

Chambre des Représentants

SESSION 1955-1956.

25 JANVIER 1956.

PROJET DE LOI

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES. MESSIEURS.

Le présent projet de loi tend à instituer et à organiser, en faveur du fermier, le droit de préemption, c'est-à-dire le droit d'être préféré à tout autre acquéreur en cas de vente.

Une première proposition de loi relative à cette matière fut déposée à la Chambre des Représentants le 22 janvier 1948 (Doc. n° 161) par MM. De Clerck, Th. Lefèvre et cs. Cette proposition est actuellement caduque.

Une autre proposition relative à cette matière fut déposée à la Chambre des Représentants par MM. Chalmet et cs., une première fois le 7 mai 1949 (Doc. n° 481), une seconde fois le 13 février 1951 (Doc. n° 261 et rapport du 14 mai 1952, n° 406) et une troisième fois le 10 juin 1954 (Doc. n° 75). Enfin, le 8 décembre dernier, MM. J. Vanden Eynde, Steps et cs. ont déposé sur le bureau de la Chambre une proposition analogue. Ces deux dernières propositions sont inscrites à l'ordre du jour de la Commission de l'Agriculture de la Chambre.

Lors de l'examen de la proposition Chalmet à la Commission de l'Agriculture, la plupart des membres paraissaient assez favorables à l'idée du droit de préemption en faveur du fermier, à la condition que l'exercice de ce droit soit entouré de toutes les garanties désirables et que les dérogations nécessaires soient prévues. Par contre, le principe généralisé de l'accession des cultivateurs à la propriété rurale, à l'exclusion des autres classes sociales, s'est heurté à des objections sérieuses. Non seulement certains commissaires y voyaient une atteinte injustifiée au droit de propriété et à la liberté des transactions mais ils craignaient, d'une part, le danger d'expulsion des cultivateurs peu aisés dont la terre aurait été achetée par des cultivateurs disposant de capitaux, et, d'autre part, la difficulté d'organiser

Kamer der Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1955-1956.

25 JANUARI 1956.

WETSONTWERP

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

MEMORIE VAN TOELICHTING

MEVROUWEN. MIJNE HEREN.

Dit ontwerp van wet strekt er toe ten gunste van de pachter het recht van voorkoop, dit wil zeggen, het recht om bij verkoop, boven ieder ander koper de voorkeur te hebben, in te stellen en in te richten.

Een eerste wetsvoorstel dienaangaande werd bij de Kamer van Volksvertegenwoordigers ingediend op 22 januari 1948 (Doc. n° 161) door de heren De Clerck, Th. Lefèvre en cs. Dit wetsvoorstel is thans vervallen.

Een ander wetsvoorstel betreffende die zaak werd bij de Kamer van Volksvertegenwoordigers ingediend door de Heren Chalmet en cs., een eerste maal op 7 mei 1949 (Doc. n° 481); een tweede maal op 13 februari 1951 (Doc. n° 261 en verslag van 14 mei 1952, n° 406) en een derde maal op 10 juni 1954 (Doc. n° 75). Eindelijk werd, op 8 december jl., door de heren J. Vanden Eynde, Steps en cs. op het bureau van de Kamer een gelijkaardig voorstel neergelegd. Deze beide laatste voorstellen staan op de agenda van de Commissie van Landbouw van de Kamer.

Bij het onderzoek van het voorstel Chalmet in de Commissie van Landbouw waren de meeste leden blijkbaar gunstig gestemd ten opzichte van het recht van voorkeur ten behoeve van de pachter, op voorwaarde dat de uitoefening van dit recht zou worden omringd met alle gewenste waarborgen en dat de nodige afwijkingen zouden worden voorzien. Anderzijds, wat betreft het veralgemeend beginsel van het voorbehouden van de landeigendom voor de landbouwers met uitsluiting van de andere sociale klassen, stuitte men op ernstige opwerpingen. Niet alleen zagen zekere commissieleden daarin een niet te verantwoorden aanslag op het eigendomsrecht en op de vrijheid van transacties, maar zij vreesden, enerzijds, het gevaar van uitdrijving van min-begoede landbouwers waarvan de grond door meer

et de sanctionner adéquatement l'exercice de ce droit du point de vue juridique.

Dans ces conditions, le Ministre de l'Agriculture proposa de mettre la question à l'étude et de préparer un projet de loi qui, après consultation des milieux agricoles intéressés, aurait pu recueillir l'adhésion d'une large majorité. La Commission se rallia, à l'unanimité, à cette proposition.

**

Dans les pays voisins, le droit de préemption, en faveur des locataires ruraux, est d'ores et déjà admis dans la législation.

En France, ce droit fait l'objet d'une section du statut du fermage (art. 790 à 810 du Code rural au J. O. du 19 avril 1955). La vente de biens ruraux exploités en faire valoir direct n'y est soumise à aucune restriction. Seuls sont susceptibles de préemption les biens qui font l'objet d'un bail à ferme ou d'un métayage. Le droit de préemption est institué au bénéfice de l'exploitant preneur en place qui exploite effectivement le bien mis en vente et qui exerce la profession agricole depuis au moins cinq ans. Les exploitants qui sont déjà propriétaires de terres agricoles d'une superficie dépassant un maximum fixé par arrêté préfectoral sont exclus du bénéfice du droit de préemption. Dans la législation française toutes les aliénations à titre onéreux, que ce soient des aliénations amiables ou des aliénations judiciaires, donnent, en principe, lieu à l'ouverture du droit de préemption. Sont toutefois exclus : les expropriations pour cause d'utilité publique en ce compris les cessions amiables intervenues après la déclaration d'utilité publique, les ventes à des parents ou alliés jusqu'au troisième degré, les échanges, les donations, les ventes à charge de rente viagère, le bail à nourriture, les apports en société, les partages. En cas de vente de gré à gré, le propriétaire doit communiquer au fermier le prix et les conditions demandés. Le fermier a un mois pour faire connaître au propriétaire son acceptation ou son refus. S'il estime que le prix et les conditions demandés sont exagérés, il peut s'adresser au tribunal paritaire pour faire fixer par celui-ci, après enquête et expertise, la valeur vénale des biens et les conditions de la vente. Dans ce cas, le propriétaire est tenu de vendre au prix et conditions fixés par le tribunal paritaire.

Au cas où le bénéficiaire du droit de préemption n'a pas fait usage de son droit, les professionnels de l'agriculture sont seuls admis à se porter acquéreurs moyennant autorisation délivrée par le président du tribunal paritaire. A l'expiration du bail en cours cet acquéreur devra exploiter le bien acquis, ce qui le forcera à expulser l'occupant.

Le droit de préemption s'applique également en cas de vente par adjudication publique. Le notaire doit convoquer le preneur à la vente cinq jours au moins avant celle-ci. Le preneur aura ainsi l'occasion de se porter acquéreur. Pendant les cinq jours qui suivent l'adjudication, le preneur a encore la faculté de se substituer à l'adjudicataire en offrant le prix offert par celui-ci.

Celui qui a fait usage du droit de préemption est tenu, à peine de dommages-intérêts envers l'acquéreur évincé, d'exploiter le bien loué personnellement, d'une manière effective et permanente et cela pendant neuf ans au moins.

kapitaalkrachtige landbouwers zou opgekocht worden, en anderzijds, de moeilijkheid de uitoefening van dergelijk recht van juridisch oogpunt uit, op doeltreffende wijze te organiseren en te sanctionneren.

In die omstandigheden stelde de Minister van Landbouw voor het vraagstuk ter studie te nemen en een wetsontwerp klaar te maken dat, na raadpleging van de betrokken landbouwmiddens, de instemming van een grote meerderheid zou hebben verkregen. De Commissie sloot zich eenparig bij dit voorstel aan.

**

In de naburige landen werd het recht van voorkoop ten gunste van de huurders van landeigendommen, reeds in de wetgeving opgenomen.

In Frankrijk maakt het recht van voorkoop het voorwerp uit van een hoofdstuk van het pachtstatuut (art. 790 tot 801 van het Veldwetboek, in het J. O. van 19 april 1955). De verkoop van landeigendommen welke rechtstreeks door de eigenaar worden geëxploiteerd is aan geen enkele beperking onderworpen. Zijn slechts voor voorkoop vatbaar de goederen die het voorwerp uitmaken van een eigenlijke pacht of van een deelpacht. Het recht van voorkoop is ingesteld ten behoeve van de exploitant-gebruiker die het te koop gesteld goed effectief uitbaat en die het landbouwberoep sedert ten minste vijf jaar uitoefent. Exploitanten die reeds eigenaar zijn van landbouwgronden waarvan de oppervlakte een bij prefectoriaal besluit vastgesteld maximum overschrijdt, zijn van het voordeel van het recht van voorkoop uitgesloten. Krachtens de Franse wetgeving geven alle vervreemdingen ten bezwarende titel, zowel vrijwillige als gerechtelijke, in principe aanleiding tot toepassing van het recht van voorkoop. Zijn nochtans uitgesloten : de onteigeningen ten algemenen nutte met inbegrip van de vrijwillige verkopen die volgen op een onteigeningsbesluit, de verkopen aan bloed- of aanverwanten tot in de derde graad, de ruilingen, de schenkingen, de verkopen onder beding van lijfrente, de onderhoudscontracten, de inbrengen in vennootschap, de verdelingen. Bij verkoop uit de hand moet de eigenaar aan de pachter de gevraagde prijs en voorwaarden laten kennen. De pachter beschikt over één maand om aan de eigenaar zijn aanvaarding of zijn weigering mede te delen. Indien hij meent dat de gevraagde prijs en voorwaarden overdreven zijn, mag hij zich tot de paritaire rechtbank wenden om door deze laatste, na onderzoek en expertise, de koopwaarde van het goed en de voorwaarden van de verkoop te laten vaststellen. In zulk geval is de eigenaar ertoe verplicht aan de door de paritaire rechtbank vastgestelde prijs en voorwaarden te verkopen.

In geval de rechthebbende van het recht van voorkoop geen gebruik maakt van zijn recht, mogen alleen de beroepslandbouwers het goed aankopen na daartoe door de voorzitter van de paritaire rechtbank gemachtigd te zijn. Bij het verstrijken van de lopende pacht moet de koper het aldus verkregen goed exploiteren zodat hij de gebruiker zal moeten uitzetten.

Het recht van voorkoop is insgelijks van toepassing in geval van openbare verkoop bij aanbesteding. De notaris moet de huurder op de verkoping uitnodigen ten minste vijf dagen vóór deze. Aldus wordt de huurder in de gelegenheid gesteld zich als koper aan te bieden. Binnen vijf dagen die op de aanbesteding volgen heeft de huurder het recht zich in de plaats te stellen van diegene aan wie het goed werd toegewezen, mits de door deze laatste aangeboden prijs te aanvaarden.

Hij die van het recht van voorkoop gebruik maakt is, op straffe van schadevergoeding aan de ontzette koper, verplicht het gebuurde goed persoonlijk, op effectieve en bestendige wijze gedurende ten minste negen jaar te exploiteren.

Aux Pays-Bas, le droit de préemption est organisé dans le cadre de la loi sur l'aliénation des biens ruraux (Wet vervreemding landbouwgrond) du 7 août 1953. Toute convention portant aliénation d'un bien rural doit être, au préalable, approuvée par la Chambre foncière (Grondkamer). Ce collège examine si le prix ne dépasse pas le maximum légal compte tenu des normes fixées à ce sujet par un arrêté royal du 18 décembre 1953. S'il s'agit d'un bien donné à bail, il examine, en outre, si le fermier a eu l'occasion de devenir propriétaire sauf motifs sérieux, de la part du propriétaire, de l'écarter au profit d'un autre acquéreur. Indépendamment de ces motifs d'exclusion qui sont laissés à l'appréciation de la Chambre foncière, la loi exclut le droit de préemption, notamment, en cas de vente au conjoint ou à un membre de la famille jusqu'au deuxième degré :

en cas de vente à l'Etat, à une province, à une commune, à un polder ou à une wateringue;

en cas de partage;

lorsque l'acquéreur établit qu'il se propose d'affecter le bien à une destination non agricole et que, du point de vue de l'urbanisme, rien ne s'oppose à cette nouvelle destination;

lorsque l'acquisition, par le fermier, aurait pour effet de provoquer un démembrement ou une mauvaise situation de la terre par rapport au siège de l'exploitation.

La transcription de l'acte de vente dans les registres publics (conservation des hypothèques) n'a lieu que sur la production de l'acte d'approbation de la Chambre foncière.

Une autorisation de la Chambre foncière est requise pour procéder à une vente par adjudication publique. En accordant cette autorisation, ce collège fixe le prix maximum qui ne peut être dépassé. Si plusieurs personnes offrent ce prix et que, parmi eux se trouve le fermier, le bien est adjugé à ce dernier sinon il est procédé par voie de tirage au sort.

Le droit de préemption en faveur du fermier s'applique également en cas d'institution, par le propriétaire, d'un droit d'usufruit, de superficie ou d'emphytéose sur le bien loué. Il en résulte que le fermier bénéficie du droit d'être préféré à tout autre amateur pour devenir usufruitier, superficiaire ou emphytéote au cas où le propriétaire aurait décidé de grever sa propriété d'un pareil droit réel.

..

Le Gouvernement n'entend pas, par le présent projet de loi, prendre parti en faveur de l'une ou de l'autre forme d'exploitation agricole, à savoir le faire valoir direct ou le faire valoir indirect. Chacun de ces deux modes présente des avantages et des inconvénients. Dans certains cas le fermage peut être plus avantageux que la propriété; dans d'autres cas l'exploitation du sol par le propriétaire l'emportera sur l'exploitation par un fermier.

Depuis la récente réforme du bail à ferme, réalisée en deux étapes, celle de 1929 et celle de 1951, l'écart entre la propriété et la location d'un bien rural s'est considérablement rétréci. Le fermier jouit actuellement d'un statut qui le place, quant à la sécurité et à la liberté d'action, dans une situation sensiblement équivalente à celle du propriétaire. En outre, la charge du fermage est, en général, très inférieure au coût des capitaux que le cultivateur devrait investir en cas d'achat de la terre et de la ferme. La diffé-

In Nederland is het recht van voorkoop geregeld in het raam van de wet betreffende de vervreemding van landbouwgronden van 7 augustus 1953. Elke overeenkomst houdende vervreemding van een landeigendom moet op voorhand door de Grondkamer goedgekeurd worden. Dit college moet nagaan of de prijs het wettelijk maximum niet overschrijdt, daarbij rekening houdend met de te dien opzichte bij koninklijk besluit van 18 december 1953 vastgestelde normen. Indien het een in pacht gegeven eigendom betreft, onderzoekt de Grondkamer bovendien of de pachter in de gelegenheid geweest is eigenaar te worden behoudens ernstige reden vanwege de eigenaar om de pachter uit te sluiten ten gunste van een ander koper. Buiten deze uitsluitingsmotieven welke aan het oordeel van de Grondkamer worden overgelaten, wordt het recht van voorkoop bij de wet uitgesloten onder meer: in geval van verkoop aan de echtgenoot of echtgenote of aan een familielid tot in de tweede graad;

in geval van verkoop aan de Staat, aan een provincie, aan een gemeente, aan een polder of aan een watering;

in geval van verdeling;

wanneer de koper aannemelijk maakt dat hij zich voorneemt het goed voor andere dan landbouwkundige doeleinden te gebruiken en er in het urbanisatieplan tegen deze nieuwe bestemming geen bezwaar bestaat;

wanneer de verkrijging van het goed door de pachter zou leiden tot grondversnippering of tot een slechte ligging van de grond ten opzichte van de bedrijfszetel.

Overschrijving van de verkoopakte in de openbare registers (hypotheekbewaring) grijpt slechts plaats op overlegging van de door de Grondkamer verleende goedkeuringsakte.

Machtiging van de Grondkamer is vereist om tot openbare verkoop bij aanbesteding over te gaan. Waar dit college deze machtiging verleent stelt het de maximprijs vast welke niet mag overschreden worden. Indien meer dan één persoon deze prijs aanbiedt en zich daaronder de pachter bevindt, wordt het goed hem toegewezen, zoniet wordt tot loting overgegaan.

Het recht van voorkoop ten behoeve van de pachter is eveneens van toepassing in geval de eigenaar op het gehuurde goed een recht van vruchtgebruik, van opstal of van erfpacht wenst te vestigen. Daaruit volgt dat de pachter het recht heeft boven iedere andere liefhebber te worden verkozen om vruchtgebruiker, opstalhouder of erfpachter te worden in geval de eigenaar zou beslist hebben zijn eigendom met een dergelijk zakelijk recht te bezwaren.

..

De Regering heeft geenszins de bedoeling, met onderhavig wetsontwerp, partij te kiezen ten voordele van de éne of van de andere vorm van landbouwexploitatie, te weten, de exploitatie door de eigenaar of door de huurder. Elk van beide uitbatingbewijzen biedt voor- en nadelen. In bepaalde gevallen kan huren voordeliger zijn dan de eigendom; in andere gevallen zal de exploitatie van de grond door de eigenaar meer voordelen bieden dan de exploitatie door een pachter.

Sedert de jongste hervorming van het pachtstatuut, welke in twee etappen werd tot stand gebracht, deze van 1929 en deze van 1951, is de afstand tussen eigendom en huur van een landeigendom gevoelig ingekrompen. De pachter geniet thans van een statuut dat hem, inzake veiligheid en bewegingsvrijheid, in een toestand plaatst welke grotendeels gelijkwaardig is met deze van de eigenaar. Bovendien is de pachtprijs, over het algemeen, veel lager dan de kapitaalslast welke de landbouwer zou te dragen hebben in

sence entre le taux du loyer et le taux de l'intérêt du capital peut utilement être investie dans l'exploitation sous forme d'engrais, de semences sélectionnées, d'aliments du bétail, de cheptel, de machines agricoles, d'améliorations foncières, etc.

En d'autres termes, la modicité relative du fermage par rapport à la charge parfois très lourde de l'amortissement et des intérêts des capitaux empruntés permet au cultivateur-locataire d'augmenter son capital d'exploitation et, par conséquent, ses revenus.

En substituant au bailleur du fonds, le bailleur de fonds, le cultivateur ne fait donc pas toujours et nécessairement une bonne affaire.

Par contre, il faut bien constater qu'aucun statut du bail à ferme quel qu'il soit, ne sera capable de garantir au cultivateur une sécurité et une indépendance aussi totales que la propriété. Pour certaines spéculations agricoles et horticoles, telles que les cultures sous verre qui postulent des investissements coûteux à caractère immobilier, la propriété est, pour ainsi dire, une nécessité inéluctable. Lorsque l'exploitation comprend des bâtiments de ferme, l'entretien de ceux-ci laisse, le plus souvent, fort à désirer lorsque l'exploitant est un fermier. Par contre, lorsque l'exploitant est lui-même propriétaire des bâtiments, ceux-ci sont, en général, mieux entretenus. En se plaçant exclusivement sur le terrain économique et financier, il serait, sans doute, assez malaisé d'établir la supériorité de la propriété sur le fermage. Cette supériorité n'en est pas moins certaine. Mais à notre avis, elle se situe plutôt sur le plan social et psychologique. Le cultivateur qui devient propriétaire de son exploitation a la conviction de s'élever dans la hiérarchie sociale. Le fait d'être propriétaire lui donne un sentiment de saine fierté, le sentiment d'avoir réalisé un idéal et d'avoir assuré définitivement le sort de sa famille. La propriété l'attache à la terre beaucoup plus que ne pourrait le faire le bail le plus avantageux, fut-il perpétuel. Ces sentiments sont humains; ils sont nobles et respectables. Nous pensons que le législateur ferait une bonne œuvre en encourageant ces sentiments à la faveur de l'institution, en Belgique, à l'instar des pays voisins, du droit de préemption en faveur des locataires ruraux.

..

Commentaire des articles.

Remarque préalable.

Les dispositions du projet s'insèrent dans le Code civil sous la section qui traite des règles particulières aux baux à ferme. Puisque le droit de préemption, tel qu'il est conçu par le projet, est attaché exclusivement à la qualité de preneur d'un bien rural, il est logique que l'institution de ce nouveau droit trouve sa place dans le statut du fermage.

Art. 1778bis. — Cet article énonce le principe d'après lequel le preneur d'un bien rural jouit du droit de préemption en cas de vente de ce bien.

La notion de « bien rural » ne doit plus être définie. Ces mots ont la signification qui leur est attribuée par la législation sur le bail à ferme.

Le droit de préemption ne s'applique qu'en cas de « vente ». Les aliénations à titre gratuit et les aliénations à titre onéreux qui ne sont pas des ventes, telles que les échanges, les partages, l'apport en société, le bail à nourriture, ne donnent donc pas lieu au droit de préemption.

geval hij de grond en de hoeve aankoopt. Het verschil tussen het bedrag van de pacht prijs en het bedrag van de interest van het kapitaal kan op voordelige wijze in het bedrijf geïnvesteerd worden onder de vorm van meststoffen, gekeurd zaaizaad, veevoeder, veebeslag, landbouwmachines, grondverbeteringen, enz.

In andere woorden, het betrekkelijk laag peil van de pacht prijs ten opzichte van de bijwijlen zware last van delging en interest van geleend geld biedt aan de landbouwer-huurder de gelegenheid zijn bedrijfskapitaal en, bijgevolg, zijn inkomsten te verhogen.

Waar de geldschietter de plaats van de verpachter inneemt doet de boer dus niet noodzakelijkerwijze en altijd een goede zaak.

Anderzijds moet nochtans vastgesteld worden dat geen enkel pachtstatuut, hoe gunstig het ook zij, bekwaam zal zijn aan de boer een zo totale veiligheid en onafhankelijkheid te verschaffen als de eigendom. Voor sommige land- en tuinbouwspeculaties, zoals bij voorbeeld glasculturen welke kostelijke investeringen van onroerende aard vergen is eigendom, om zo te zeggen een onafwendbare noodzakelijkheid. Indien het bedrijf hoevegebouwen omvat laat het onderhoud ervan dikwijls veel te wensen wanneer de exploitant het goed in pacht heeft, terwijl anderzijds de gebouwen meestal goed onderhouden worden wanneer de boer er zelf eigenaar van is. Wanneer men zich uitsluitend plaatst op het economisch of financieel plan zou het ongetwijfeld tamelijk moeilijk zijn de superioriteit te bewijzen van de eigendom op de pacht. Die superioriteit is niettemin een feit. Maar, naar onze mening is zij veeleer van sociale en psychologische aard. Wanneer de boer eigenaar wordt van zijn bedrijf is hij er van overtuigd hoger te klimmen in de maatschappelijke hiërarchie. Het feit eigenaar te zijn verschaft hem een gevoel van gezonde fierheid, het gevoel een ideaal te hebben bereikt en definitief het lot van zijn gezin te hebben verzekerd. De eigendom hecht hem aan de grond veel meer dan de meeste voordelige pacht, ware zij zelfs eeuwigdurend, het zou kunnen doen. Dergelijke gevoelens zijn menselijk; zij zijn edel en eerbiedwaardig. Wij menen dat de wetgever er goed zou aan doen die gevoelens aan te moedigen door het instellen, in België, naar het voorbeeld van de naburige landen, van het recht van voorkoop ten gunste van de pachters.

..

Commentaar van de artikelen.

Voorafgaande opmerking.

De bepalingen van het ontwerp worden in het Burgerlijk Wetboek ingelast onder de afdeling die handelt over de regelen die de pacht in het bijzonder betreffen. Vermits het recht van voorkoop, zoals het door het ontwerp wordt opgevat, uitsluitend gehecht is aan de hoedanigheid van huurder van een landeigendom, is het logisch dat dit nieuw recht zijn plaats inneemt in het pachtstatuut.

Art. 1778bis. — Dit artikel behelst het beginsel krachtens hetwelk de huurder van een landeigendom geniet van het recht van voorkoop bij verkoop van dit goed.

Het begrip « landeigendom » moet niet meer bepaald worden. Dit woord heeft de betekenis welke er door de pachtwetgeving aan gehecht wordt.

Het recht van voorkoop is alleen toepasselijk in geval van « verkoop ». Vervreemdingen onder kosteloze of onder bezwarende titel welke geen verkopen zijn, zoals ruilingen, verdelingen, inbreng in vennootschap, onderhoudscontracten, geven geen aanleiding tot het recht van voorkoop.

De plus, la vente doit avoir pour objet la propriété du bien loué. La constitution d'un droit d'usufruit ou d'un droit d'emphytéose sur le bien loué ne donnera pas ouverture au droit de préemption.

Art. 1778ter. — § 1. Le propriétaire qui envisage de vendre le bien doit, au préalable, notifier au preneur le projet de l'acte de vente. En principe, ce projet doit être complet et comporter, outre le prix, toutes les conditions de la vente, aux fins de permettre au fermier de se rendre compte, d'une façon exacte, des charges qui lui seront imposées.

Le preneur pourra demander l'annulation de la vente faite à autrui s'il constate que le prix ou les conditions qui lui furent notifiés n'ont pas été repris dans cet acte.

Pour apprécier le bien fondé de cette demande, le juge ne s'attachera pas à établir une comparaison littérale entre le projet notifié au preneur et l'acte de vente dont l'annulation lui est demandée; il examinera si le prix et les conditions notifiés au preneur étaient, en fait, plus onéreux que ceux auxquels le contrat a été conclu avec le tiers, aux fins d'évincer le preneur.

La notification dont il est question dans ce paragraphe pourra également être faite par le notaire au nom du propriétaire.

§ 2. L'acceptation de l'offre doit, sous peine de déchéance, parvenir au propriétaire dans le mois de la réception de la notification visée au § 1. Si le preneur refuse l'offre, il pourra le faire savoir au propriétaire par écrit ou verbalement. De toute façon, son silence vaudra refus de l'offre.

Il arrivera souvent que le preneur, quoique désireux d'acheter, estimera que le prix ou que les autres charges sont exagérés. Dans ce cas des tractations peuvent s'établir entre les deux parties aux fins d'arriver à un accord. Mais lorsque le délai d'un mois sera écoulé, le propriétaire sera libre soit de renoncer à la vente, soit de vendre à un autre. Dans ce dernier cas, toutefois, il ne pourra modifier les prix et conditions notifiés au preneur de façon à les rendre moins onéreux en faveur du tiers acquéreur. S'il diminuait son prix ou s'il allégeait les conditions, il s'exposerait à une action en annulation de la part du preneur évincé. Il ne pourrait échapper à ce risque qu'en faisant, au préalable, au preneur une nouvelle offre en bonne et due forme.

On serait tenté d'accorder au preneur la possibilité de s'adresser au juge s'il estimait ne pas pouvoir accepter le prix réclamé par le propriétaire et de charger le juge de fixer, après enquête, le juste prix de la vente projetée. Cette idée n'a pas été retenue dans le projet pour le motif que cette procédure aboutirait en réalité, à une vente forcée, le propriétaire étant, dans cette hypothèse, obligé de vendre au prix fixé par le juge. Une pareille disposition dépasserait singulièrement le but du projet. Le Gouvernement pense que la faculté, ouverte au preneur, de demander l'annulation de toute vente faite en contradiction avec les propositions à lui faites, protégée d'une façon suffisante le droit de préemption créé en sa faveur.

§ 3. Ce paragraphe règle le sort du droit de préemption au cas où le bien est tenu en location, en commun, par plu-

Bovendien moet de verkoop de eigendom van het verhuurde goed tot voorwerp hebben. Instelling van een recht van vruchtgebruik of van een recht van erfpacht op het verhuurde goed geeft geen ontstaan aan het recht van voorkoop.

Art. 1778ter. — § 1. De eigenaar die zinnens is te verkopen moet, op voorhand, kennis geven van het ontwerp van verkoopakte aan de huurder. In principe moet dit ontwerp volledig zijn en, benevens de prijs, alle verkoopsvoorwaarden behelzen, zodat de pachter zich, op nauwkeurige wijze, rekenschap kan geven van de lasten die hem zullen opgelegd worden.

De huurder zal de vernietiging kunnen eisen van de aan een ander gedane verkoop indien hij vaststelt dat de prijs en de voorwaarden waarvan hij kennis heeft gekregen, niet in die akte werden opgenomen.

Om de gegrondheid van dergelijke eis te beoordelen zal de rechter er zich niet moeten op toeleggen een letterlijke vergelijking te maken tussen het ontwerp waarvan aan de huurder kennis werd gegeven en de verkoopakte waarvan hem de vernietiging gevraagd wordt; hij zal moeten nagaan of, in feite, de aan de huurder medegedeelde prijs en voorwaarden meer bezwarend waren dan deze waaraan met de derde werd gecontracteerd, zulks om de huurder uit te schakelen.

De kennisgeving waarvan sprake in deze paragraaf mag ook, in naam van de eigenaar, door de notaris gedaan worden.

§ 2. De aanvaarding van het aanbod moet, op straffe van verval, bij de eigenaar toekomen binnen één maand te rekenen van de ontvangst van de bij § 1 bedoelde kennisgeving. Indien de huurder het aanbod niet aanvaardt kan hij zulks schriftelijk of mondeling te kennen geven aan de eigenaar. In elk geval geldt zijn stilzwijgen als weigering van het aanbod.

Het zal vaak voorkomen dat de huurder, hoewel hij verlangt te kopen, de prijs of de andere lasten overdreven acht. In zulk geval kunnen onderhandelingen tussen beide partijen plaats grijpen ten einde tot overeenstemming te komen. Doch wanneer de termijn van één maand verlopen is, zal het de eigenaar vrij staan af te zien van de verkoop ofwel aan een ander te verkopen. In dit laatste geval nochtans zal hij de prijs of de voorwaarden welke aan de huurder werden medegedeeld niet mogen wijzigen derwijze dat zij ten voordele van de derde koper minder bezwarend zouden zijn. Indien hij de prijs zou verlagen of de voorwaarden zou verlichten, zou hij zich bloot stellen aan een eis tot vernietiging vanwege de bedrogen huurder. Aan dit risico zou hij slechts kunnen ontsnappen door, vooraf, aan de huurder een nieuw aanbod in de vereiste vorm te doen.

Men zou allicht geneigd zijn aan de huurder het recht toe te kennen zich tot de rechter te wenden wanneer de door de eigenaar gevorderde prijs door hem als onaanvaardbaar moest beschouwd worden en aan de rechter opdracht te geven, na onderzoek, de juiste prijs van de ontworpen verkoop vast te stellen. Deze gedachte werd in het ontwerp niet weerhouden omdat een dergelijke procedure in feite tot een gedwongen verkoop zou leiden vermits de eigenaar, in die hypothese, gedwongen zou zijn aan de door de rechter bepaalde prijs te verkopen. Een dergelijke bepaling zou de bedoeling van het ontwerp verre voorbijstreven. De Regering is van oordeel dat het aan de huurder toegekend recht, de vernietiging te eisen van elke in strijd met de hem medegedeelde voorstellen gedane verkoop, op voldoende wijze het te zijnen voordele ingesteld voorkooprecht beschermt.

§ 3. Deze paragraaf regelt het lot van het recht van voorkoop in geval het goed gemeenschappelijk door een

sieurs locataires. Ceux-ci doivent s'entendre sur la désignation d'un seul d'entre eux qui aura le droit d'acheter. Le propriétaire ne pourrait, en effet, être contraint de partager le bien en autant de lots qu'il y a de copreneurs.

§ 4. Ce paragraphe vise le cas de copropriété du bien loué. La disposition est en conformité avec l'article 577bis, § 6, du Code civil. Le preneur sera tenu de notifier son acceptation à tous les copropriétaires à moins que l'un des copropriétaires ait été désigné dans l'offre de vente ou ait été constitué comme mandataire.

§ 5. L'offre du propriétaire et l'acceptation du preneur devront se faire par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.

Art. 1778^{quater}. — Si le propriétaire vend le bien loué sans égard au droit de préemption du preneur; si, après avoir notifié son offre au preneur, il vend à un tiers avant que le délai d'un mois soit écoulé, à moins que l'offre n'ait été déclinée, ou si, enfin, il vend à un tiers, en fraude des droits du fermier, à un prix moins élevé ou à des conditions moins onéreuses, la vente pourra être annulée à la demande du preneur. La citation, à cet effet, devra être donnée dans les six mois de la date à laquelle le preneur aura eu connaissance de la vente.

Si, après avoir notifié au preneur un projet d'acte de vente non accepté par celui-ci, le propriétaire désire modifier les prix et les conditions de façon à les rendre moins onéreux, il devra, avant de pouvoir vendre à un tiers, faire une nouvelle notification à son fermier.

Conformément au titre XII du livre I^{er} de la première partie du Code de procédure civile, ces actions en annulation sont de la compétence du juge de paix.

Art. 1778^{quinquies}. — Le droit de préemption ne s'applique qu'au bien loué. Il ne doit pas aller au delà. Si le propriétaire désire vendre sa ferme avec toutes les terres qui en dépendent, le locataire d'une de ces terres ne pourrait, évidemment, prétendre exercer son droit de préemption sur l'ensemble de l'exploitation mise en vente. Mais, en principe, le propriétaire devra respecter le droit de préemption de ce locataire et faire une offre distincte pour cette terre, à moins qu'il n'obtienne du juge l'autorisation de l'affranchir du droit de préemption, conformément à ce qui est prévu à l'article 1778^{sexies}, n° 10.

Art. 1778^{sexies}. — Cet article énumère les différents cas d'exclusion du droit de préemption.

1° Tout d'abord la vente publique. Le preneur a la faculté, comme tout autre amateur, d'assister et de participer à l'adjudication s'il désire devenir propriétaire du bien loué. Nous pensons qu'il ne faut pas non plus permettre au preneur de se substituer après coup à l'adjudicataire en offrant le même prix. Ce serait énerver inutilement la marche des ventes publiques et en fausser les résultats normaux que de faire peser sur elles cette menace de substitution. Pareille éventualité pourrait, à elle seule, avoir pour effet de décourager et d'écarter des amateurs sérieux. L'avantage qui en résulterait pour le preneur serait d'autant moins justifié que, dans de nombreux cas, la vente publique est légalement

schillende huurders in pacht wordt gehouden. Deze huurders moeten zich onderling verstaan om één van hen aan te wijzen die het recht zal hebben om te kopen. De eigenaar kan er, inderdaad, niet toe gedwongen worden het goed te verdelen in zoveel kavels als er medehuurlers zijn.

§ 4. Deze paragraaf beoogt het geval van medeëigendom van het gehuurde goed. De bepaling is in overeenstemming met artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek. De huurder is ertoe verplicht aan alle medeëigenaars kennis te geven van zijn aanvaarding tenzij één van de medeëigenaars in het aanbod werd aangeduid of als lasthebber werd aangesteld.

§ 5. Het aanbod van de eigenaar en de aanvaarding van de huurder moeten bij ter post aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot gedaan worden.

Art. 1778^{quater}. — Indien de eigenaar het gehuurd goed verkoopt zonder inachtneming van het recht van voorkoop van de huurder; indien hij, na zijn aanbod aan de huurder te hebben medegedeeld, aan een derde verkoopt vóórdat de termijn van een maand verstreken is tenzij het aanbod werd afgewezen, of indien hij, ten slotte, met bedrieglijke benadeling van de rechten van de pachter, aan een derde verkoopt aan een lagere prijs of aan minder bezwarende voorwaarden, zal de verkoop op verzoek van de huurder kunnen vernietigd worden. De dagvaarding moet, te dien einde, binnen zes maanden te rekenen van de dag waarop de huurder kennis kreeg van de verkoop, betekend worden.

Indien de eigenaar, na aan de huurder kennis te hebben gegeven van een ontwerp van verkoopakte dat door deze laatste niet aanvaard werd, de prijs en de voorwaarden derwijze wil wijzigen dat zij minder zwaar worden, moet hij, alvorens aan een derde te mogen verkopen, een nieuwe kennisgeving doen aan zijn pachter.

Overeenkomstig titel XII van boek I van het eerste deel van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering, vallen dergelijke eisen tot vernietiging in de bevoegdheid van de vrederechter.

Art. 1778^{quinquies}. — Het recht van verkoop is enkel toepasselijk op het gehuurde goed. Het moet zich niet verder uitstrekken. Indien de eigenaar zijn hoeve met al de daarbij horende gronden wenst te verkopen, dan zal de huurder van één dezer gronden, vanzelfsprekend, zijn recht van verkoop niet kunnen doen gelden op geheel het te koop gesteld bedrijf. Maar, in principe, moet de eigenaar het voorkeurrecht van deze huurder eerbiedigen en een afzonderlijk aanbod moeten doen voor bedoelde grond, tenzij hij van de rechter toelating verkrijgt om hem van het voorkeurrecht vrij te stellen overeenkomstig het bepaalde bij artikel 1778^{sexies}, n° 10.

Art. 1778^{sexies}. — Dit artikel somt de verschillende gevallen op waarbij het recht van voorkoop vervalt.

1° Vooreerst de openbare verkoop. De huurder heeft het recht, evenals ieder ander liefhebber, aanwezig te zijn bij de aanbesteding en er deel aan te nemen indien hij verlangt eigenaar te worden. Wij menen dat men aan de huurder de mogelijkheid niet moet laten zich achteraf in de plaats te stellen van de adjudicaris door dezelfde prijs aan te bieden. Men zou op nutteloze wijze de gang der openbare verkopen hinderen en er de normale resultaten van verdraaien met er dergelijke bedreiging van substitutie te laten op rusten. Dergelijke eventualiteit alleen zou voldoende zijn om ernstige liefhebbers te ontmoedigen en uit te schakelen. Het voordeel dat er voor de huurder zou uit voortspuiten

imposée dans l'intérêt de certaines catégories de personnes, telles les mineurs, les créanciers hypothécaires et autres, que la loi veut, à juste titre, protéger.

2° Il est normal d'accorder une préférence aux membres de la proche famille du propriétaire.

3° De même, l'utilité publique, représentée par l'Etat, les provinces, les communes, les commissions d'assistance publique et autres établissements publics et d'utilité publique, doit avoir le pas sur l'intérêt particulier du preneur.

4° Les ventes avec stipulation d'une rente viagère doivent être exemptées du droit de préemption parce qu'elles se font *intuitu personae*, c'est-à-dire en raison de la personne du cocontractant et de la confiance spéciale qu'elle inspire au vendeur.

5° Il ne se conçoit pas non plus que le droit de préemption s'applique à une quote-part de copropriété. Le preneur n'aurait aucun intérêt direct à devenir copropriétaire, la vente d'une quote-part de copropriété laissant intact son droit de préemption sur l'ensemble du bien loué.

6° La préférence que le projet entend instituer en faveur du preneur doit également céder devant les droits acquis, intérieurement à la conclusion du bail ou à l'entrée en vigueur de la présente loi, par celui auquel le vendeur aurait promis de vendre le bien loué. Pour éliminer toute possibilité de fraude au détriment du preneur, il faudra, toutefois, que cette promesse ait date certaine. Par contre, si le bénéficiaire de cette promesse n'en fait pas usage, il est clair que le droit de préemption du preneur reste entier.

7° et 8° Si le fermier a donné lui-même le congé au propriétaire, c'est parce qu'il désire se retirer de la culture ou déménager. Il ne serait donc pas logique de maintenir en sa faveur le droit de préemption pendant la période de congé. De même, si le propriétaire a donné le congé et que celui-ci est valable ou valide par le juge, il sera mis fin à l'occupation à l'échéance de ce congé. On ne conçoit pas qu'à ce moment le fermier puisse encore se prévaloir d'un droit de priorité en cas de vente alors qu'il existe contre lui des motifs sérieux pour l'éloigner du bien loué.

9° Les exceptions qui sont visées par ce numéro sont principalement celles prévues par la législation sur le bail à ferme à la durée légale de 9 ans. Il s'agit, notamment, des terrains à bâtir ou à destination industrielle, des terrains loués par le propriétaire à son personnel, etc. Les motifs qui ont justifié ces exceptions au régime normal des baux à ferme valent également à l'encontre du droit de préemption.

10° Il n'est pas possible de prévoir d'avance dans la loi tous les cas où le propriétaire pourrait avoir des motifs sérieux et fondés pour écarter le fermier et lui préférer un autre acquéreur. Il se pourrait, par exemple, qu'un bon remembrement des terres requière que la terre louée soit vendue au propriétaire de la parcelle voisine plutôt qu'au preneur; que pour assurer la viabilité économique d'une exploitation, proche de la terre louée, comportant des bâtiments de ferme et d'habitation, il soit plus indiqué de vendre à cet exploitant plutôt qu'au preneur; que le preneur soit déjà propriétaire de terres d'une superficie amplement suffisante pour lui permettre d'exercer convenablement sa

zou des te minder te rechtvaardigen zijn dat, in talrijke gevallen, de openbare verkoop bij de wet wordt opgelegd in het belang van zekere categorieën van personen, zoals de minderjarigen, de hypothecaire schuldeisers en andere, welke de wet, terecht, wil beschermen.

2° Het is normaal de voorkeur te geven aan de naaste familieleden van de eigenaar.

3° Het openbaar nut, dat door het Rijk, de provinciën, de gemeenten, de commissies van openbare onderstand en andere openbare instellingen of instellingen van openbaar nut vertegenwoordigd wordt moet, insgelijks, voorrang verkrijgen op het particulier belang van de huurder.

4° Verkoopingen onder beding van lijfrente moeten aan het recht van voorkoop onttrokken worden omdat zij *intuitu personae* gesloten worden, dit wil zeggen met inachtneming van de personaliteit van de medecontractant en van het bijzonder vertrouwen dat zij bij de verkoper geniet.

5° Men kan zich ook niet inbeelden dat het recht van voorkoop zou toepasselijk zijn op een aandeel in mede-eigendom. De huurder heeft er geen rechtstreeks belang bij mede-eigenaar te worden vermits de verkoop van een dergelijk aandeel zijn recht van voorkoop op het geheel van het gehuurde goed onaangeroerd laat.

6° De voorkeur welke door het ontwerp ten voordele van de huurder ingesteld wordt moet insgelijks wijken voor de rechten welke, vóór het sluiten van de pacht of vóór het in werking treden van deze wet, werden verworven door degene aan wie de verkoper zou beloofd hebben het gehuurde goed te verkopen. Ten einde elke mogelijkheid van bedrog, ten nadele van de koper uit te schakelen, wordt evenwel voorzien dat dergelijke belofte vaste datum moet hebben. Indien echter de begunstigde dezer belofte er geen gebruik van maakt is het klaar dat het recht van voorkoop van de huurder volledig blijft bestaan.

7° en 8° Indien de pachter zelf opzegging heeft gegeven aan de eigenaar beduidt zulks dat hij zich uit het landbouwbedrijf wil terugtrekken of dat hij wil verhuizen. Het zou derhalve niet logisch zijn tijdens de opzegperiode het voorkooprecht te zijnen gunste te handhaven. Indien de eigenaar opzegging heeft gegeven en deze opzegging geldig is of door de rechter geldig verklaard, zal er aan de bezetting een einde gesteld zijn bij het verstrijken van de opzegtermijn. Men zou niet kunnen begrijpen dat de pachter, op dat ogenblik, nog een voorkeurrecht bij verkoop zou kunnen doen gelden dan wanneer er tegen hem ernstige redenen bestaan om hem van het gehuurde goed te verwijderen.

9° De bij dit nummer bedoelde uitzonderingen zijn hoofdzakelijk deze welke door pachtwetgeving voorzien worden op de wettelijke duur van 9 jaar. Het gaat, namelijk, om bouwgronden of gronden met nijverheidsbestemming, gronden welke door de eigenaar aan zijn personeel verhuurd werden, enz. De motieven welke aan de basis liggen van deze uitzonderingen op het normaal pachtstatuut gelden insgelijks ten overstaan van het voorkooprecht.

10° Het is niet mogelijk op voorhand in de wet alle gevallen te voorzien waarin de eigenaar ernstige en gegronde redenen zou kunnen aanvoeren om de pachter uit te schakelen en de voorkeur te geven aan een ander koper. Het kan, bij voorbeeld, gebeuren dat een degelijke groepering van de gronden vereist dat de gehuurde grond zou verkocht worden aan de eigenaar van de naastgelegen kavel in plaats van aan de huurder; dat om de leefbaarheid te verzekeren van een dicht bij de gehuurde grond gelegen bedrijf met hoevegebouwen en woning, het aangewezen is aan die exploitant te verkopen in plaats van aan de huurder; dat de huurder reeds eigenaar is van gronden waarvan

profession et d'en vivre décemment alors qu'un autre candidat-acquéreur ait besoin de la terre louée pour constituer une petite exploitation économiquement rentable, etc. Dans tous ces cas, le propriétaire pourra obtenir du juge l'autorisation d'affranchir le bien du droit de préemption.

Art. 1778^{septies}. — Il fallait, évidemment à l'instar de l'article 1773 du Code civil, garantir le preneur contre les clauses de renonciation au droit de préemption qui lui seraient imposées au moment de la conclusion du bail. Par contre, une fois que le bail est en cours, rien ne s'oppose à ce qu'il renonce librement à ce droit. Ainsi le preneur pourra valablement intervenir à un acte de vente du bien loué dans lequel figure une clause de renonciation à son droit de préemption.

Le Ministre de l'Agriculture.

de oppervlakte ruimschoots voldoende is om hem toe te laten zijn beroep behoorlijk uit te oefenen en er fatsoenlijk van te leven terwijl een ander kandidaat-koper de gehuurde grond groot nodig heeft om een klein economisch leefbaar bedrijf te verkrijgen, enz. In al die gevallen zal de eigenaar de toelating kunnen bekomen van de rechter om het goed van het recht voor verkoop vrij te stellen.

Art. 1778^{septies}. — Men moest, vanzelfsprekend, naar het voorbeeld van artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek, de huurder vrijwaren tegen bedingen van verzaking aan zijn voorkooprecht welke hem bij het sluiten van de pacht zouden worden opgedrongen. Anderzijds is er geen bezwaar dat, wanneer de pacht aan de gang is, de huurder vrij zou afstand doen van dit recht. Aldus zal de huurder op geldige wijze de verkoopakte van het gehuurde goed, waarin een beding van verzaking aan het voorkooprecht is opgenomen, kunnen mede ondertekenen.

De Minister van Landbouw.

R. LEFEBVRE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le Conseil d'Etat, section de législation, première chambre, saisi par le Ministre de l'Agriculture, le 21 décembre 1955, d'une demande d'avis sur un avant-projet de loi « instituant le droit de préemption en faveur des locataires de biens ruraux », a donné le 16 janvier 1956 l'avis suivant :

Les articles nouveaux que le projet insère dans le Code civil constituent un ensemble de dispositions nettement distinctes des articles précédents; il convient, dès lors, de grouper ces dispositions en une section nouvelle qui, en raison des liens qui la rattachent aux dispositions de la section III du livre III, titre VIII, chapitre II, formerait la section IIIbis du chapitre II.

..

Selon l'article 1778^{ter}, § 1 (nouveau), la notification au preneur du projet de l'acte de vente vaut offre de vente au sens de l'article 1589 du Code civil.

La référence à l'article 1589 est inexacte cette disposition étant relative à la promesse bilatérale de vente. Il conviendrait dès lors de supprimer cette référence.

..

L'article 1778^{ter}, § 4, dispose que lorsque le bien loué appartient en copropriété à plusieurs personnes, la notification du projet de l'acte de vente n'est valablement faite au preneur que par tous les copropriétaires.

Il pourrait être déduit de cette règle que, hormis le cas où l'un des copropriétaires aura été constitué comme mandataire, le preneur sera tenu de notifier son acceptation à tous les copropriétaires.

Sans doute serait-il souhaitable de prévoir que le preneur ne devra notifier son acceptation qu'à celui des copropriétaires qui aura été désigné dans l'offre de vente.

..

L'article 1778^{quater}, premier alinéa, dispose que toute vente faite sans la notification prévue à l'article 1778^{ter}, § 1, ou avant l'échéance

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De Raad van State, afdeling wetgeving, eerste kamer, de 21^e december 1955 door de Minister van Landbouw verzocht hem van advies te dienen over een voorontwerp van wet « tot instelling van het recht van voorkoop ten gunste van de huurders van landeigendommen », heeft de 16^e januari 1956 het volgende advies gegeven :

Daar de nieuwe artikelen, die het ontwerp in het Burgerlijk Wetboek wil invoegen, een van de vorige artikelen wel afgescheiden geheel uitmaken, ware het gewenst de nieuwe artikelen onder te brengen in een afzonderlijke afdeling, die, wegens het verband met de bepalingen van sectie III van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling IIIbis van dit hoofdstuk zou worden.

..

Volgens het nieuwe artikel 1778^{ter}, § 1, geldt de kennisgeving van het ontwerp van verkoopakte aan de huurder als verkoopaanbod in de zin van artikel 1589 van het Burgerlijk Wetboek.

De verwijzing naar dit artikel 1589 berust op een vergissing; in bedoelde bepaling is er immers alleen sprake van de tweezijdige belofte van verkoop. Men late die verwijzing dan ook wegvallen.

..

Artikel 1778^{ter}, § 4, bepaalt dat, ingeval het goed in medeïgendom aan verscheidene personen toebehoort, de kennisgeving slechts geldig is wanneer alle medeïgenaars daartoe hun medewerking hebben verleend.

Men zou hieruit kunnen afleiden dat, buiten de gevallen waarin een der medeïgenaars als lasthebber kan worden beschouwd, ook de huurder ertoe zal verplicht zijn aan alle medeïgenaars kennis te geven van zijn aanvaarding.

Het ware wellicht gewenst te bepalen dat de huurder slechts kennis zal moeten geven van zijn aanvaarding aan een van de medeïgenaars en dat deze in het aanbod moet worden aangeduid.

..

Volgens artikel 1778^{quater}, eerste lid, moet elke verkoop, gesloten zonder dat de bij artikel 1778^{ter}, § 1, bedoelde kennisgeving werd gedaan of vóór het verstrijken van de bij § 2 bedoelde termijn van een

Il ne s'agit pas en réalité de la résiliation ou la résolution d'un contrat à la demande d'une des parties, mais de l'annulation de la vente à la demande d'un tiers, le preneur. Il conviendrait, dès lors, de remplacer le terme « résilier » par le terme « annuler ».

Il y a lieu d'observer en outre que le preneur pourrait, en vertu de cette disposition, demander l'annulation de la vente intervenue avant l'expiration du délai d'un mois, alors même qu'il aurait décliné l'offre. Il serait, dès lors, préférable de dire : « ... au § 2 de cet article, à moins que l'offre n'ait été déclinée par le preneur, sera ... ».

..

L'article 1778sexies, 2°, manque de précision. Les intentions du Gouvernement, telles qu'elles ont été exprimées par le délégué du Ministre, seraient plus exactement traduites si le texte était rédigé comme suit :

« 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 disposition 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.»

Au sujet du 3° du même article, l'exposé des motifs déclare que l'intérêt général, représenté par l'Etat, les provinces, les communes, les commissions d'assistance publique et autres établissements publics et d'utilité publique, doit avoir le pas sur l'intérêt particulier du preneur. Il ne semble pas exact de dire que l'intérêt général est représenté par les établissements d'utilité publique prévus par la loi du 27 juin 1921.

Le 4° de l'article 1778sexies soustrait au droit de préemption les ventes avec stipulation d'une rente viagère. Prise à la lettre, cette disposition prive le preneur de son droit de préemption dès qu'une partie du prix de vente, si minime qu'elle soit, est stipulée sous la forme d'une rente viagère.

Aux termes du 5° de l'article 1778sexies, le preneur ne jouit pas du droit de préemption en cas de vente par un copropriétaire de sa quote-part dans la copropriété du bien loué. Les copropriétaires pourraient, dès lors, éluder la loi en vendant successivement à une même personne leur quote-part dans la copropriété.

L'exposé des motifs déclare en ce qui concerne le 6° de l'article 1778sexies, que le droit de préemption institué en faveur du preneur, doit céder devant les droits acquis antérieurement à la conclusion du bail par celui auquel le vendeur aurait promis de vendre le bien loué.

Il convient tout autant, semble-t-il, de sauvegarder les droits de ceux qui ont obtenu une promesse de vente antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi.

Le texte suivant tient compte de certaines observations formulées ci-dessus; il comporte en outre quelques modifications de forme qui ne nécessitent aucun commentaire.

PROJET DE LOI

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

BAUDOUIN, ROI DES BELGES.

A tous, présents et à venir, SALUT.

Sur la proposition de Notre Ministre de l'Agriculture,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre de l'Agriculture est chargé de présenter en Notre nom, aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

Article unique.

Les dispositions suivantes sont insérées dans le livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil à la suite de l'article 1778 :

« Section IIIbis. — 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.

Het gaat hier niet om de verbreking of de ontbinding van een contract op verzoek van een der partijen, doch om de vernietiging van de verkoop op verzoek van een derde, de huurder. Men vervange derhalve het woord « verbroken » door « vernietigd ».

Men merke bovendien op dat de huurder, op grond van deze bepaling, de vernietiging zou kunnen vragen van de verkoop die werd gesloten vóór de termijn van een maand is verstreken doch nadat de huurder het aanbod heeft afgewezen. Het ware derhalve beter te zeggen : « ... of, behoudens voorafgaande afwijzing van het aanbod door de huurder, vóór het verstrijken ... ».

..

Artikel 1778sexies, 2°, is onduidelijk en zou beter de bedoeling van de Regering, zoals zij door de gemachtigde van de Minister werd uiteengezet, weergeven indien het als volgt was gesteld :

« 2° in geval van verkoop van het goed aan een afstammeling, een bloedverwant in de opgaande linie, 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 mede-eigenaars of aan een bloedverwant in de opgaande of in de nederdalende linie van zijn echtgenoot.

» Deze bepaling is niet van toepassing :

» a) wanneer de huurder zelf de echtgenoot, een aangenomen kind of een bloedverwant van de eerste graad in de opgaande- of in de nederdalende linie is van de eigenaar of van een der mede-eigenaars;

» b) wanneer de huurder zelf een bloedverwant of aanverwant van de eigenaar of van een der mede-eigenaars is in dezelfde of in een nadere graad dan de koper. »

In verband met het 3° van hetzelfde artikel verklaart de memorie van toelichting dat het algemeen belang dat door het Rijk, de provincien, de gemeenten, de commissies van openbare onderstand en andere openbare instellingen of instellingen van openbaar nut vertegenwoordigd wordt, voorrang moet verkrijgen op het particulier belang van de huurder. Het lijkt niet juist te zeggen dat het algemeen belang ook door de instellingen van openbaar nut, als bedoeld in de wet van 27 juni 1921, vertegenwoordigd wordt.

Het 4° onttrekt de verkopen onder beding van lijfrente aan het recht van voorkoop. De tekst, althans de letter er van, ontnemt de huurder aldus het recht van voorkoop zodra enig gedeelte van de verkoopprijs onder vorm van een lijfrente wordt bedongen.

Luidens het 5° heeft de huurder geen recht van voorkoop in geval van verkoop door een mede-eigenaar van zijn aandeel in de mede-eigendom van het gehuurde goed. De mede-eigenaars zouden derhalve de wet kunnen omzeilen door — elk op zijn beurt — hun aandeel in de mede-eigendom aan dezelfde persoon te verkopen.

In verband met het 6° verklaart de memorie van toelichting dat de voorkeur welke door het ontwerp ten voordele van de huurder ingesteld wordt, moet wijken voor de rechten welke voor het sluiten van de pacht werden verworven door degene aan wie de verkoper zou beloofd hebben het gehuurde goed te verkopen.

Er bestaan blijkbaar evenveel redenen toe om de rechten te vrijwaren van degene aan wie een verkoopbelofte werd gedaan voor het inwerkingtreden van de wet.

De hiernavolgende tekst houdt rekening met sommige van bovenstaande opmerkingen. Tevens werden in het ontwerp een aantal vormwijzigingen aangebracht die geen commentaar behoeven.

WETSONTWERP

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

BOUDEWIJN, KONING DER BELGEN.

Aan allen, tegenwoordigen en toekomstigen, HEIL.

Op de voordracht van Onze Minister van Landbouw,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Minister van Landbouw is gelast, in Onze naam, bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen waarvan de tekst volgt :

Enig artikel.

De volgende bepalingen worden in boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek na artikel 1778 ingevoegd :

« Afdeling IIIbis. — Recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen.

» Art. 1778bis. — Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom geniet de huurder het recht van voorkoop overeenkomstig

» Art. 1778ter. — § 1. Le propriétaire ne peut vendre le bien qu'après avoir notifié au preneur le projet de l'acte de vente qui indique le prix et les conditions de cette vente. Cette notification vaut offre de vente.

» § 2. Si le preneur accepte l'offre, il doit, sous peine de déchéance, le notifier au propriétaire dans le mois de la réception de la notification visée au § 1.

» Conformément à l'article 1583, la vente est parfaite entre les parties et la propriété du bien loué est acquise au preneur, à l'égard du propriétaire, dès que l'acceptation est parvenue à ce dernier.

» § 3. Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, l'offre du propriétaire doit être notifiée à chacun d'eux, mais elle ne peut être acceptée que par un seul des preneurs. Si ceux-ci ne s'entendent pas sur la désignation de celui d'entre eux qui exercera le droit de préemption, leur désaccord vaut refus de l'offre.

» § 4. Si le bien loué appartient en copropriété à plusieurs personnes, la notification prévue au § 1 n'est valablement faite que moyennant le concours de tous les copropriétaires (voir avis).

» § 5. Les notifications prévues ci-dessus doivent, à peine de nullité, être faites par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.

» Art. 1778quater. — Toute vente faite sans que la notification prévue à l'article 1778ter, § 1, ait été faite ou toute vente intervenue avant l'échéance du délai d'un mois prévu au § 2 de cet article, à moins que l'offre n'ait été déclinée par le preneur, sera annulée, à la demande du preneur pour autant que citation soit donnée dans les six mois de la date à laquelle le preneur aura eu connaissance de la vente.

» Il en sera de même de toute vente faite à un prix moins élevé ou à des conditions moins onéreuses que ceux qui furent communiqués en dernier lieu au preneur.

» Art. 1778quinquies. — 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.

» Ces dispositions ne portent pas préjudice à la faculté prévue en faveur du propriétaire par l'article 1778sexies, 10°.

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

» 1° en cas de vente publique;

» 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 disposition 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 de l'acheteur.

» 3° à 7° (comme au projet).

» 8° s'il se trouve sous le coup d'un congé donné par le propriétaire et qu'il n'y ait pas fait opposition ou que, ayant fait opposition, ce congé ait été validé par le juge.

» 9° dans les cas prévus à l'article 1774, § 2, III, § 3 et dernier alinéa.

» 10° Lorsque le propriétaire obtient du juge de paix l'autorisation de vendre le bien à une autre personne. 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.

» Art. 1778septies. — Est réputée inexistante, toute clause 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. »

Donné à

le

BAUDOUIN.

PAR LE ROI :

» Art. 1778ter. — § 1. De eigenaar mag het goed niet verkopen dan na aan de huurder kennis te hebben gegeven van het ontwerp van verkoopakte, waarin de prijs en de voorwaarden van die verkoop vermeld zijn. Deze kennisgeving geldt als verkoopaanbod.

» § 2. Indien de huurder het aanbod aanvaardt moet hij daarvan, op straffe van verval, aan de eigenaar kennis geven binnen een maand na de ontvangst van de in § 1 bedoelde kennisgeving.

» Overeenkomstig artikel 1583 is de verkoop tussen partijen voltrokken en heeft de huurder ten aanzien van de eigenaar de eigendom van het gehuurde goed zodra de aanvaarding bij de eigenaar is ingekomen.

» § 3. Indien het goed gemeenschappelijk door verscheidene huurders gehuurd wordt, moet de eigenaar aan ieder van hen kennis geven van het aanbod, maar slechts één van hen mag het aanvaarden. Indien de huurders het niet eens worden over de aanwijzing van degene onder hen die het recht van voorkoop zal uitoefenen, geldt hun onenigheid als weigering van het aanbod.

» § 4. Indien het gehuurde goed in medeëigendom aan verscheidene personen toebehoort, is de in § 1 bedoelde kennisgeving alleen geldig indien alle medeëigenaars daartoe hun medewerking hebben verleend (zie advies).

» § 5. De hiervoren bedoelde kennisgevingen moeten, op straffe van nietigheid, bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaarders-exploit worden gedaan.

» Art. 1778quater. — Elke verkoop gesloten zonder dat de bij artikel 1778ter, § 1, bedoelde kennisgeving werd gedaan of, behoudens voorafgaande afwijzing van het aanbod door de huurder, vóór dat de in § 2 gestelde termijn van een maand is verstreken, moet op verzoek van de huurder vernietigd worden, voor zover de dagvaarding betrekend werd binnen zes maanden te rekenen van de datum waarop de huurder van de verkoop kennis heeft gekregen.

» Hetzelfde geldt voor elke verkoop die gesloten werd tegen een lagere prijs of onder minder bezwarende voorwaarden dan die welke, de laatste maal, aan de huurder werden medegedeeld.

» Art. 1778quinquies. — Wanneer de te koop gestelde eigendom slechts een deel is van het gehuurde goed, is het recht van voorkoop van toepassing op dit deel.

» Wanneer het gehuurde goed slechts een deel is van de te koop gestelde eigendom, is het recht van voorkoop van toepassing op het gehuurde goed en is de eigenaar gehouden voor dit goed een afzonderlijk aanbod te doen.

» Deze bepalingen doen geen afbreuk aan het bij artikel 1778sexies, 10°, ten gunste van de eigenaar ingestelde recht.

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

» 1° in geval van openbare verkoop;

» 2° in geval van verkoop van het goed aan een afstammeling, een bloederwant in de opgaande linie, 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 bloedverwant in de opgaande of in de nederdalende linie van zijn echtgenoot.

» Deze bepaling is niet van toepassing :

» a) wanneer de huurder zelf de echtgenoot, aangenomen kind, of een bloedverwant van de eerste graad in de opgaande of in de nederdalende linie is van de eigenaar of van een der medeëigenaars;

» b) wanneer de huurder zelf een bloedverwant of aanverwant van de eigenaar of van een der medeëigenaars is in dezelfde of in een nadere graad dan de koper.

» 3° tot 7° (zoals in het ontwerp).

» 8° indien hij van de eigenaar opzegging heeft gekregen en hij zich tegen de opzegging niet heeft verzet of, in geval hij zich heeft verzet, de rechter de opzegging geldig heeft verklaard.

» 9° in de gevallen bedoeld onder artikel 1774, § 2, III, § 3, en laatste lid.

» 10° wanneer de eigenaar van de vrederechter toelating verkrijgt het goed aan een ander te verkopen. De rechter verleent deze toelating slechts indien de eigenaar ernstige redenen heeft om de huurder uit te schakelen. Hij doet uitspraak na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben. Om de ernst van de aangehaalde redenen te beoordelen, laat de rechter zich onder meer leiden door het bepaalde in artikel 1775 betreffende de redenen van opzegging.

» Art. 1778septies. — Als niet bestaande wordt beschouwd elk beding waarbij de pachter vooraf, geheel of ten dele van het recht van voorkoop afziet.

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

Gegeven te

VAN KONINGSWEGE :

De Minister van Landbouw.

La chambre était composée de

MM. :

J. SUETENS, *premier président*;
D. DECLEIRE, *conseiller d'Etat*;
K. MEES, *conseiller d'Etat*;
F. VAN GOETHEM, *assesseur de la section de législation*;
G. VAN HECKE, *assesseur de la section de législation*;
J. CYPRES, *greffier adjoint, greffier*.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. DECLEIRE. Le rapport a été présenté par M. SMOLDERS, auditeur.

Le Greffier,
(s.) J. CYPRES.

Le Président,
(s.) J. SUETENS.

Pour troisième expédition délivrée au Ministre de l'Agriculture.

Le 20 janvier 1956.

Le Greffier du Conseil d'Etat.

De kamer was samengesteld uit

de HH. :

J. SUETENS, *eerste-voorzitter*;
D. DECLEIRE, *raadsheer van State*;
K. MEES, *raadsheer van State*;
F. VAN GOETHEM, *bijzitter van de afdeling wetgeving*;
G. VAN HECKE, *bijzitter van de afdeling wetgeving*;
J. CYPRES, *adjunct-greffier, greffier*.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. DECLEIRE. Het verslag werd uitgebracht door de H. SMOLDERS, auditeur.

De Griffier,
(get.) J. CYPRES.

De Voorzitter,
(get.) J. SUETENS.

Voor derde uitgifte afgeleverd aan de Minister van Landbouw.

De 20^e januari 1956.

De Griffier van de Raad van State.

R. DECKMYN.

PROJET DE LOI

BAUDOUIN, ROI DES BELGES.

A tous, présents et à venir, SALUT.

Sur la proposition de Notre Ministre de l'Agriculture.

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre de l'Agriculture est chargé de présenter en Notre nom, aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

Article unique.

Les dispositions suivantes sont insérées dans le livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil à la suite de l'article 1778 :

« Section IIIbis. — 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 qu'après avoir notifié au preneur le projet de l'acte de vente qui indique le prix et les conditions de cette vente. Cette notification vaut offre de vente.

» § 2. Si le preneur accepte l'offre, il doit, sous peine de déchéance, le notifier au propriétaire dans le mois de la réception de la notification visée au § 1.

» Conformément à l'article 1583, la vente est parfaite entre les parties et la propriété du bien loué est acquise au preneur, à l'égard du propriétaire, dès que l'acceptation est parvenue à ce dernier.

WETSONTWERP

BOUDEWIJN, KONING DER BELGEN.

Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, HEIL.

Op de voordracht van Onze Minister van Landbouw.

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Minister van Landbouw is gelast, in Onze naam, bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen waarvan de tekst volgt :

Enig artikel.

De volgende bepalingen worden in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek na artikel 1778 ingevoerd :

« Afdeling IIIbis. — Recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen.

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

» Art. 1778ter. — § 1. De eigenaar mag het goed niet verkopen dan na aan de huurder kennis te hebben gegeven van het ontwerp van verkoopakte, waarin de prijs en de voorwaarden van die verkoop vermeld zijn. Deze kennisgeving geldt als verkoopaanbod.

» § 2. Indien de huurder het aanbod aanvaardt moet hij daarvan, op straffe van verval, aan de eigenaar kennis geven binnen een maand na de ontvangst van de in § 1 bedoelde kennisgeving.

» Overeenkomstig artikel 1583 is de verkoop tussen partijen voltrokken en heeft de huurder ten aanzien van de eigenaar de eigendom van het gehuurde goed zodra de aanvaarding bij de eigenaar is ingekomen.

» § 3. Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, l'offre du propriétaire doit être notifiée à chacun d'eux, mais elle ne peut être acceptée que par un seul des preneurs. Si ceux-ci ne s'entendent pas sur la désignation de celui d'entre eux qui exercera le droit de préemption, leur désaccord vaut refus de l'offre.

» § 4. Si le bien loué appartient en copropriété à plusieurs personnes, la notification prévue au § 1 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 ou par exploit d'huissier.

» Art. 1778^{quater}. — Toute vente faite sans que la notification prévue à l'article 1778^{ter}, § 1, ait été faite ou toute vente intervenue avant l'échéance du délai d'un mois prévu au § 2 de cet article, à moins que l'offre n'ait été déclinée par le preneur, sera annulée, à la demande du preneur pour autant que citation soit donnée dans les six mois de la date à laquelle le preneur aura eu connaissance de la vente.

» Il en sera de même de toute vente faite à un prix moins élevé ou à des conditions moins onéreuses que ceux qui furent communiqués en dernier lieu au preneur.

» Art. 1778^{quinquies}. — 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.

» Ces dispositions ne portent pas préjudice à la faculté prévue en faveur du propriétaire par l'article 1778^{sexies}, 10°.

» Art. 1778^{sexies}. — Le preneur ne jouit pas du droit de préemption :

» 1° en cas de vente publique;

» 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 disposition 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;

» 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 par un copropriétaire de sa quote-part dans la copropriété du bien loué;

» 6° lorsque le bien loué fait l'objet d'une promesse de

» § 3. Indien het goed gemeenschappelijk door verscheidene huurders gehuurd wordt, moet de eigenaar aan ieder van hen kennis geven van het aanbod, maar slechts één van hen mag het aanvaarden. Indien de huurders het niet eens worden over de aanwijzing van degene onder hen die het recht van voorkoop zal uitoefenen, geldt hun onenigheid als weigering van het aanbod.

» § 4. Indien het gehuurde goed in medeëigendom aan verscheidene personen toebehoort, is de in § 1 bedoelde kennisgeving alleen geldig indien alle medeëigenaars daartoe hun medewerking hebben verleend.

» § 5. De hiervoren bedoelde kennisgevingen moeten, op straffe van nietigheid, bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot worden gedaan.

» Art. 1778^{quater}. — Elke verkoop gesloten zonder dat de bij artikel 1778^{ter}, § 1, bedoelde kennisgeving werd gedaan of, behoudens voorafgaande afwijzing van het aanbod door de huurder, vóór dat de in § 2 gestelde termijn van een maand is vervalsen, moet op verzoek van de huurder vernietigd worden, voor zover de dagvaarding betekend werd binnen zes maanden te rekenen van de datum waarop de huurder van de verkoop kennis heeft gekregen.

» Hetzelfde geldt voor elke verkoop die gesloten werd tegen een lagere prijs of onder minder bezwarende voorwaarden dan die welke, de laatste maal, aan de huurder werden medegedeeld.

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

» Wanneer het gehuurde goed slechts een deel is van de te koop gestelde eigendom, is het recht van voorkoop van toepassing op het gehuurde goed en is de eigenaar gehouden voor dit goed een afzonderlijk aanbod te doen.

» Deze bepalingen doen geen afbreuk aan het bij artikel 1778^{sexies}, 10°, ten gunste van de eigenaar ingestelde recht.

» Art. 1778^{sexies}. — De huurder heeft geen recht van voorkoop :

» 1° in geval van openbare verkoop;

» 2° in geval van verkoop van het goed aan een afstameling, een bloedverwant in de opgaande linie, 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 bloedverwant in de opgaande of in de nederdalende linie van zijn echtgenoot.

» Deze bepaling is niet van toepassing :

» a) wanneer de huurder zelf de echtgenoot, aangenomen kind, of een bloedverwant van de eerste graad in de opgaande of in de nederdalende linie is van de eigenaar of van een der medeëigenaars;

» b) wanneer de huurder zelf een 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;

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

» 5° in geval van verkoop door een medeëigenaar van zijn aandeel in de medeëigendom van het gehuurde goed;

» 6° wanneer het gehuurde goed het voorwerp uitmaakt

vente ayant date certaine antérieure à la conclusion du bail, ou à l'entrée en vigueur de la présente loi, pour autant que cette promesse soit acceptée par son bénéficiaire;

» 7° s'il a donné congé;

» 8° s'il se trouve sous le coup d'un congé donné par le propriétaire et qu'il n'y ait pas fait opposition ou que, ayant fait opposition, ce congé ait été validé par le juge;

» 9° dans les cas prévus à l'article 1774, § 2, III, § 3, et dernier alinéa;

» 10° lorsque le propriétaire obtient du juge de paix l'autorisation de vendre le bien à une autre personne. 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.

» Art. 1778septies. — Est réputée inexistante, toute clause 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. »

Donné à Bruxelles, le 24 janvier 1956.

van een verkoopbelofte die vaste datum heeft vóór het sluiten van de pacht, of vóór de inwerkingtreding van deze wet, in zover bedoelde belofte door haar rechthebbber wordt aanvaardt;

» 7° indien hij opzegging heeft gegeven;

» 8° indien hij van de eigenaar opzegging heeft gekregen en hij zich tegen de opzegging niet heeft verzet of, ingeval hij zich heeft verzet, de rechter de opzegging geldig heeft verklaard;

» 9° in de gevallen bedoeld onder artikel 1774, § 2, III, § 3, en laatste lid;

» 10° wanneer de eigenaar van de vrederechter toelating verkrijgt het goed aan een ander te verkopen. De rechter verleent deze toelating slechts indien de eigenaar ernstige redenen heeft om de huurder uit te schakelen. Hij doet uitspraak na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben. Om de ernst van de aangehaalde redenen te beoordelen, laat de rechter zich onder meer leiden door het bepaalde in artikel 1775 betreffende de redenen van opzegging.

» Art. 1778septies. — Als niet bestaande wordt beschouwd elk beding waarbij de pachter vooraf, geheel of ten dele van het recht van voorkoop afziet.

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

Gegeven te Brussel, de 24^{ste} januari 1956.

BAUDOUIN.

PAR LE ROI :

Le Ministre de l'Agriculture.

VAN KONINGSWEGE :

De Minister van Landbouw.

R. LEFEBVRE.