

Kamer der Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1954.

10 JUNI 1954.

WETSVOORSTEL

tot regeling van het verkrijgen van grondeigendom
door de landbouwers.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Dit wetsvoorstel heeft ten doel, voor de massa van de landbouwers, welke totnogtoe de grond pachten die zij door hun arbeid vruchtbaar maken, de aankoop van een kleine landeigendom gemakkelijker te maken.

Om de sociale vrede te bevorderen en om de volledige vruchtbaarheid van onze bodem en het economisch evenwicht van ons land te verzekeren, is het van belang, dat de eigen exploitatie het overheersend regime worde van onze boerenstand.

Op dat gebied is België ten achter tegenover de landen van West-Europa. De evolutie van zijn landbouw is beperkt gebleven tot gebieden en tot een stadium die in de naburige landen ver zijn voorbijgestreefd. Die stilstand is het gevolg van een ontoereikende wetgeving die zo spoedig mogelijk moet worden aangevuld.

In de tegenwoordige omstandigheden kan de Belgische landbouwer niet de hoop koesteren eigenaar te worden van zijn grond. Ons land is, inderdaad, houder van een op maatschappelijk gebied weinig benijdenswaardig record: 't is in ons land dat de grond het duurst is.

Ten gevolge van onze hoge bevolkingsdichtheid en van de rijkdom van sommige klassen van de bourgeoisie, is sedert een eeuw de waarde van de landeigendommen steeds gestegen, zelfs tot wat men in de naburige landen een astronomisch peil zou noemen.

Talrijke rijkgeworden handelaars, nijveraars die over reserves beschikken, voorzichtige financiers en personen die sommige vrije beroepen uitoefenen, zijn afkerig van de nijverheids- en handelsbeleggingen. Zij worden achtervolgd door de vrees voor maatschappelijke en structuurhervormingen, voor een verzwaring van de belastingen die een vermindering van de vennootschapsdividenden zou kunnen ten gevolge hebben. Zij zoeken hun toevlucht in beleggingen die zij veilig achten, hetzij hoeven, weiden, landbouwgronden, waar een achterlijke wetgeving het hun mogelijk maakt zich veeleer als landheer dan als eenvoudige eigenaar te gedragen.

Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1954.

10 JUIN 1954.

PROPOSITION DE LOI

organisant l'accession des cultivateurs
à la propriété terrienne.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi tend à faciliter à la masse des cultivateurs demeurés jusqu'à ce jour locataires des terres qu'ils fécondent par leur travail l'acquisition d'une petite propriété rurale.

Dans le but de promouvoir la paix sociale, autant que pour assurer la pleine productivité du sol national et asseoir l'équilibre économique du pays, il importe que l'exploitation du bien personnel s'impose comme régime dominant de notre paysannerie.

La Belgique fait figure de retardataire parmi les pays d'Europe occidentale. Son évolution agricole s'est limitée à des domaines et à un stade largement dépassés dans tous les pays voisins. Cette stagnation est la conséquence d'une législation insuffisante, qu'il importe de compléter au plus tôt.

Dans la situation actuelle, le cultivateur belge ne peut espérer devenir propriétaire de son champ. En effet, notre pays détient un record peu enviable du point de vue social: c'est chez nous que le prix de la terre est le plus élevé.

Par suite de la grande densité de notre population et de la richesse de certaines classes bourgeoises, la valeur des biens ruraux n'a cessé d'augmenter depuis un siècle, pour atteindre des niveaux que l'on jugerait astronomiques dans tous les pays voisins.

Nombre de commerçants enrichis, d'industriels ayant des réserves, de financiers prudents et de personnes exerçant certaines professions libérales, fuient les investissements industriels et commerciaux. Ils sont poursuivis par la crainte des réformes sociales, réformes de structure, aggravation de la fiscalité, qui pourraient amener une réduction des dividendes de sociétés. Aussi se réfugient-ils en des placements qu'ils jugent sûrs: fermes, prés, terres de culture, là où une législation retardataire leur permet de se comporter plus en seigneur qu'en simple propriétaire.

De stijging van de prijzen van de gronden heeft ten gevolge, dat de landbouwers alle belangstelling verliezen voor de verkopen van gronden, daar zij er van overtuigd zijn dat zij niet kunnen concurreren met de belangstellenden uit de steden.

Dit economisch proces heeft een rechtstreekse terugslag op de algemene rentabiliteit van onze landbouw. Wij stellen indertijd een onbedwingbare druk vast op het bedrag van de pachtgelden, want de eigenaars stellen zich niet tevreden met het inkomen van het vroeger belegd kapitaal, maar zij trachten een inkomen te verkrijgen, dat berust op de tegenwoordige waarde van de tegeldemaking van hun goederen. Hun eisen nemen dus steeds toe en de pacht maakt ten slotte het voornaamste deel uit van de kostprijs der landbouwproducten.

In deze omstandigheden kan men van de Belgische boer niet verlangen, dat hij met zijn lotgenoot kan mededingen, die in een meer ontwikkeld land voor eigen rekening exploiteert.

Wanneer Nederland of Denemarken e.a. ons voordelige prijzen kunnen aanbieden in hun respectieve specialiteiten, behoeven zij daarvoor niet het levenspeil van de voortbrenger te verlagen, maar zij hebben voor hun landbouw een economische organisatie tot stand gebracht, waarin het kapitalisme het productieapparaat niet heeft verzwaaard, zoals bij ons het geval is.

Hoe de Belgische landbouwer ontlasten van de last, die op hem drukt?

Wij prijzen twee maatregelen aan :

Eerst en vooral eisen, dat de verkrijger van elke grond, die bestemd is voor een landbouwexploitatie, de hoedanigheid van beroepslandbouwer zou bezitten.

Ten tweede, aan de pachter een voorkeurrecht tot de aankoop van de door hem bebouwde grond verschaffen.

De eerste hervorming geeft aanleiding tot de noodzakelijkheid de goederen te omschrijven, die aan de regeling zijn onderworpen. Men moet de gronden uitsluiten, die alhoewel zij op de buiten zijn gelegen, tot industriële en handelsdoeleinden dienen. Maar men moet aan het bedrog geen vrij spel laten door verandering van bestemming. Het is derhalve noodzakelijk gebleken, de laatste vijf jaar in aanmerking te nemen, wat de beoordeling betreft van de aard van de grond.

Het eerste artikel bepaalt impliciet de beroepslandbouwer. Dit begrip dient verstaan in een zeer brede zin. Een opsomming zou zekere beroepen kunnen uitsluiten, die verband houden met de landbouw. Het bleek dan ook meer gepast de aankoop van de grond voor te behouden « aan hem die een beroep uitoefent, dat hem *normaal* toelaat de verworven grond voor eigen rekening te exploiteren ».

Die term « beroep » moet eveneens worden verstaan in die zin dat hij een feitelijke toestand zonder meer dekt. De jonge aspirant-landbouwer die op school voldoende kennis heeft opgedaan moet het voordeel van dit voorstel kunnen genieten, hetzij omdat hij de praktische ondervinding als landbouwarbeider heeft opgedaan, hetzij omdat hij zijn leertijd heeft doorgemaakt onder de vorm van een niet bezoldigde proeftijd.

Vervolgens, diende men de eigen exploitatie te bepalen, ten einde een hele reeks misbruiken te verhinderen die men reeds heeft kunnen vaststellen bij het intrekken van de verlenging der pachtovereenkomsten wegens persoonlijke overneming.

Al te dikwijls, heeft men als persoonlijke inbezitting door tussenkomst van een fictief « beheerder » aangenomen wat in werkelijkheid slechts een verkapte verpachting of een overeenkomst van verborgen deelbouw was.

L'augmentation du prix des terres amène les cultivateurs à se désintéresser des ventes foncières, tant ils sont convaincus qu'ils ne sauraient concurrencer les amateurs venus des villes.

La répercussion de ce processus économique sur la rentabilité générale de notre agriculture est directe. Nous constatons, en effet, une pression incoercible sur le taux des fermages, car les propriétaires ne se contentent pas du revenu du capital anciennement investi, mais cherchent à obtenir un revenu basé sur la valeur actuelle de réalisation de leurs biens. Leurs exigences croissent donc sans cesse et le fermage constitue finalement la part la plus importante dans le calcul du prix de revient des produits agricoles.

Que l'on ne demande pas, dans ces conditions, au paysan belge de lutter à égalité avec son confrère qui, dans un pays plus évolué, exploite en « faire valoir direct ».

Si, dans leurs spécialités respectives, les Pays-Bas ou le Danemark et d'autres pays encore peuvent nous faire des prix avantageux, ce n'est pas en réduisant le standard de vie du producteur qu'ils y parviennent, mais bien par une organisation économique de leur agriculture, où le capitalisme n'a pas alourdi l'appareil de production comme chez nous.

Comment dégager le cultivateur belge du fardeau qui pèse sur lui ?

Nous préconisons deux mesures :

Tout d'abord, exiger que l'acquéreur de toute terre consacrée à une exploitation agricole possède la qualité de cultivateur professionnel.

Deuxièmement, procurer au locataire un droit de préférence à l'achat du bien qu'il cultive.

La première réforme postule la définition des biens soumis à la réglementation. Il faut écarter les terres consacrées à un usage industriel et commercial, bien que situées dans les campagnes. Mais on ne doit pas ouvrir une voie à la fraude par un changement de destination. Il a donc paru nécessaire de remonter aux cinq dernières années quant à l'appréciation de la nature du bien foncier.

L'article premier définit implicitement le cultivateur professionnel. Cette notion doit être comprise dans un sens très large. Une énumération risquerait d'exclure certaines professions de nature agricole. Aussi a-t-il paru plus expédient de réserver l'achat de la terre « à celui qui exerce une profession lui permettant *normalement* d'exploiter en « faire-valoir direct » le bien-fonds acquis ».

Ce terme « profession » doit s'entendre également comme recouvrant un simple état de fait. Le jeune aspirant cultivateur, qui a acquis par la voie scolaire les connaissances suffisantes, doit bénéficier du présent projet, soit parce qu'il a acquis l'expérience pratique en qualité d'ouvrier agricole, soit parce qu'il a fait son apprentissage sous la forme d'un stage non rémunéré.

Il a fallu ensuite définir le « faire-valoir direct » afin de faire échec à toute une série d'abus que l'on a déjà pu constater dans les retraits de prorogation des baux à ferme pour cause de reprise personnelle.

Trop souvent, on a admis comme occupation personnelle, avec l'interposition d'un « gérant » fictif, ce qui n'était en réalité qu'un bail déguisé ou une convention de métayage occulte.

Voortaan, zal de landbouwer die niet zelf bebouwt moeten bewijzen dat er tussen hem en zijn arbeiders een arbeidscontract bestaat en dat de landbouwwerktuigen hem toebehoren.

De bij artikel 3 aangenomen formule vereist dus niet dat de verkrijger landbouwer van beroep zou zijn. Een arbeider uit de nijverheid mag een stukje tuingrond kopen en zelfs een weide indien hij enkele schapen bezit.

Bij artikel 4 worden de bouwgronden uit het toepassingsgebied van de wet gesloten. Het gebouw moet een zekere belangrijkheid hebben, zegge een waarde die ten minste gelijk is aan deze van de grond. De wet zou, inderdaad, haar doelmatigheid verliezen indien men 3 ha grond kon kopen om er een kippenhok op te bouwen.

De ingestelde sanctie, ten slotte, is van louter burgerlijke aard : nietigverklaring van de onregelmatige verkoop en wedertekoopstelling door de rechtbank. Het eventueel verlies wordt voor de helft door ieder overtreder gedragen.

De andere hervorming regelt het recht van voorkeur.

Het gaat er niet om, een grondige landbouwhervorming door te drijven zoals zij in de Balkanlanden wordt verwzenlijkt, waar de grote domeinen door de overheid verbrokeeld worden. Het is echter gewenst dat de eigenaar die uit vrije wil besloten heeft zijn goed te verkopen, het in de eerste plaats aan zijn huurder aanbiedt en aan laatstgenoemde, boven iedere vreemdeling, de voorkeur geeft als koper van zijn goed.

Dat voordeel moet evenwel beperkt worden in ons land met een dichte bevolking. Opdat iedereen zijn deel zou krijgen, hebben wij het maximum van gronden die men als eigenaar in bezit heeft en beneden hetwelk een landbouwer zich niet meer zou mogen beroepen op de voordelen van het wetsvoorstel, vastgesteld op 10 ha.

Die beperking heeft niet ten doel de landbouwexploitaties beneden een maximum van 10 ha te houden. Het voorstel laat, integendeel, de uitoefening van het recht van voorkeur toe op alle oppervlakten die te koop worden gesteld, zonder dat een maximum wordt voorgeschreven.

Zo kan een landbouwer, eigenaar van 9 ha, voorranghebbend verkrijger zijn van percelen waarvan hij huurder is, zelfs indien deze zich uitstrekken over 15, 20 of 30 ha. Alleen in het geval waarin hij meer dan 10 ha in eigendom heeft, moet hij de mededinging van andere pachters ondergaan.

De rechtspleging waarbij de rechten van de huurder worden gevrijwaard vergen geen verklaring. Er valt echter op te merken dat de bedenktijd die aan de huurder wordt gelaten om er toe te besluiten te kopen, één maand bedraagt in geval van onderhandse verkoop en vijf dagen in geval van verkoop door notaris. Die termijn zal hem in staat stellen de nodige kapitalen te zoeken.

Ten slotte, in geval van verkoop met bedrieglijke benadeling van zijn rechten, heeft de huurder het recht de verkoop te doen nietigverklaren en zich door de rechtbank te doen erkennen als verwerver van het goed.

Dorénavant, l'agriculteur qui ne cultive pas lui-même devra établir qu'il existe entre lui et ses ouvriers un contrat de travail et que les instruments de culture lui appartiennent.

La formule adoptée par l'article 3 n'exige donc pas que l'acquéreur soit un cultivateur professionnel. Un ouvrier de l'industrie pourra acheter un bout de jardin, voire un pré, s'il possède quelques brebis.

L'article 4 exclut du champ d'application de la loi les terrains destinés à la construction. L'édifice devra être d'une certaine importance, soit d'une valeur au moins égale à celle du terrain. La loi perdrait en effet son efficacité si l'on pouvait acheter 3 hectares de terres pour y édifier un poulailler.

Enfin, la sanction organisée est de nature purement civile : l'annulation de la vente irrégulière et la remise en vente par le tribunal. La perte éventuelle sera supportée par moitié par chacun des contrevenants.

L'autre réforme organise le droit de préemption.

Il n'est pas question d'imposer une réforme agraire radicale comme on la réalise dans les pays balkaniques, là où les grands domaines sont morcelés par voie d'autorité. Mais il est désirable que le propriétaire qui a pris librement la décision de vendre son bien l'offre d'abord à son locataire, et qu'à prix égal, il le préfère à tout étranger comme acheteur de son bien.

Il importe cependant de limiter cet avantage. Dans notre pays à population dense, et pour que chacun en ait sa part, nous avons fixé à dix hectares le maximum de terres détenues en qualité de propriétaire, maximum au-dessus duquel un cultivateur ne pourrait plus se prévaloir des avantages de la proposition de loi.

Cette limitation n'a pas pour but de maintenir les exploitations agricoles au-dessous de dix hectares. Bien au contraire, la proposition permet l'exercice du droit de préemption sur toutes étendues mises en vente et sans imposer de maximum.

C'est ainsi qu'un cultivateur propriétaire de 9 hectares pourra se porter acquéreur préférentiel de parcelles dont il est locataire, encore que celles-ci s'étendraient sur 15, 20 ou 30 hectares. Ce n'est qu'au cas où il détient en propriété plus de dix hectares qu'il devra supporter la compétition des autres fermiers.

Le détail de la procédure garantissant les droits du locataire ne mérite guère d'explication. Il importe de noter cependant que le délai de réflexion laissé au locataire pour se décider à acheter est d'un mois en cas de vente de gré à gré et de cinq jours en cas de vente par notaire. Ce délai lui permettra de chercher les capitaux nécessaires.

Enfin, en cas de vente en fraude de ses droits, le locataire aura le droit de faire déclarer la vente nulle et de se faire reconnaître, par le tribunal, comme étant l'acquéreur du bien.

J. CHALMET.

WETSVOORSTEL

Eerste artikel.

Niemand mag een ongebouwd onroerend goed kopen dat, op om het even welk tijdstip tijdens de voorafgaande vijf jaar, het voorwerp heeft uitgemaakt van een land-

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Nul ne peut acheter un immeuble non bâti qui, à un moment quelconque au cours des cinq années précédentes, a fait l'objet d'une exploitation agricole ou d'une utilisation

bouwexploitatie of van een aanwending in verband met de behoeften van de landbouw, het kweken van alle dieren, de teelt van nijverheids- en geneeskundige planten, groenten, vruchten en andere, indien hij geen beroep uitoefent dat hem normaal in staat stelt het verkregen landeigendom rechtstreeks zelf te exploiteren.

Art. 2.

Niemand mag een bij het eerste artikel bedoeld ongebouwd onroerend goed verkopen dan aan een persoon die een bij hetzelfde artikel bepaald beroep uitoefent.

Art. 3.

Door rechtstreekse exploitatie moet worden verstaan, de persoonlijke exploitatie of de exploitatie met behulp van loontrekkende landbouwarbeiders, onder het dagelijks toezicht van de exploitant en met gebruikmaking van zijn landbouwwerktuigen en machines en van zijn vee.

Art. 4.

De in de artikelen 1 en 2 vermelde verbodsbepalingen gelden niet voor de verkoop met het oog op het bouwen van onroerende goederen. In dit geval wordt daarvan melding gemaakt in de notariële akte.

De verkrijger is gehouden, binnen twee jaar na de datum van aankoop, een onroerend goed te bouwen met een waarde welke ten minste gelijk is aan de aankoop prijs van het grondpand.

Art. 5.

In geval van inbreuk op de artikelen 1 en 2, spreekt de rechtbank van de plaats waar het onwettig verkochte goed gelegen is, nadat de zaak bij haar aanhangig is gemaakt door ieder persoon die bevoegd is om eventueel koper te worden van het goed, de vernietiging van de verkoop uit.

De rechtbank beveelt bovendien dat het goed zal verkocht worden in de vormen van de verkopen bij dadelijke uitwinning en wijst de notaris aan die met die verkoop wordt belast.

De verkoopprijs wordt betaald aan de uitgewonnen koper die het recht heeft van de oorspronkelijke verkoper de terugbetaling te eisen van de helft van het verlies dat hij mocht geleden hebben.

Art. 6.

De vordering waarvan sprake in artikel 5 kan slechts geldig worden ingesteld binnen het jaar dat volgt op de datum van de overschrijving van de onregelmatige verkoop.

Art. 7.

De verpachter van een landeigendom mag dit slechts verkopen rekening houdend met het recht van voorkeur, zoals dit door volgende artikelen is ingericht, ten bate van de pachter-exploitant.

Art. 8.

Dit recht van voorkeur bestaat niet :

- a) wanneer het een ruiling geldt zonder opleg;
- b) wanneer het een overgang betreft ten voordele van een bloed- of aanverwant tot en met de derde graad, behalve indien de pachter zelf een bloed- of aanverwant is van de eigenaar in gelijke of in een dichtere graad dan de bedoelde verkrijger.

en rapport avec les besoins de l'agriculture, de l'élevage de tous animaux, de la culture de plantes industrielles, médicinales, vivrières, fruitières et autres, s'il n'exerce une profession lui permettant normalement d'exploiter, en « faire-valoir direct », le bien-fonds acquis.

Art. 2.

Nul ne peut vendre un immeuble non bâti visé à l'article premier qu'à une personne exerçant une profession définie au même article.

Art. 3.

Par « faire-valoir direct », il faut entendre l'exploitation personnelle ou organisée avec l'aide d'ouvriers agricoles salariés, sous la surveillance quotidienne de l'exploitant et avec l'utilisation d'outils, machines agricoles et bétail lui appartenant.

Art. 4.

Les interdictions prévues aux articles 1 et 2 ne s'appliquent pas à la vente réalisée en vue de la construction d'immeubles. En ce cas, l'acte notarié en fera mention.

L'acquéreur est tenu d'édifier, dans les deux années suivant la date d'acquisition, un immeuble d'une valeur au moins égale au prix d'acquisition du bien foncier.

Art. 5.

En cas d'infraction aux articles 1 et 2, le tribunal de la situation du bien vendu illicitement, saisi par toute personne ayant qualité pour se porter éventuellement acquéreur du bien, prononcera l'annulation de la vente.

Le tribunal ordonnera, en outre, que le bien sera vendu dans la forme des ventes par voie parée et désignera le notaire chargé d'y procéder.

Le prix de la vente sera versé à l'acquéreur évincé, qui aura le droit d'exiger du vendeur originaire le remboursement de la moitié de la perte qu'il aurait subie.

Art. 6.

L'action prévue à l'article 5 ne pourra être valablement intentée que dans l'année suivant la date de la transcription de la vente irrégulière.

Art. 7.

Le bailleur d'un bien rural ne peut le vendre qu'en tenant compte du droit de préemption au bénéfice du preneur exploitant, ainsi qu'il est organisé par les articles ci-après.

Art. 8.

Ce droit de préemption n'existe pas :

- a) lorsqu'il s'agit d'échange sans soulte;
- b) lorsqu'il s'agit de mutation au profit d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement, sauf si le preneur est lui-même parent ou allié du propriétaire à un degré égal ou plus proche que l'acquéreur envisagé.

Art. 9.

Geniet het voordeel van het recht van voorkeur, de pachter die zelf, of wiens gezin, op de dag van de uitoefening van het recht en ten minste sedert drie jaar, het te koop gestelde grondeigendom exploiteert, indien hij niet reeds eigenaar is van percelen met een totale oppervlakte van 10 ha.

Genieten, onder hetzelfde voorbehoud, het voordeel van hetzelfde recht, in volgende rangorde: de echtgenoot, de afstammelingen die ten minste zestien jaar oud zijn.

Art. 10.

De door verschillende pachters geëxploiteerde landbouwpercelen en -gebouwen moeten afzonderlijk worden verkocht, ten einde aan elk hunner toe te laten gebruik te maken van zijn recht.

Art. 11.

In geval van onderhandse verkoop moet de eigenaar aan hem die het voordeel van het recht van voorkeur geniet, ten minste een maand vóór de datum van de voorgenomen verkoop, de prijs, de gestelde voorwaarden, alsmede de modaliteiten van de verkoop doen kennen.

Die betekening gebeurt bij deurwaardersexploot en geldt als aanbod. De rechthebbende beschikt over een termijn van een maand om in dezelfde vormen zijn aanvaarding te doen kennen om het goed tegen de aangegeven prijs en lasten te kopen. Zijn stilzwijgen geldt als weigering.

Die weigering geldt voor een jaar te rekenen van de dag van de betekening van het in het eerste lid bepaalde aanbod van de eigenaar. Het aanbod moet herhaald worden na verloop van die termijn of wanneer de eigenaar de prijs, de voorwaarden of andere modaliteiten van de verkoop wil wijzigen.

Art. 12.

In geval van verkoop bij openbare toewijzing, moet hij die het voordeel geniet van het recht van voorkeur daar toe, bij aangetekende brief, ten minste vijf dagen vóór de toewijzing gestelde datum, door de ministeriële ambtenaar of door de magistraat die met de verkoop is belast, worden opgeroepen.

Er wordt hem een termijn van vijf dagen na de toewijzing toegestaan om, aan de ministeriële ambtenaar of aan de magistraat die met de verkoop is belast, zijn beslissing te doen kennen dat hij zich in de plaats stelt van hem aan wie het goed werd toegewezen.

Art. 13.

Ingeval de eigenaar-verhuurder zijn gronderf aan een derde verkoopt, zonder de in dit hoofdstuk vermelde bepalingen na te leven, moet de rechtbank, waarbij de genot-hebbende van het voorkeurrecht de aangelegenheid aanhangig heeft gemaakt, de verkoop vernietigen en genoemde genot-hebbende verkrijger verklaren in de plaats van de derde, hetzij tegen de medegedeelde voorwaarden, hetzij tegen de voorwaarden van de vernietigde verkoop, naar keuze van de genot-hebbende.

Art. 14.

De verjaringstermijn van de vordering waarvan sprake in het voorgaand artikel bedraagt zes maanden, te rekenen van de dag waarop de genot-hebbende kennis heeft gekregen van de verkoop.

Art. 9.

Bénéficie du droit de préemption, le preneur qui exploite par lui-même ou sa famille, à la date d'exercice du droit et depuis trois années au moins, le fonds mis en vente, s'il n'est pas déjà propriétaire de parcelles représentant 10 hectares.

Bénéficient du même droit, sous les mêmes réserves et dans l'ordre: le conjoint, les descendants âgés d'au moins seize ans.

Art. 10.

Les parcelles et bâtiments ruraux occupés par des preneurs différents doivent être vendus séparément, afin de permettre à chacun d'user de son droit.

Art. 11.

En cas de vente de gré à gré, le propriétaire doit faire connaître au bénéficiaire du droit de préemption, un mois au moins avant la date envisagée pour la vente, le prix, les conditions demandées ainsi que les modalités projetées de celle-ci.

Cette signification est faite par exploit d'huissier et vaut offre. Le bénéficiaire dispose d'un délai d'un mois pour faire connaître dans les mêmes formes son acceptation d'acheter le fonds aux prix et charges communiqués. Son silence équivaut à un refus.

Ce refus vaut pour un an à dater de la signification de l'offre du propriétaire prévue à l'alinéa premier. Lorsque ce délai sera écoulé ou lorsque le propriétaire voudra modifier le prix, les conditions ou autres modalités de la vente, l'offre devra être réitérée.

Art. 12.

Dans le cas d'une vente réalisée par adjudication publique, le bénéficiaire du droit de préemption doit y être convoqué par l'officier ministériel ou le magistrat chargé de la vente, par lettre recommandée, au moins cinq jours avant la date fixée pour l'adjudication.

Il lui sera accordé un délai de cinq jours après l'adjudication, pour faire connaître, à l'officier ministériel ou au magistrat chargé de la vente, sa décision de se substituer à l'adjudicataire.

Art. 13.

Dans le cas où le propriétaire bailleur vend son fonds à un tiers, sans observer les règles prévues au présent chapitre, le tribunal, saisi par le bénéficiaire du droit de préemption, doit annuler la vente et déclarer ledit bénéficiaire acquéreur aux lieu et place du tiers, soit aux conditions communiquées, soit aux conditions de la vente annulée, au choix du bénéficiaire.

Art. 14.

La prescription de l'action prévue à l'article précédent sera de six mois à dater du jour où le bénéficiaire aura eu connaissance de la vente.

Art. 15.

Hij die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkeur is gehouden, op straffe van schadevergoeding tegenover de uitgewonnen verkrijger, het door dit recht verkregen goed ten minste gedurende vijf jaar te exploiteren of te bewonen.

De in vorig lid bepaalde verplichting om het goed te exploiteren of te bewonen kan geldig worden vervuld door de echtgenoot, de bloedverwanten in de opgaande of nederdalende linie van degene die recht van voorkeur heeft.

Na verloop van die vijf jaar wordt aan de uitgewonnen verkrijger elke vordering ontzegd.

Art. 16.

In geval van uitwinning van een verkrijger, geeft de uitoefening van het recht van voorkeur geen aanleiding tot het heffen van nieuwe overgangs- en overschrijvingsrechten.

De door de uitgewonnen verkrijger gemaakte rechtmatige kosten van het contract worden hem, indien daartoe reden is, door de vroegere eigenaar terugbetaald.

Art. 15.

Celui qui a fait usage du droit de préemption est tenu, à peine de dommages-intérêts envers l'acquéreur évincé, d'exploiter ou d'habiter le bien acquis par l'effet de ce droit, pendant cinq ans au moins.

L'obligation d'exploiter ou d'habiter, prévue à l'alinéa précédent, est valablement remplie par le conjoint, les ascendants ou descendants du bénéficiaire du droit de préemption.

L'acquéreur évincé est privé de toute action une fois les cinq années écoulées.

Art. 16.

En cas d'éviction d'un acquéreur, l'exercice du droit de préemption ne donne pas ouverture à la perception de nouveaux droits de mutation et de transcription.

Les frais et loyaux coûts du contrat exposés par l'acquéreur évincé lui seront, s'il y a lieu, remboursés par l'ancien propriétaire.

J. CHALMET,
J. FEYAERTS,
J. BARY.
