

# SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION 1956-1957.

20 JUIN 1957.

## PROJET DE LOI

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

PROJET TRANSMIS  
PAR LA CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS.

### 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 IV. — *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 pour lui-même, 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.

» En cas de vente publique l'officier instrumentant est tenu de notifier au preneur, le lieu, la date, l'heure et les conditions de la vente, au moins quinze jours à l'avance.

» § 2. Si le preneur accepte l'offre, il doit sous peine de déchéance, le notifier au propriétaire dans les quarante-cinq jours de la réception de la notification visée au § 1, premier alinéa.

En cas de vente publique le preneur peut exercer son droit de préemption auprès de l'officier instrumentant en lui notifiant sa décision dans les six jours à compter de la date de l'adjudication.

R.A. 5377.

Voir :

*Documents de la Chambre des Représentants :*  
424 (1955-1956) :

- N° 1 : Projet de loi.
- N° 2 tot 10 : Amendementen.
- N° 11 : Rapport.
- N° 12 à 14 : Amendementen.

*Annales de la Chambre des Représentants :*  
6, 11 et 20 juin 1957.

# BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1956-1957.

20 JUNI 1957.

## WETSONTWERP

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

ONTWERP OVERGEZONDEN DOOR DE  
KAMER DER VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.

### Enig artikel.

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

« Afdeling IV. — *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, voor hemzelf, 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.

» Bij openbare verkoop is de instrumenterende officier gehouden, ten minste vijftien dagen op voorhand, plaats, dag, uur en voorwaarden van de verkoop, te betekenen aan de huurder

» § 2. Indien de huurder het aanbod aanvaardt moet hij daarvan, op straffe van verval, aan de eigenaar kennis geven binnen vijf en veertig dagen na de ontvangst van de in § 1, eerste lid, bedoelde kennisgeving.

Bij openbare verkoop kan de huurder zijn recht van voorkoop uitoefenen bij de instrumenterende officier door hem van zijn beslissing kennis te geven binnen zes dagen te rekenen vanaf de datum der toewijzing.

R.A. 5377.

Zie :

*Gedrukte Stukken van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :*  
424 (1955-1956) :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N° 2 tot 10 : Amendementen.
- N° 11 : Verslag.
- N° 12 tot 14 : Amendementen.

*Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :*  
6, 11 en 20 juni 1957.

» 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, ou en cas de vente publique, à l'officier instrumentant.

» § 3. Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, l'offre du propriétaire doit être notifiée à chacun d'eux.

» Elle peut avec l'accord de tous les copreneurs être acceptée par un ou plusieurs d'entre eux; 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<sup>quater</sup>. — Toute vente faite en fraude des droits de préemption du preneur sera annulée à sa demande. Le preneur lésé devra, sous peine de déchéance, citer le vendeur devant le Juge de Paix dans les trois mois de la connaissance qu'il aura eue de la vente.

» Art. 1778<sup>quinquies</sup>. — 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.

» En cas de vente publique, cette partie de la propriété devra être mise aux enchères séparément et adjugée définitivement.

» Ces dispositions ne portent pas préjudice à la faculté prévue en faveur du propriétaire par l'article 1778<sup>sexies</sup>, 9°.

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

» 1° en cas de vente publique faite par autorité de justice.

» 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;

» 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 of, bij openbare verkoop, bij de instrumenterende officier.

» § 3. Indien het goed gemeenschappelijk door verscheidene huurders gehuurd wordt, moet de eigenaar aan ieder van hen kennis geven van het aanbod.

» Het kan met instemming van alle medehuurders aanvaard worden door een of verscheidene van hen; hun onenigheid geldt 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 deurwaarderexploot, worden gedaan.

» Art. 1778<sup>quater</sup>. — Elke verkoop, gesloten met bedrieglijke benadeling van het recht van voorkoop van de huurder, wordt op diens verzoek vernietigd. De benadeelde huurder moet, op straffe van verval, de verkoper vóór de Vrederechter dagen binnen drie maanden te rekenen van de dag dat hij kennis heeft gekregen van de verkoop.

» Art. 1778<sup>quinquies</sup>. — Wanneer het 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 het 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.

» Bij openbare verkoop moet dit deel van de eigendom afzonderlijk geveild en definitief toegewezen worden.

» Deze bepalingen doen geen afbreuk aan het bij artikel 1778<sup>sexies</sup>, 9°, ten gunste van de eigenaar ingestelde recht.

» Art. 1778<sup>sexies</sup>. — De huurder heeft geen recht van voorkoop :

» 1° in geval van openbare verkoop op bevel van de rechter;

» 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 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 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 in de vorm van een lijfrente wordt bedongen;

» 5° en cas de vente par un copropriétaire de sa quote-part dans la propriété du bien loué;

» 6° lorsque le bien loué fait l'objet d'une promesse de vente ayant date certaine antérieure à la conclusion du bail ou au 31 décembre 1955, pour autant que cette promesse soit acceptée par son bénéficiaire;

» 7° s'il a donné congé;

» 8° dans les cas prévus à l'article 1774, § 2, III, § 3, et dernier alinéa;

» 9° 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. »

Bruxelles, le 20 juin 1957.

*Le Président  
de la Chambre des Représentants,*

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

» 6° wanneer het gehuurde goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die vaste datum heeft vóór het sluiten van de pacht of vóór 31 december 1955, in zover bedoelde belofte door haar rechthebbende wordt aanvaard;

» 7° indien hij opzegging heeft gegeven;

» 8° in de gevallen bedoeld onder artikel 1774, § 2, III, § 3, en laatste lid;

» 9° wanneer de eigenaar van de vrederechter toelating verkrijgt het goed aan een ander persoon 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. »

Brussel, 20 juni 1957.

*De Voorzitter  
van de Kamer der Volksvertegenwoordigers,*

C. HUYSMANS.

*Les Secrétaires,*

*De Secretarissen,*

G. JUSTE.

Marguerite DE RIEMAECKER-LEGOT.