

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1992-1993 (*)

2 APRIL 1993

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van artikel 52, 7°,
van de regels betreffende
de pacht in het bijzonder**

(Ingediend door de heren Severin, Duquesne,
Gol en Michel)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. Inleiding : « Een aanbod aan de wetgever »

Zie de inleidende nota bij de toelichting van het wetsvoorstel tot wijziging van artikel 1 van de Hypotheekwet (Stuk n° 816/1 - 92/93).

Dit voorstel werd uitgewerkt door de heer Benoît Cartuyvels, notaris te Braives.

2. Toelichting bij het wetsvoorstel

De wet van 7 november 1988 tot wijziging van de wetgeving betreffende de pacht en de beperking van de pachtprijzen bepaalt dat de pachter geen recht van voorkoop heeft indien de pachtovereenkomst betrekking heeft op ongebouwde gronden die, op het ogenblik van opzegging, zonder dat er vooraf wegenwerken uitgevoerd dienen te worden, beschouwd moeten worden als bouwgronden.

Die wetswijziging kwam tegemoet aan de wensen van de eigenaars die hun bouwgronden gemakkelijker te gelde wilden kunnen maken.

(*) Tweede zitting van de 48^e zittingsperiode.

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1992-1993 (*)

2 AVRIL 1993

PROPOSITION DE LOI

**modifiant l'article 52, 7°,
des règles particulières
aux baux à ferme**

(Déposée par MM. Severin, Duquesne,
Gol et Michel)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. Note préliminaire : « une offre de service au législateur »

Voir la note préliminaire des développements de la proposition de loi modifiant l'article 1^{er} de la loi hypothécaire (Doc. n° 816 / 1 - 92/93).

La présente proposition de loi a été formulée par M. Benoît Cartuyvels, notaire à Braives.

2. Commentaire de la proposition de loi

La loi du 7 novembre 1988 modifiant la législation sur le bail à ferme et la limitation des fermages a modifié les règles des baux à ferme en stipulant que le preneur ne jouit pas du droit de préemption en ce qui concerne les terrains non bâtis, qui au moment du congé, doivent être considérés comme terrains à bâtir sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable.

Cette modification législative venait répondre au souhait des propriétaires de pouvoir réaliser plus aisément les terrains à bâtir.

(*) Deuxième session de la 48^e législature.

Voor de notarissen geeft deze bepaling aanleiding tot heel wat problemen als het gepachte goed slechts gedeeltelijk aan die definitie beantwoordt en voor het overige als een uitsluitend voor landbouwdoeleinden bestemde grond moet worden beschouwd.

Fundamenteel staan hier twee principiële oplossingen tegenover elkaar :

a) Als het perceel grond gedeeltelijk bouwgrond is, geldt het recht van voorkoop van de pachter alleen voor het overige gedeelte; er moet hem voor het landbouwgedeelte een afzonderlijk aanbod worden gedaan.

Dit zorgt voor problemen als de voorlopige verkoopovereenkomst betrekking heeft op het volledige goed en de waarde van de bouwgrond enerzijds en de landbouwgrond anderzijds niet afzonderlijk werd bepaald. In veel gevallen zal een afzonderlijk aanbod voor de landbouwgrond trouwens weinig zin hebben, als het voor landbouwdoeleinden bestemde gedeelte klein is ten opzichte van het als bouwgrond beschouwde gedeelte.

Natuurlijk kunnen verkoper en koper in dit geval overeenkomen de pachter het recht van voorkoop voor het geheel aan te bieden. Soms zal deze echter alleen voor het als landbouwgrond beschouwde gedeelte van zijn recht van voorkoop gebruik willen maken.

b) In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 3, « Regels betreffende de pacht in het bijzonder », van het Burgerlijk Wetboek, maakt het nieuwe artikel 52, 7°, ingevoegd bij voornoemde wet van 7 november 1988, een uitzondering op het recht van voorkoop. Die uitzondering moet derhalve in beperkende zin worden geïnterpreteerd. Als het goed maar gedeeltelijk bouwgrond is, geldt de uitzondering niet en heeft de pachter een recht van voorkoop op het hele goed.

Die oplossing is niet altijd gunstig voor de landbouwers. In sommige gevallen is het perceel bouwgrond zo duur dat de pachter helemaal geen gebruik van zijn recht van voorkoop kan maken, terwijl hij dat wel had kunnen doen voor het gedeelte dat voor landbouwdoeleinden bestemd is.

Het probleem vloeit eigenlijk voort uit het feit dat de belangen van de partijen telkens anders liggen. Soms heeft de landbouwer er belang bij om alleen het landbouwgedeelte te verwerven, terwijl hij in andere omstandigheden beter het hele goed kan kopen.

Gelet op de heersende onzekerheid dreigt de notaris, die door de wet belast is met de kennisgeving van het recht van voorkoop, de dupe te worden en zelfs in rechte te worden aangesproken, welke houding hij ook heeft aangenomen. Ook de partijen dreigen in heel wat processen verwikkeld te raken.

Het is dan ook niet wenselijk de eigenaar nog langer te laten beslissen of de transactie een geheel vormt, dan wel in twee deeloperaties wordt gesplitst.

Cette disposition pose de nombreux problèmes à la pratique notariale lorsque le bien loué répond seulement pour partie à cette définition, et qu'il est pour le surplus un terrain de nature exclusivement agricole.

Deux solutions de principe ont été défendues :

a) Si le terrain est partiellement un terrain à bâtir, le preneur jouit du droit de préemption seulement pour le surplus : une offre distincte doit lui être faite pour la partie agricole.

Ceci pose problème, lorsque le compromis vise l'ensemble du bien et ne ventile pas la valeur des parties agricole et à bâtir. Par ailleurs, dans de nombreux cas, si la partie agricole est peu importante par rapport à la partie à bâtir, une offre particulière pour la partie agricole n'aura pas beaucoup de sens.

Dans cette interprétation, le vendeur et l'acquéreur pourraient évidemment convenir d'offrir le droit de préemption pour le tout au preneur. Celui-ci préférera cependant, dans certains cas, n'exercer son droit de préemption que sur la partie agricole.

b) Au Livre III, Titre VIII, chapitre II, section 3 « Des règles particulières aux baux à ferme » du Code civil, le nouvel article 52, 7° inséré par la loi précitée du 7 novembre 1988 vise une exception au droit de préemption, qui est dès lors de stricte interprétation. Si le bien est seulement pour partie un terrain à bâtir, on sort du champ de l'exception et le preneur jouit du droit de préemption pour le tout.

Cette solution ne sera pas toujours favorable aux fermiers, car dans certains cas, la valeur de la partie à bâtir sera telle que le fermier ne pourra exercer son droit de préemption alors qu'il aurait pu le faire pour la partie agricole.

En réalité, la difficulté vient du fait que l'intérêt des parties sera différent selon les cas. Le fermier aura parfois intérêt à n'acquérir que la partie agricole, et il sera dans d'autres hypothèses intéressé à l'acquisition du tout.

Compte tenu de l'incertitude actuelle, le notaire, légalement chargé de la notification du droit de préemption, risque de se voir adresser des reproches et même d'être mis en cause, quelle que soit l'attitude qu'il ait adoptée. Quant aux parties, elles risquent également de se voir engagées dans de nombreux procès.

Pour cette raison, n'est-il pas souhaitable de laisser au propriétaire l'opportunité de juger si l'opération constitue un marché unique ou, au contraire, une double opération.

Aan de geest van de bestaande wet wordt niet geraakt, terwijl de zaken in de praktijk weer zo soepel kunnen verlopen als vóór de wetswijziging van 7 november 1988 het geval was.

In dat verband zij er op gewezen dat de huidige problemen zich ook al bij de toepassing van de vroegere wet hadden kunnen voordoen, aangezien het recht van voorkoop niet gold voor de in artikel 6, 1° tot 4°, van afdeling 3, « Regels betreffende de pacht in het bijzonder », bedoelde gevallen. Het ging hier evenwel slechts om eerder zeldzame gevallen.

Toch achten wij het zinvol om ze in het voorstel tot wijziging op te nemen.

WETSVOORSTEL

Enig artikel

In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 3, « Regels betreffende de pacht in het bijzonder », van het Burgerlijk Wetboek wordt artikel 52, 7°, vervangen door wat volgt :

« 7° In de gevallen bedoeld in de artikelen 6, § 1, 1° tot en met 5°, en 14, tweede lid.

Als slechts een gedeelte van het verkochte goed dat aan één zelfde pachter wordt verpacht, een van de in artikel 6, § 1, 1° tot 5°, bedoelde hoedanigheden bezit, heeft de pachter een recht van voorkoop op het resterende deel.

In dat geval kunnen de partijen aan de pachter het recht van voorkoop aanbieden voor het hele goed, dan wel uitsluitend voor het gedeelte dat niet een van de in voornoemd artikel 6, § 1, 1° tot 5°, bedoelde hoedanigheden bezit. »

16 oktober 1992.

L'esprit de la loi actuelle serait ainsi préservé et la pratique pourrait retrouver la fluidité qui était la sienne avant la loi précitée du 7 novembre 1988.

A ce sujet, il faut signaler que les problèmes actuels auraient déjà pu se poser sous l'ancienne loi, puisque le droit de préemption ne s'appliquait pas dans les cas prévus aux articles 6, 1° à 4°, de la section 3 « des règles particulières aux baux à ferme ». Les cas visés étaient toutefois assez rares.

Cependant, il nous paraît utile de les inclure dans le texte de réforme suggéré.

J.-M. SEVERIN
A. DUQUESNE
J. GOL
L. MICHEL

PROPOSITION DE LOI

Article unique

Au Livre III, Titre VIII, chapitre II, section 3 « Des règles particulières aux baux à ferme » du Code civil, l'article 52, 7° est remplacé par ce qui suit :

« 7° dans les cas prévus aux articles 6, § 1^{er}, 1° à 5° inclus, et 14, deuxième alinéa.

Lorsqu'une partie seulement du bien vendu et loué à un même preneur a l'une des qualités visées par l'article 6, § 1^{er}, 1° à 5°, le preneur jouit du droit de préemption pour le surplus.

Dans cette hypothèse, les parties ont le choix de présenter le droit de préemption au preneur pour l'ensemble du bien ou seulement pour la partie ne revêtant pas l'une des qualités visées par ledit article 6, § 1^{er}, 1° à 5°. »

16 octobre 1992.

J.-M. SEVERIN
A. DUQUESNE
J. GOL
L. MICHEL