

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE**

28 novembre 2003

**PROPOSITION DE LOI**

**modifiant la loi sur les baux à ferme en  
ce qui concerne le droit d'action du preneur  
en cas de vente du bien à une administration  
publique ou à une personne juridique  
de droit public**

(déposée par MM. Bert Schoofs et  
Bart Laeremans et Mme Frieda Van Temsche)

---

**SOMMAIRE**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| 1. Résumé .....             | 3 |
| 2. Développements .....     | 4 |
| 3. Proposition de loi ..... | 7 |
| 4. Annexe .....             | 8 |

**BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

28 november 2003

**WETSVOORSTEL**

**tot wijziging van de Pachtwet wat betreft  
het vorderingsrecht van de pachter  
in geval van verkoop van het goed  
aan een openbaar bestuur of een  
publiekrechtelijk persoon**

(ingediend door de heren Bert Schoofs,  
Bart Laeremans en mevrouw Frieda  
Van Temsche)

---

**INHOUD**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 1. Samenvatting ..... | 3 |
| 2. Toelichting .....  | 4 |
| 3. Wetsvoorstel ..... | 7 |
| 4. Bijlage .....      | 8 |

|                      |                                                                                                                              |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>cdH</i>           | : Centre démocrate Humaniste                                                                                                 |
| <i>CD&amp;V</i>      | : Christen-Democratisch en Vlaams                                                                                            |
| <i>ECOLO</i>         | : Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales                                                            |
| <i>FN</i>            | : Front National                                                                                                             |
| <i>MR</i>            | : Mouvement Réformateur                                                                                                      |
| <i>N-VA</i>          | : Nieuw - Vlaamse Alliantie                                                                                                  |
| <i>PS</i>            | : Parti socialiste                                                                                                           |
| <i>sp.a - spirit</i> | : Socialistische Partij Anders - Sociaal progressief internationaal, regionalistisch integraal democratisch toekomstgericht. |
| <i>VLAAMS BLOK</i>   | : Vlaams Blok                                                                                                                |
| <i>VLD</i>           | : Vlaamse Liberalen en Democraten                                                                                            |

|                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i>                                                                                                                          | <i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i>                                                                                                                     |
| <i>DOC 51 0000/000 : Document parlementaire de la 51e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif</i>                                                                       | <i>DOC 51 0000/000 : Parlementair document van de 51e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer</i>                                                                        |
| <i>QRVA : Questions et Réponses écrites</i>                                                                                                                                          | <i>QRVA : Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>                                                                                                                             |
| <i>CRIV : Compte Rendu Intégral, avec à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (sur papier blanc, avec les annexes)</i> | <i>CRIV : Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (op wit papier, bevat ook de bijlagen)</i> |
| <i>CRIV : Version Provisoire du Compte Rendu intégral (sur papier vert)</i>                                                                                                          | <i>CRIV : Voorlopige versie van het Integraal Verslag (op groen papier)</i>                                                                                                  |
| <i>CRABV : Compte Rendu Analytique (sur papier bleu)</i>                                                                                                                             | <i>CRABV : Beknopt Verslag (op blauw papier)</i>                                                                                                                             |
| <i>PLEN : Séance plénière (couverture blanche)</i>                                                                                                                                   | <i>PLEN : Plenum (witte kaft)</i>                                                                                                                                            |
| <i>COM : Réunion de commission (couverture beige)</i>                                                                                                                                | <i>COM : Commissievergadering (beige kaft)</i>                                                                                                                               |

|                                                                                          |                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>                 | <i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i> |
| <i>Commandes :</i>                                                                       | <i>Bestellingen :</i>                                                              |
| <i>Place de la Nation 2</i>                                                              | <i>Natieplein 2</i>                                                                |
| <i>1008 Bruxelles</i>                                                                    | <i>1008 Brussel</i>                                                                |
| <i>Tél. : 02/ 549 81 60</i>                                                              | <i>Tel. : 02/ 549 81 60</i>                                                        |
| <i>Fax : 02/549 82 74</i>                                                                | <i>Fax : 02/549 82 74</i>                                                          |
| <i><a href="http://www.laChambre.be">www.laChambre.be</a></i>                            | <i><a href="http://www.deKamer.be">www.deKamer.be</a></i>                          |
| <i>e-mail : <a href="mailto:publications@laChambre.be">publications@laChambre.be</a></i> | <i>e-mail : <a href="mailto:publicaties@deKamer.be">publicaties@deKamer.be</a></i> |

**RÉSUMÉ**

*Les auteurs estiment qu'en raison de la prescription rapide de son droit d'action, le preneur ne dispose pas d'un droit d'action digne de ce nom en cas de méconnaissance de son droit de préemption lorsqu'une administration publique ou une personne juridique de droit public n'utilise pas le bien acquis à des fins d'intérêt général.*

*Ils proposent dès lors que le délai de prescription du droit d'action du preneur ne coure qu'à partir du moment où celui-ci a été informé de l'affectation du bien à des fins d'intérêt général.*

**SAMENVATTING**

*Door de snelle verjaring van zijn vorderingsrecht heeft de pachter volgens de indieners geen deugdelijk vorderingsrecht bij miskenning van zijn recht van voorkoop doordat een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon het aangekochte goed niet aanwendt voor doeleinden van algemeen belang.*

*Daarom stellen zij voor de verjaring van het vorderingsrecht van de pachter pas te laten ingaan op het moment dat de pachter kennis werd gegeven van het aanwenden van het goed voor doeleinden van algemeen belang.*

## DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend le texte de la proposition de loi DOC 50 2217/001.

L'article 52, 3°, de la loi sur les baux à ferme prévoit une exception au droit de préemption du preneur lorsqu'une administration publique ou une personne juridique de droit public souhaite acheter le bien loué pour l'utiliser à des fins d'intérêt général et à condition que le bien ne fasse pas l'objet d'un arrêté d'expropriation.

Le législateur n'a pas cru bon, à l'époque, de conférer un droit d'action correct au preneur lorsque ses droits sont violés, c'est-à-dire lorsqu'il s'avère ultérieurement que le bien n'a pas été utilisé à des fins d'intérêt général par l'administration publique ou par la personne juridique de droit public qui a acquis le bien.

Les causes de cette lacune de la législation sont les suivantes :

- dans la plupart des cas, le preneur ne peut pas intenter en temps utile une action pour violation de son droit de préemption sur la base de l'article 51 de la loi sur le bail à ferme, parce que les délais d'action sont trop courts. Son action se prescrit, en effet par l'expiration d'un délai, extrêmement court, de trois mois ;

- qui plus est, le délai de prescription du droit d'action prend déjà cours le jour de la vente publique ou de la notification de la vente de gré à gré. À ce moment et au cours des mois qui suivent, le preneur n'est généralement pas en mesure de constater que l'administration publique ou la personne juridique de droit public ne mettra pas son projet à exécution ;

- étant donné que le preneur ne peut pas constater de violation de son droit de préemption dans le délai précité, il ne lui servirait à rien d'intenter une action. La raison en est que l'acquéreur peut, par exemple, encore mettre son projet à exécution après six mois, voire après quelques années, ce qui est d'ailleurs souvent le cas dans la pratique ;

- selon la jurisprudence et la doctrine, le preneur ne peut pas davantage justifier d'un «intérêt actuel», ainsi que l'exige l'article 18, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code judiciaire, intérêt qui lui permettrait d'intenter immédiatement une

## TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt de tekst over van wetsvoorstel DOC 50 2217/001.

Artikel 52, 3°, Pachtwet stelt een uitzondering op het voorkepriecht van de pachter indien een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon het gepachte goed wenst aan te kopen voor doeleinden van algemeen belang en voor zover er geen onteigeningsbesluit met betrekking tot het goed getroffen is.

De wetgever heeft destijds nagelaten om te voorzien in een deugdelijk vorderingsrecht voor de pachter wanneer zijn rechten zouden geschonden worden, namelijk wanneer achteraf zou blijken dat het goed niet voor doeleinden van algemeen belang is aangewend door het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon die het goed heeft aangekocht.

De oorzaken van deze lacune in de wetgeving zijn de volgende:

- de pachter kan in de meeste gevallen niet tijdig een vordering wegens schending van zijn voorkepriecht op grond van artikel 51 Pachtwet instellen omdat de vorderingstermijnen te kort is. Zijn vordering verjaart namelijk reeds binnen een uiterst korte termijn van drie maanden;

- de verjaringstermijn van het vorderingsrecht begint bovendien reeds te lopen vanaf de datum van de openbare verkoping of van de kennisgeving van de onderhandse verkoping. Op dat ogenblik en in de maanden die daarop volgen, is het voor de pachter meestal onmogelijk om vast te stellen dat het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon zijn voornemen niet ten uitvoer zal brengen;

- omdat de pachter geen schending van het voorkepriecht kan vaststellen binnen de voornoemde termijn is het aldus nutteloos om een vordering in te stellen. Dit komt omdat de koper bijvoorbeeld na zes maanden of zelfs na enkele jaren zijn voornemen nog mag ten uitvoer brengen, hetgeen in de praktijk overigens vaak het geval is;

- volgens de rechtspraak en de rechtsleer beschikt de pachter evenmin over een 'dadelijk belang' zoals vereist door artikel 18, eerste lid, Gerechtiglijk Wetboek, op basis waarvan hij onmiddellijk een vordering

action en dommages et intérêts ou en subrogation. En effet, aucun dommage n'est encore constaté ni constatable étant donné qu'au moment où l'action devrait être intentée, c'est-à-dire dans un délai de trois mois, le projet de l'acquéreur ne sera pas encore à exécution et qu'il n'y aura, que rarement, un commencement d'exécution. Cela ne signifie toutefois pas que l'acquéreur renonce à son projet, étant donné que la loi ne l'oblige nullement, en effet, à mettre son projet à exécution dans les trois mois. Celui-ci peut, par exemple, attendre quelques années avant de mettre son projet à exécution, de sorte que le preneur ne peut pas justifier d'un intérêt actuel pour intenter une action. Dans la pratique, le preneur doit dès lors attendre d'être certain que l'acquéreur renoncera à son projet, mais entre-temps son droit d'action sera prescrit depuis longtemps.

En outre, si l'acheteur décide finalement de mettre ses intentions à exécution, le preneur risque d'être condamné sur demande reconventionnelle pour cause de procédure téméraire et vexatoire. Dans ce cas, c'est le preneur qui aura le dessous parce qu'il aura engagé son action prématurément. Cela complète de façon perverse la logique absurde sous-tendant l'article 52, 3°, de la loi sur le bail à ferme.

C'est ainsi qu'on en arrive à la situation aberrante dans laquelle l'administration publique ou la personne juridique de droit public a tout intérêt à laisser passer trois mois avant de faire quoi que ce soit. Le droit d'action du preneur étant ensuite définitivement prescrit, l'administration publique peut faire ce que bon lui semble, même si le bien n'est pas utilisé à des fins d'intérêt général, ce qui constituerait une violation manifeste du droit de préemption du preneur !

Enfin, l'acheteur peut même ne jamais utiliser le bien, ce qui est, bien entendu, également illégitime.

Il résulte de ce qui précède que le législateur n'a prévu aucune forme correcte de protection du preneur pour le cas où le droit de préemption de celui-ci est violé du fait que les intentions de l'acheteur ne sont pas mises à exécution.

Il convient de remédier à cette situation sans pour autant trop compromettre la liberté d'action des administrations publiques et des personnes juridiques de droit public.

Il paraît donc indiqué de prévoir que la prescription du droit d'action du preneur ne prend cours qu'au mo-

tot schadevergoeding of indeplaatsstelling zou kunnen instellen. Er is immers nog geen schade vastgesteld of vaststelbaar omdat het voornemen van de koper op het ogenblik van het instellen van de vordering binnen een termijn van drie maanden nog niet is uitgevoerd en er slechts zelden een begin van uitvoering zal gemaakt zijn. Dit wil echter niet zeggen dat de koper van zijn voornemen zal afzien want de wet verplicht de koper immers geenszins om het voornemen binnen drie maanden uit te voeren. De koper zal bijvoorbeeld slechts na enkele jaren zijn voornemen ten uitvoer mogen brengen, zodat de pachter geen dadelijk belang kan inroepen om de vordering in te stellen. In de praktijk moet de pachter dus wachten tot hij zeker is van het feit dat de koper niet zal uitvoeren, doch dan is het vorderingsrecht van de pachter reeds geruime tijd verjaard.

Bovendien, indien de koper uiteindelijk toch zou uitvoeren wat hij zichzelf heeft voorgenomen, riskeert de pachter veroordeeld te worden op een tegenvordering wegens tergend en roekeloos geding. De pachter zal dan aan het kortste eind trekken omdat hij voorbarig zijn rechtsvordering heeft ingesteld. Dit vervolmaakt op perverse wijze de absurde logica van artikel 52, 3° van de Pachtwet.

Dit schept de aberrante situatie waarbij het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon er alle belang bij heeft om drie maanden te wachten alvorens enig voornemen ten uitvoer te brengen. Het vorderingsrecht van de pachter is nadien definitief verjaard en aldus kan het openbaar bestuur eender welk voornemen uitvoeren, ook indien zulks niet van openbaar belang zou zijn, hetgeen een manifeste schending van het voorkeepsrecht van de pachter zou uitmaken!

De koper kan tenslotte zelfs ten eeuwigden dage het goed ongebruikt laten, hetgeen vanzelfsprekend eveneens onrechtmatig is.

Uit het voorgaande volgt dat de wetgever geen deugdelijke vorm van bescherming heeft uitgewerkt in de gevallen waarin het voorkeepsrecht van de pachter wordt geschonden doordat het voornemen van de koper niet wordt uitgevoerd.

Hieraan dient te worden tegemoetgekomen zonder de beleidsvrijheid van de openbare besturen en de publiekrechtelijke rechtspersonen te veel in het gedrang te brengen.

Het lijkt aldus gepast om de verjaring van het vorderingsrecht van de pachter pas te laten ingaan op

ment où le preneur a été informé de l'affectation du bien à des fins d'intérêt général. Tant qu'il n'y a pas eu de notification, la prescription ne court pas et le droit d'action du preneur est maintenu. L'administration publique ou la personne juridique de droit public doit affecter le bien à des fins d'intérêt général dans un délai de cinq ans.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier si la mise à exécution a ou non été entamée.

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

### Article 2

Cet article insère, dans l'article 51 de la loi sur le bail à ferme, un nouvel alinéa qui précise que le délai de prescription de l'action du preneur ne prend cours qu'au moment où le preneur est informé de l'utilisation du bien à des fins d'intérêt général.

Sans notification, le délai de prescription ne prend pas cours. Le preneur peut dans ce cas, certes au plus tôt cinq ans après la transcription de l'acte de vente, intenter l'action à n'importe quel moment, faute de quoi tout défaut de notification empêcherait le preneur d'exercer son droit.

Si, cinq ans après la transcription de l'acte, l'utilisation à des fins d'intérêt général n'a toujours pas débuté, le délai de prescription ne court pas non plus et le preneur peut à tout moment intenter son action.

### Art. 3

Cet article insère, dans l'article 5, 3°, une disposition obligeant l'administration publique ou la personne juridique de droit public à commencer à utiliser le bien à des fins d'intérêt général dans un délai de cinq ans.

het moment dat de pachter kennis werd gegeven van het aanwenden van het goed voor doeleinden van algemeen belang. Zolang er geen kennisgeving is gebeurd, loopt de verjaring dus niet en blijft het vorderingsrecht van de pachter bestaan. Het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon dient de aanwending voor doeleinden van algemeen belang aan te vatten binnen een termijn van vijf jaar.

Het oordeel over het feit of de uitvoering al dan niet aangevat is, kan aan de rechter worden overgelaten.

## ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

### Artikel 2

Hier voegt het voorstel in artikel 51 van de Pachtwet een nieuw lid in dat stelt dat de verjaring van het vorderingsrecht van de pachter pas ingaat op het moment dat aan de pachter kennis werd gegeven van het aanwenden van het goed voor doeleinden van algemeen belang.

Een afwezigheid van kennisgeving doet de verjaringstermijn niet lopen. De pachter kan dan, weliswaar ten vroegste na verloop van vijf jaar na de overschrijving van de akte van verkoop, te allen tijde de vordering instellen. Zoniet zou een verzaking aan de plicht tot kennisgeving verhinderen dat de pachter zijn recht zou kunnen uitoefenen.

Indien er vijf jaar na de overschrijving van de akte geen aanvang van aanwending van het goed voor doeleinden van algemeen belang is, loopt de verjaringstermijn evenmin en kan de pachter te allen tijde zijn vordering instellen.

### Art. 3

Dit artikel legt in artikel 52, 3° het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon de verplichting op de aanwending van het goed voor doeleinden van algemeen belang aan te vatten binnen een termijn van vijf jaar.

Bert SCHOOFS (VLAAMS BLOK)  
Bart LAEREMANS (VLAAMS BLOK)  
Frieda VAN TEMSCHE (VLAAMS BLOK)

**PROPOSITION DE LOI****Article 1<sup>er</sup>**

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

**Art. 2**

Dans l'article 51 de la loi sur le bail à ferme, l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 4 et 5 :

«Dans le cas prévu à l'article 52, 3°, les actions visées à l'alinéa précédent se prescrivent uniquement par l'expiration d'un délai de trois mois à dater de la notification au preneur du début de l'utilisation du bien à des fins d'intérêt général».

**Art. 3**

L'article 52, 3° de la même loi est complété par l'alinéa suivant :

«L'administration publique ou la personne juridique de droit public visée à l'alinéa précédent doit commencer à utiliser le bien à des fins d'intérêt général dans un délai de cinq ans.».

6 novembre 2003

**WETSVOORSTEL****Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

**Art. 2**

In artikel 51 van de Pachtwet wordt tussen het vierde en het vijfde lid het volgende lid ingevoegd:

«In geval van artikel 52, 3° verjaren de vorderingen als bedoeld in het vorige lid enkel door verloop van drie maanden te rekenen van de kennisgeving aan de pachter van het aanvangen van de aanwending voor doeleinden van algemeen belang».

**Art. 3**

Artikel 52, 3°, van dezelfde wet wordt aangevuld met het volgende lid:

«Het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon als bedoeld in het vorige lid dient de aanwending voor doeleinden van algemeen belang aan te vatten binnen een termijn van vijf jaar;».

6 november 2003

Bert SCHOOFs (VLAAMS BLOK)  
Bart LAEREMANS (VLAAMS BLOK)  
Frieda VAN TEMSCHE (VLAAMS BLOK)

## TEXTE DE BASE

### CODE CIVIL

#### Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme

Art. 51. 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 p.c. 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.

Le subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui ainsi que les frais de l'acte. 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.

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.

Toute décision rendue sur une action en subrogation sera inscrite à la suite de l'inscription prévue au deuxième alinéa.

## TEXTE DE BASE ADAPTE A LA PROPOSITION

### CODE CIVIL

#### Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme

Art. 51. 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 p.c. 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.

Le subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui ainsi que les frais de l'acte. 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.

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.

**Dans le cas prévu à l'article 52, 3°, les actions visées à l'alinéa précédent se prescrivent uniquement par l'expiration d'un délai de trois mois à dater de la notification au preneur du début de l'utilisation du bien à des fins d'intérêt général.<sup>1</sup>**

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.

Toute décision rendue sur une action en subrogation sera inscrite à la suite de l'inscription prévue au deuxième alinéa.

<sup>1</sup> Art. 2: insertion.

## BASISTEKST

## BURGERLIJK WETBOEK

Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 3 : Regels betreffende de pacht in het bijzonder.

Art. 51. 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 pct. van de verkoopprijs.

In het eerste geval moet de vordering gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper worden ingesteld en is de eis eerst 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.

De indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald, alsmede de kosten van de akte. 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 voor 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 deze 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 inwiligt, verwijst de rechter de partijen voor het verlijden van de akte naar de door hen gekozen notaris of naar een ambtshalve aangewezen notaris, indien partijen het niet eens zijn over de keuze. De kosten van de akte komen ten laste van de indeplaatsgestelde.

Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving bedoeld in het tweede lid.

## BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL

## BURGERLIJK WETBOEK

Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 3 : Regels betreffende de pacht in het bijzonder.

Art. 51. 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 pct. van de verkoopprijs.

In het eerste geval moet de vordering gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper worden ingesteld en is de eis eerst 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.

De indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald, alsmede de kosten van de akte. 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 voor 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 deze 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.

**In geval van artikel 52, 3° verjaren de vorderingen als bedoeld in het vorige lid enkel door verloop van drie maanden te rekenen van de kennisgeving aan de pachter van het aanvatten van de aanwending voor doeleinden van algemeen belang.<sup>1</sup>**

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

Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving bedoeld in het tweede lid.

<sup>1</sup> Art. 2: invoeging.

Art. 52. Le preneur ne jouit pas du droit de préemption :

1° 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.

Toutefois, les échanges portant sur la culture du bien loué n'affectent pas le droit de préemption du preneur;

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

4° en cas de vente à un copropriétaire d'une quote-part dans la propriété du bien loué.

Cette exception ne peut être invoquée que par les personnes devenues copropriétaires par héritage ou par testament ou qui étaient déjà copropriétaires au moment de la conclusion du bail à ferme ou qui ont acheté le bien en indivision pendant la durée du bail à ferme sans que le preneur ait usé de son droit de préemption;

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 aux articles 6, § 1, 1°, 2° à 5° inclus, et 14, deuxième alinéa;

Art. 52. Le preneur ne jouit pas du droit de préemption :

1° 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.

Toutefois, les échanges portant sur la culture du bien loué n'affectent pas le droit de préemption du preneur;

2° 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° en cas de vente du bien à une administration publique ou à une personne juridique de droit public, lorsque le bien est acquis en vue d'être utilisé à des fins d'intérêt général.

**L'administration publique ou la personne juridique de droit public visée à l'alinéa précédent doit commencer à utiliser le bien à des fins d'intérêt général dans un délai de cinq ans ;<sup>2</sup>**

4° en cas de vente à un copropriétaire d'une quote-part dans la propriété du bien loué.

Cette exception ne peut être invoquée que par les personnes devenues copropriétaires par héritage ou par testament ou qui étaient déjà copropriétaires au moment de la conclusion du bail à ferme ou qui ont acheté le bien en indivision pendant la durée du bail à ferme sans que le preneur ait usé de son droit de préemption;

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 aux articles 6, § 1, 1°, 2° à 5° inclus, et 14, deuxième alinéa;

<sup>2</sup> Art. 3: insertion.

Art. 52. De pachter heeft geen recht van voor-koop :

1° 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.

Ruil met het oog op het betelen van pachtgoederen heeft evenwel geen invloed op het recht van voorkoop van de pachter;

2° 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 één 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 afstammeling of een aangenomen kind van de eigenaar of één der mede-eigenaars of van de echtgenoot van de eigenaar of één der mede-eigenaars, of de echtgenoot van een van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen is;

3° in geval van verkoop van het goed aan een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke persoon wanneer het goed wordt gekocht om voor doeleinden van algemeen belang te worden aangewend;

4° in geval van verkoop aan een mede-eigenaar van een aandeel in de eigendom van het gepachte goed;

Deze uitzondering kan alleen worden ingeroepen door degenen die bij erfenis of testament mede-eigenaar zijn geworden of die reeds mede-eigenaar waren op het ogenblik dat de pachtovereenkomst tot stand kwam of die het goed in onverdeeldheid aangekocht hebben tijdens de pachtovereenkomst, zonder dat de pachter die daartoe gerechtigd was van zijn voorkeepsrecht gebruik heeft gemaakt.

5° wanneer het gepachte goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening had gekregen voor het sluiten van de pacht, voor zover die belofte is aanvaard door degene aan wie zij gedaan is;

6° indien hij opzegging heeft gedaan;

7° in de gevallen bedoeld in artikels 6, § 1, 1° tot en met 5°, en 14, tweede lid;

Art. 52. De pachter heeft geen recht van voor-koop :

1° 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.

Ruil met het oog op het betelen van pachtgoederen heeft evenwel geen invloed op het recht van voorkoop van de pachter;

2° 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 één 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 afstammeling of een aangenomen kind van de eigenaar of één der mede-eigenaars of van de echtgenoot van de eigenaar of één der mede-eigenaars, of de echtgenoot van een van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen is;

3° in geval van verkoop van het goed aan een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke persoon wanneer het goed wordt gekocht om voor doeleinden van algemeen belang te worden aangewend.

**Het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon als bedoeld in het vorige lid dient de aanwending voor doeleinden van algemeen belang aan te vatten binnen een termijn van vijf jaar;<sup>2</sup>**

4° in geval van verkoop aan een mede-eigenaar van een aandeel in de eigendom van het gepachte goed;

Deze uitzondering kan alleen worden ingeroepen door degenen die bij erfenis of testament mede-eigenaar zijn geworden of die reeds mede-eigenaar waren op het ogenblik dat de pachtovereenkomst tot stand kwam of die het goed in onverdeeldheid aangekocht hebben tijdens de pachtovereenkomst, zonder dat de pachter die daartoe gerechtigd was van zijn voorkeepsrecht gebruik heeft gemaakt.

5° wanneer het gepachte goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening had gekregen voor het sluiten van de pacht, voor zover die belofte is aanvaard door degene aan wie zij gedaan is;

6° indien hij opzegging heeft gedaan;

7° in de gevallen bedoeld in artikels 6, § 1, 1° tot en met 5°, en 14, tweede lid;

<sup>2</sup> Art. 3: invoeging.

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 7 relatives aux motifs des congés.

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 7 relatives aux motifs des congés.

8° wanneer de eigenaar van de vrederechter machtiging verkrijgt het goed te verkopen, zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend. De rechter verleent deze machtiging slechts indien de eigenaar ernstige redenen heeft om de pachter te weren. Hij doet uitspraak na de 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 7 betreffende de redenen van opzegging.

8° wanneer de eigenaar van de vrederechter machtiging verkrijgt het goed te verkopen, zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend. De rechter verleent deze machtiging slechts indien de eigenaar ernstige redenen heeft om de pachter te weren. Hij doet uitspraak na de 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 7 betreffende de redenen van opzegging.