitatie ervan niet overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot, of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. »

Art. 14

Artikel 57 van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Opzegging of kennisgeving bepaald in de artikelen 6, 3°, 11, 12, 14, eerste lid, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 48 en 49 moet, op straffe van niet-bestaande, betekend worden bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief. »

Art. 15

Artikel 628, 15°, van het Gerechtelijk Wetboek wordt vervangen door de volgende tekst :

« 15° de rechter van de plaats waar het verpachte goed gelegen is, wanneer het gaat om betwistingen inzake pacht. »

12 februari 1982.

R. PEETERS
A. LERNOUX
G. DEVOS
G. BEERDEN
C. BOERAEVE-DERYCKE