

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1961-1962.

26 JUIN 1962.

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

AMENDEMENTS PROPOSES
PAR M. HAMBYE.

ARTICLE PREMIER.

I. a) Remplacer l'article 1778*bis* par le texte suivant :

« En cas de vente d'un bien rural donné en location, le preneur qui exploite personnellement le bien loué ou le laisse exploiter par un de ses descendants, jouit du droit de préemption suivant les règles ci-après déterminées. »

b) Remplacer la seconde phrase du § 3 de l'article 178*ter* par le texte suivant :

« Après le décès du preneur, le droit de préemption appartient à celui ou à ceux des héritiers ou ayants droit qui continuent seul ou en commun l'exploitation du bien loué, conformément aux dispositions des alinéas 5° et 6° de l'article 1742.

» Si le bien est loué à plusieurs preneurs, ou s'il est exploité en commun par plusieurs héritiers ou ayants droit du preneur décédé, le droit de préemption peut, de l'accord de tous les intéressés, être exercé par un ou plusieurs d'entre eux. Leur désaccord vaut renonciation à se prévaloir du droit de préemption.

» En cas d'échange de cultures, même du consentement du bailleur, le droit de préemption pourra être exercé par le preneur, à l'exclusion du co-échangiste. »

c) Supprimer le 1° de l'article 1778*sexies*.

R. A 5377.

Voir :

Documents du Sénat :
350 (Session de 1956-1957) : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

196 (Session de 1961-1962) : Rapport.
197, 203, 204 (Session de 1961-1962) : Amendements.
265 (Session de 1961-1962) : Rapport complémentaire.
276 (Session de 1961-1962) : Amendement.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1961-1962.

26 JUNI 1962.

Ontwerp van wet betreffende het recht van voor-koop ten gunste van huurders van landeigendommen.

AMENDEMENTEN
VAN DE HEER HAMBYE.

EERSTE ARTIKEL.

I. a) Artikel 1778*bis* te vervangen als volgt :

« Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom geniet de pachter die het verpachte goed persoonlijk exploiteert of het door een van zijn afstammelingen laat exploiteren, het recht van voorkoop overeenkomstig de hierna bepaalde regels. »

b) De tweede volzin van § 3 van artikel 1778*ter* te vervangen als volgt :

« Na het overlijden van de pachter behoort het recht van voorkoop aan degene of degenen onder de erfgenamen of rechtverkrijgenden die alleen of gemeenschappelijk de exploitatie van het verpachte goed voortzetten overeenkomstig de bepalingen van artikel 1742, vijfde en zesde lid.

» Indien het goed aan verscheidene pachters is verpacht of indien het door verscheidene erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter gemeenschappelijk wordt geëxploiteerd, kan het recht van voorkoop met instemming van alle betrokkenen door een of door verscheidene van hen worden uitgeoefend. Hun onenigheid geldt als afstand van het recht van voorkoop.

» In geval van ruilexploitatie, zelfs met instemming van de verpachter, kan het recht van voorkoop worden uitgeoefend door de pachter, met uitsluiting van de mederuilers. »

c) Het n° 1° van artikel 1778*sexies* te doen vervallen.

R. A 5377.

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :
350 (Zitting 1956-1957) : Ontwerp overgezonden door de Kamer van Volksvertegenwoordigers.
196 (Zitting 1961-1962) : Verslag.
197, 203, 204 (Zitting 1961-1962) : Amendementen.
265 (Zitting 1961-1962) : Aanvullend verslag.
276 (Zitting 1961-1962) : Amendement.

Justification.

Il est indispensable de préciser, dès le premier article du projet, quels seraient les bénéficiaires du droit de préemption.

Ceux-ci ne peuvent être autres que les titulaires du bail, exploitant eux-mêmes.

Sont titulaires du bail, outre celui qui l'a contracté, celui ou ceux à qui le bail a été régulièrement cédé, soit en application de l'article 1717, dernier alinéa, soit avec le consentement du bailleur, et encore ceux qui sont devenus titulaires du bail par succession, testament ou partage.

Deux exceptions peuvent être admises à la règle de l'exploitation personnelle :

a) la sous-location à un descendant, permise par l'article 1717, dernier alinéa;

b) l'échange de cultures.

Il paraît par contre anormal d'assimiler à l'exploitation personnelle, celles des ascendants, du conjoint, de l'enfant adoptif, des frères, sœurs ou neveux. Toute sous-location ou cession de bail à ces derniers restent interdites; on aboutirait à maintenir le droit de préemption en faveur d'un preneur qui a violé les dispositions de la loi ou du bail.

La notion de « refus de l'offre » reprise au § 3 de l'article 1778ter, est étrangère au projet; la seule sanction du désaccord des co-preneurs, notamment lorsqu'il s'exprime publiquement à l'issue des enchères publiques, doit être l'impossibilité de se prévaloir du droit de préemption.

**

II. Modifier comme suit les cinq dernières lignes du second alinéa du § 3 de l'article 1778ter, à partir des mots « il pourra considérer comme tels » : « 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 ».

Justification.

Cet ordre de priorité correspond davantage à la réalité que celui retenu par la Commission.

**

III. a) Ajouter à l'article 1778quinquies l'alinéa suivant :

« 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 ».

b) Au même article, 3^e alinéa, 2^e ligne, supprimer les mots : « ainsi que les frais ».

Justification.

L'intervention d'un notaire apparaît nécessaire pour assurer la sécurité de la mutation immobilière et, au besoin, la radiation des inscriptions hypothécaires prises à charge de l'acquéreur.

J. HAMBYE.

Verantwoording.

Reeds in het eerste artikel van het ontwerp dient nauwkeurig te worden bepaald wie de voorkoopgenieters zijn.

Deze kunnen slechts zijn de houders van de pacht die het goed persoonlijk in bedrijf hebben.

Zijn houders van de pacht, naast degene die de pacht heeft afgesloten, de persoon of personen aan wie de pacht regelmatig is afgestaan hetzij met toepassing van artikel 1717, laatste lid, hetzij met instemming van de verpachter, en voorts zij die houder van de pacht zijn geworden door erfopvolging, bij testament of ingevolge verdeling.

Op de regel van de persoonlijke exploitatie kunnen twee uitzonderingen worden aanvaard :

a) de onderpacht aan een afstammeling gegeven overeenkomstig artikel 1717, laatste lid;

b) de ruilexploitatie.

Het lijkt echter abnormaal de exploitatie door de bloedverwanten in de opgaande lijn, de echtgenoot, het aangenomen kind, de broeders, zusters of neven gelijk te stellen met de persoonlijke exploitatie. Het blijft verboden de pacht aan deze laatsten over te dragen of in onderpacht te geven; anders zou men het recht van voorkoop handhaven ten bate van een pachter die de bepalingen van de wet of van de pacht zou hebben overtreden.

Het begrip « weigering van het aanbod » dat voorkomt in § 3 van artikel 1778ter, hoort niet thuis in het ontwerp; de onenigheid tussen medepachters, met name wanneer zij openbaar tot uiting komt na afloop van het openbare verkoop, moet haar enige sanctie vinden in de onmogelijkheid om zich op het recht van voorkoop te beroepen.

**

II. De vijf laatste regels van het tweede lid van § 3 van artikel 1778ter, vanaf de woorden « kan hij als zodanig beschouwen », te vervangen als volgt : « kan hij als zodanig beschouwen degene of degenen van de erfgenamen of rechtverkrijgenden die de laatste pacht hebben betaald of, bij ontstentenis van betaling, de erfgenamen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf van de overleden pachter ».

Verantwoording.

Deze rangregeling komt beter met de werkelijkheid overeen dan die welke de Commissie voorstelt.

**

III. a) Aan artikel 1778quinquies een lid toe te voegen, luidende :

« 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 ambtshalve aangewezen notaris, indien partijen het niet eens zijn over de keuze. De kosten van de akte komen ten laste van de indeplaatsgestelde ».

b) In hetzelfde artikel, 3^e lid, tweede regel, de woorden « alsmede de kosten » te doen vervallen.

Verantwoording.

De medewerking van een notaris lijkt noodzakelijk met het oog op de rechtszekerheid van de eigendomsovergang en, zo nodig, de doorhaling van de hypothecaire inschrijvingen ten laste van de koper.