

Chambre des Représentants

SESSION 1961-1962.

3 JUILLET 1962.

PROJET DE LOI

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

PROJET
AMENDE PAR LE SENAT (1).

Article premier.

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.

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

Art. 1778ter. — § 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. Cette notification vaut offre de vente.

Si le preneur accepte l'offre, il doit notifier son acceptation au propriétaire dans les trente jours de la notification visée au premier alinéa, auquel cas, conformément à l'article 1583, la vente est parfaite entre parties dès que l'acceptation du preneur est arrivée à la connaissance du propriétaire.

Si l'offre n'est pas acceptée dans le susdit délai, aucune vente de gré à gré ne peut être consentie par le propriétaire à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, sans l'accord du preneur.

(1) Voir :

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1961-1962.

3 JULI 1962.

WETSONTWERP

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

ONTWERP
DOOR DE SENAAT GEWIJZIGD (1).

Eerste 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.

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

Art. 1778ter. — § 1. De eigenaar mag het goed slechts uit de hand verkopen aan iemand anders dan de pachter nadat hij aan deze 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. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

Aanvaardt de pachter het aanbod, dan moet hij daarvan aan de eigenaar kennis geven binnen dertig dagen na de kennisgeving bepaald in het eerste lid, in welk geval de verkoop overeenkomstig artikel 1583 tussen partijen voltrokken is, zodra de aanvaarding van de pachter ter kennis is gekomen van de eigenaar.

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

(1) Zie :

L'officier instrumentant qui passe un acte de vente de gré à gré à une personne autre que le preneur est tenu de notifier à celui-ci le prix et les conditions de la vente, dans le mois de l'enregistrement.

§ 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.

En cas de revente par suite de surenchère, la même notification doit être faite au preneur huit jours à l'avance et la même question doit être posée publiquement au preneur à la séance de surenchère.

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

Si, au décès du preneur, le bailleur ignore l'identité de celui ou ceux des héritiers qui continuent l'exploitation du bien loué, il pourra considérer comme tels celui ou ceux des héritiers ou ayants droit qui ont payé le dernier fermage ou à défaut de pareil paiement, les héritiers ou ayants droit domiciliés au siège de l'exploitation du défunt.

§ 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.

Art. 1778^{quater}. — Lorsque la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, le droit de préemption s'applique à cette partie.

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 éventuellement adjugée de même.

Ces dispositions ne portent pas préjudice à la faculté prévue en faveur du propriétaire par l'article 1778^{sexies}, 9°.

Art. 1778^{quinqies}. — En cas de vente faite en méconnaissance des droits de préemption du preneur, celui-ci peut exiger soit d'être subrogé à l'acquéreur, soit de recevoir du vendeur versement d'une indemnité correspondant à 20 % du prix de vente.

Dans le premier cas, l'action doit être intentée à la fois au vendeur et au premier acquéreur et la demande n'est reçue qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription de l'acte incriminé et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit.

De instrumenterende ambtenaar die een akte heeft verleend van verkoop uit de hand aan iemand anders dan de pachter, moet van de prijs en de voorwaarden daarvan aan de pachter kennis geven binnen een maand na de registratie.

§ 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.

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 dezelfde vraag in het openbaar aan de pachter worden gesteld bij de zitting van herverkoop.

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

Indien de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke erfgenaam of erfgenen de exploitatie van het verpachte goed voortzetten, kan hij als zodanig beschouwen degene of degenen van de erfgenen of rechtverkrijgenden die de laatste pacht hebben betaald of, bij ontstentenis van betaling, de erfgenen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf van de overleden pachter.

§ 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 aangezekende brief met ontvangstbewijs of bij deurwaarders-exploot.

Art. 1778^{quater}. — Wanneer het te koop gestelde eigendom slechts een deel is van het gepachte goed, is het recht van voorkoop van toepassing op dit deel.

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 eventueel afzonderlijk toegewezen worden.

Deze bepalingen doen geen afbreuk aan het bij artikel 1778^{sexies}, 9°, ten gunste van de eigenaar ingestelde recht.

Art. 1778^{quinqies}. — In geval van verkoop met miskenning van de rechten van voorkoop van de pachter heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 % van de verkoopprijs.

In het eerste geval moet de vordering gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper worden ingesteld en is de eis slechts ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en in voorkomend geval op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

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 pour autant que ces dernières aient fait l'objet d'inscription ou de transcription avant l'inscription de sa demande.

L'action en retrait et subrogation et l'action en indemnisation se prescrivent en cas de vente publique par trois mois à dater de l'adjudication et en cas de vente de gré à gré par trois mois à dater de la notification de cette vente au preneur, si une telle notification a eu lieu, et sans cela par deux ans à dater de la transcription de l'acte de vente.

En accueillant la demande de subrogation, le juge renvoie les parties pour la passation de l'acte devant le notaire choisi par elles ou devant un notaire nommé d'office, si les parties ne s'accordent pas sur le choix. Les frais de l'acte sont à charge du subrogé.

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

1° si le bien n'est pas exploité par lui personnellement ou par un de ses descendants, de ses ascendants, son conjoint, un enfant adoptif, un frère, une sœur, un beau-frère, une belle-sœur, un neveu ou une nièce;

2° 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 exception 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;

3° 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;

4° lorsque le prix de vente est stipulé en tout ou en majeure partie sous la forme d'une rente viagère;

5° en cas de vente à un copropriétaire d'une quote-part dans la propriété du bien loué;

6° 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;

7° si le preneur a donné congé;

8° dans les cas prévus à l'article 1774, § 2, III, et § 3, en ce compris le dernier alinéa de l'article 1774;

9° 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.

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 vordering tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren, bij openbare verkoop door verloop van drie maanden te rekenen van de datum van de toewijzing, en bij verkoop uit de hand, door verloop van drie maanden te rekenen van de kennisgeving van die verkoop aan de pachter, indien een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad en anders door verloop van twee jaren na de overschrijving van de akte van verkoop.

Ingeval hij de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, verwijst de rechter de partijen voor het verlijden van de akte naar de door hen gekozen notaris of naar een ambts-halve aangewezen notaris, indien partijen het niet eens zijn over de keuze. De kosten van de akte komen ten laste van de indeplaatsgestelde.

Art. 1778sexies. — De pachter heeft geen recht van voorkoop :

1° indien het goed niet geëxploiteerd wordt door hem persoonlijk of door een van zijn afstammelingen of van zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot, een aangenomen kind, een broeder, een zuster, een schoonbroeder, een schoonzuster, een neef of een nicht;

2° in geval van verkoop van het goed aan een afstammeling, 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 afstammeling of een bloedverwant in de opgaande lijn van zijn echtgenoot.

Deze uitzondering 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;

3° 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 ten algemene nutte te worden aangewend;

4° wanneer de verkoopprijs geheel of voor het grootste deel in de vorm van een lijfrente wordt bedongen;

5° in geval van verkoop aan een medeëigenaar van een aandeel in de eigendom van het gepachte goed;

6° wanneer het gepachte goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening had verkregen vóór het sluiten van de pacht, voor zover die belofte is aanvaard door degene aan wie zij gedaan is;

7° indien de pachter opzegging heeft gedaan;

8° in de gevallen bedoeld in artikel 1774, § 2, III, en § 3, met inbegrip van het laatste lid van artikel 1774;

9° wanneer de eigenaar van de vrederechter machtiging verkrijgt het goed te verkopen, zonder dat het recht van verkoop kan worden uitgeoefend. De rechter verleent deze machtiging 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 de bepalingen van artikel 1775 betreffende de redenen van opzegging.

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

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

Art. 1778octies. — Le preneur qui a fait usage de son droit de préemption, ne peut, pendant une période de cinq ans à dater de l'acquisition, aliéner le bien, ni en céder l'exploitation à des personnes autres que ses descendants, ses ascendants, son conjoint, un enfant adoptif, un frère, une sœur, un beau-frère, une belle-sœur, un neveu ou une nièce.

En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 20 % du prix de vente, sauf s'il a obtenu, au préalable et pour des motifs sérieux, l'autorisation du juge de paix.

Art. 2.

L'article 3, 1^o, de la loi du 25 mars 1876, contenant le titre I du livre préliminaire du Code de Procédure civile, modifié par l'arrêté royal n^o 302 du 30 mars 1936, est complété par l'addition des mots : « et de toutes contestations relatives à l'exercice du droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux ».

Art. 3.

A l'article 59 du Code de Procédure civile sont insérés, après les mots : « de bail à ferme », les mots : « et en matière de droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux ».

Bruxelles, le 3 juillet 1962.

Le Président du Sénat,

P. STRUYE.

Les Secrétaires,

A. DEMARNEFFE.
L. DESMET.

Art. 1778septies. — Als niet bestaande wordt beschouwd elke overeenkomst waarbij de pachter vooraf, geheel of ten dele afstand doet van het recht van voorkoop.

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

Art. 1778octies. — 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 niet vervreemden, noch de exploitatie ervan overdragen aan andere personen dan zijn afstammelingen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot, een aangenomen kind, een broeder, een zuster, een schoonbroeder, een schoonzuster, een neef of een nicht.

Bij overtreding van deze bepaling zal hij aan de verkoper een schadevergoeding gelijk aan 20 % van de verkoopprijs verschuldigd zijn, tenzij hij vooraf, op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen.

Art. 2.

Artikel 3, 1^o, van de wet van 25 maart 1876 houdende titel I van het voorafgaande boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, gewijzigd bij het koninklijk besluit n^o 302 van 30 maart 1936 wordt aangevuld door toevoeging van de woorden : « en van alle geschillen betreffende de uitoefening van het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen ».

Art. 3.

In artikel 59 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden na het woord : « landpacht », ingevoegd de woorden : « en inzake het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen ».

Brussel, 3 juli 1962.

De Voorzitter van de Senaat,

De Secretarissen,