

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1968-1969.

16 JUIN 1969.

Projet de loi modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux.

AMENDEMENTS PROPOSES
PAR M. GOFFART.

ARTICLE PREMIER.

I. En ordre principal.

Remplacer le premier alinéa de l'article 54 par le texte ci-après :

« Le preneur qui a fait usage de son droit de préemption ne peut, pendant une période de cinq ans à dater de l'acquisition, céder le bien ni son exploitation à des personnes autres que ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint. »

II. En ordre subsidiaire.

Remplacer le premier alinéa de l'article 54 par le texte ci-après :

« Le preneur qui a fait usage de son droit de préemption ne peut, pendant une période de cinq ans à dater de l'acquisition, céder le bien ni son exploitation, si ce n'est à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou, dans l'un des trois cas énoncés aux 1°, 2° et 3° de l'article 1595 du Code civil, à son conjoint. »

R. A 6257

Voir :

Documents du Sénat :

285 (Session de 1966-1967) : Projet amendé par la Chambre des Représentants;

422 (Session de 1968-1969) : Rapport.

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1968-1969.

16 JUNI 1969.

Ontwerp van wet tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen.

AMENDEMENTEN
VAN DE HEER GOFFART.

EERSTE ARTIKEL.

I. Hoofdamendement.

Het eerste lid van artikel 54 te vervangen als volgt :

« De pachter die gebruik heeft gemaakt van zijn recht van voorkoop, mag het goed of de exploitatie ervan gedurende vijf jaar na de aankoop niet overdragen aan andere personen dan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot. »

II. Subsidiair amendement.

Het eerste lid van artikel 54 te vervangen als volgt :

« De pachter die gebruik heeft gemaakt van zijn recht van voorkoop, mag het goed of de exploitatie ervan gedurende vijf jaar na de aankoop niet overdragen, tenzij aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of, in een van de drie gevallen bepaald in de n^{rs} 1, 2 en 3 van artikel 1595 van het Burgerlijk Wetboek, aan zijn echtgenoot. »

R. A 6257

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

285 (Zitting 1966-1967) : Ontwerp geamendeerd door de Kamer van Volksvertegenwoordigers;

422 (Zitting 1968-1969) : Verslag.

Justification.

Le droit que le projet accorde au preneur, de céder à son conjoint le bien acquis par usage du droit de préemption n'est pas en harmonie avec l'article 34 du projet, qui ne donne pas au preneur le droit de céder le bail à ferme à son conjoint sans autorisation du bailleur.

Bien plus, l'article 54 du projet est en discordance avec l'article 1595 du Code Civil, aux termes duquel le contrat de vente ne peut avoir lieu entre époux que dans trois cas déterminés. Les trois exceptions, d'application très rare, ne se justifient que par des raisons d'emploi de deniers. Aucun rapprochement ne peut donc être fait entre le fondement de ces exceptions et l'inspiration de l'article 54 du projet.

Au surplus, le projet ne spécifie pas que, dans la mesure indiquée en l'article 54, l'article 1595 du Code Civil serait abrogé ou à tout le moins assorti d'une quatrième exception. Il ne spécifie pas davantage que le droit prévu par l'article 54 au profit du conjoint ne s'exercerait que dans l'un des cas énoncés aux 1^o, 2^o et 3^o de l'article 1595.

Curieusement, les articles 34 et 54 du projet renversent complètement la situation que l'article 1778octies du Code Civil consacrait en la matière. En effet l'article 54 autorise la cession du bien au conjoint et l'article 34 n'autorise pas la cession du bail au conjoint. Par contre l'article 1778octies autorise la cession du bail au conjoint, mais non la cession du bien (Donnay, Recueil général de l'Enregistrement et du Notariat 20.559 avril 1963 n^o 45 et 47; Gourdet et Ranscelot — Revue Pratique du Notariat 10-20-30 août 1963 page 267; Documents parlementaires — Sénat 1961-1962 n^o 196 page 14 et n^o 265 page 8).

Enfin, si l'amendement principal ici proposé n'est pas adopté, l'article 54 comporterait une conséquence inélégante, voire choquante. D'une part l'acheteur du bien pourrait le céder à son conjoint dans les cinq ans en vertu de l'article 54, d'autre part, il ne pourrait plus le lui céder passés cinq ans, en vertu de l'article 1595 du Code Civil.

Le plus simple n'est-il pas, se rendant à la réalité des faits, de considérer que « le preneur » est le ménage et d'autoriser en conséquence mari et femme, qui exploitent le bien en commun, à faire usage ensemble du droit de préemption ?

J. GOFFART.

Verantwoording.

Het recht dat het ontwerp aan de pachter verleent om het goed dat hij heeft gekocht met gebruikmaking van het recht van voorkoop, over te dragen aan zijn echtgenoot, is niet in overeenstemming met artikel 34 van het ontwerp, dat aan de pachter niet het recht verleent om de pacht aan zijn echtgenoot over te dragen zonder toestemming van de verpachter.

Bovendien is artikel 54 van het ontwerp in strijd met artikel 1595 van het Burgerlijk Wetboek naar luid waarvan tussen echtgenoten geen koopcontract kan worden aangegaan dan in drie welbepaalde gevallen. De drie uitzonderingen, die zeer zelden voorkomen, vinden hun grond alleen in belegging van gelden. Er mag dus geen verband worden gelegd tussen de grond waarop die uitzonderingen berusten en de opzet van artikel 54 van het ontwerp.

Bovendien zegt het ontwerp niet dat, in zover artikel 54 daarop betrekking heeft, artikel 1595 van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven of althans aangevuld met een vierde uitzondering. Het zegt evenmin dat het recht, waarin artikel 54 voorziet ten gunste van de echtgenoot, slechts mag worden uitgeoefend in een van de gevallen bepaald in de n^o 1, 2 en 3 van artikel 1595.

Vreemd genoeg wordt het systeem van artikel 1778octies van het burgerlijk wetboek volledig omgekeerd door de artikelen 34 en 54 van het ontwerp. Immers, volgens artikel 54 mag aan de echtgenoot wel het goed, maar volgens artikel 34 niet de pacht worden overgedragen, terwijl hem volgens artikel 1778octies wel de pacht, maar niet het goed mag worden overgedragen (Donnay, Recueil général de l'enregistrement et du notariat, 20.559 april 1963, n^o 45 en 47; Gourdet et Ranscelot — Revue pratique du notariat 10-20-30 augustus 1963, blz. 267; Gedr. St. Senaat 1961-1962, n^o 196, blz. 14 en n^o 265, blz. 8).

Wordt het voorgestelde hoofdamendement niet aangenomen, dan zal artikel 54 een onfraai en zelfs storend gevolg hebben. Want aan de ene kant zal de koper het goed krachtens artikel 54 binnen vijf jaar aan zijn echtgenoot kunnen overdragen, terwijl hij het hem aan de andere kant, krachtens artikel 1595 van het Burgerlijk Wetboek, na die vijf jaar niet meer zal kunnen overdragen.

Is het niet eenvoudiger in het licht van de feiten aan te nemen dat « de pachter » voor het gezin staat, en derhalve aan de man en de vrouw, die het goed samen exploiteren, toe te staan om tezamen gebruik te maken van het recht van voorkoop ?