

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1961-1962.

25 JUNI 1962.

**Ontwerp van wet betreffende het recht van voor-
koop ten gunste van huurders van landeigen-
dommen.**

AMENDEMENT VAN
DE H. VAN HEMELRIJCK.

EERSTE ARTIKEL.

Het derde lid van § 1 van artikel 1778^{ter} te vervan-
gen door de volgende tekst :

« Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard,
dan mag de eigenaar *binnen een termijn van één jaar*
het goed niet uit de hand tegen een lagere prijs of gun-
stiger voorwaarden aan een derde verkopen zonder
instemming van de pachter.

» *Na de termijn van één jaar mag de eigenaar het
goed niet uit de hand verkopen, zonder aan de pachter
een nieuw verkoopaanbod te doen; hij is evenwel niet
gehouden de prijs en de voorwaarden van het vorige
aanbod te handhaven.* »

Verantwoording.

Er dient vermeden te worden dat het aanbod van de eige-
naar in feite een eenzijdige prijspeiling wordt, want de pachter
is normaal bereid om meer te geven dan de marktwaarde (sub-
jectieve waarde). Daarom moet de eigenaar ertoe gebracht
worden van bij het begin een ernstig aanbod te doen d.i. een
aanbod tegen hetwelk hij ook buiten de pachter kopers kan
vinden (Vgl. Openbare verkoping).

R. A 5377.

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

340 (Zitting 1956-1957) : Ontwerp overgezonden door de Kamer van Volksver-
tegenwoordigers.

196 (Zitting 1961-1962) : Verslag.

197, 203, 204 (Zitting 1961-1962) : Amendementen.

265 (Zitting 1961-1962) : Aanvullend verslag.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1961-1962.

25 JUIN 1962.

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

AMENDEMENT PROPOSE PAR
M. VAN HEMELRIJCK.

ARTICLE PREMIER.

Remplacer le troisième alinéa du § 1^{er} de l'arti-
cle 1778^{ter} par les dispositions suivantes :

« Si l'offre n'est pas acceptée dans ce délai, aucune
vente de gré à gré à un tiers ne peut, *pendant le délai
d'un an*, être conclue par le propriétaire à un prix
inférieur ou à des conditions plus favorables, sans l'ac-
cord du preneur.

» *Après le délai d'un an, le propriétaire est tenu,
pour pouvoir vendre le bien de gré à gré, de faire une
nouvelle offre de vente au preneur, sans être tenu de
maintenir le prix et les conditions de l'offre anté-
rieure.* »

Justification.

Il faut éviter que l'offre ne soit en fait qu'un sondage unila-
téral, car le fermier sera normalement disposé à offrir un prix
supérieur à la valeur marchande (valeur subjective). Aussi le
propriétaire doit-il être amené à faire, dès le début, une offre
sérieuse, c'est-à-dire qui lui permette de trouver des acquéreurs
autres que le fermier (Cf. vente publique).

R. A 5377.

Voir :

Documents du Sénat :

340 (Session de 1956-1957) : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

196 (Session de 1961-1962) : Rapport.

197, 203, 204 (Session de 1961-1962) : Amendements.

265 (Session de 1961-1962) : Rapport complémentaire.

Met dit doel dient te worden voorzien dat de eerste prijsstelling niet door een tweede lagere prijsstelling mag gevolgd worden dan na verloop van een zekere tijd. Een wachttermijn van één jaar is een strikt minimum (Vgl. art. 1776 in fine : na een niet geldige opzegging moet de eigenaar minimum drie jaar wachten alvorens opnieuw een geldige opzegging te kunnen geven).

Hierdoor wordt de eigenaar niet benadeeld. De vrijheid van prijsvorming wordt immers integraal behouden. De eigenaar kan onmiddellijk tegen de eerste aanbodprijs, aan derden verkopen en indien hij tegen een lagere prijs of betere voorwaarden aan derden verkopen wil tijdens het wachtjaar, kan hij dit doen mits akkoord van de pachter. Hij kan trouwens op elk ogenblik tot openbare verkoop overgaan. Indien de eigenaar in de loop van het wachtjaar geen andere liefhebber vond tegen de vroeger voorgestelde prijs (of een hogere) of van de pachter geen instemming verkreeg het goed tegen een lagere prijs aan een derde te verkopen, kan hij aan de pachter een nieuw voorstel doen met een lagere prijs of betere voorwaarden. Dit aanbod doet, bij weigering van de pachter, een nieuw wachtjaar ontstaan.

Door de voorgestelde regeling worden alle misbruiken niet uitgesloten. Alleen wordt vermeden dat de eigenaar steeds weer een lagere prijs voorstelt tot de pachter « bijt ».

M. VAN HEMELRIJCK.

A cet effet, il y a lieu de prévoir que la première offre de vente ne peut être suivie d'une seconde offre à un prix inférieur qu'après l'expiration d'un certain délai. Un délai d'attente d'un an constitue un strict minimum (Cf. l'article 1776 in fine : après un congé non validé, le propriétaire doit attendre au moins trois ans avant de pouvoir donner valablement un nouveau congé).

Cette procédure ne lèse pas le propriétaire. En effet, la liberté en matière de fixation du prix est intégralement maintenue. Le propriétaire peut immédiatement vendre à des tiers au prix de la première offre, et s'il désire vendre le bien à des tiers pendant l'année d'attente à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, il lui est loisible de le faire moyennant l'accord du preneur. Il peut d'ailleurs à chaque instant faire procéder à la vente publique. Si, dans le délai d'un an, le propriétaire n'a pas trouvé d'autres amateurs disposés à lui payer le prix demandé à l'origine (ou un prix plus élevé), ou n'a pas obtenu du preneur l'autorisation de vendre le bien à un tiers à un prix inférieur, il pourra notifier au preneur une offre nouvelle comportant un prix inférieur ou des conditions plus favorables. Si le preneur refuse l'offre, un nouveau délai d'un an prend cours.

La solution proposée n'exclut pas tous les abus. Elle empêche uniquement le propriétaire de proposer successivement des prix de moins en moins élevés jusqu'à ce que le fermier « morde ».