

Kamer der Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1955-1956.

8 DECEMBER 1955.

WETSVOORSTEL

houdende instelling van een voorkeurrecht tot aankoop van verhuurde bedrijfsonroerende land- en tuinbouwgronden.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Dit wetsvoorstel heeft ten doel de bestaanszekerheid van onze land- en tuinbouwers te versterken en kan beschouwd worden als een verlengstuk van de pachtwet.

In het belang van onze landbouweconomie en van de sociale positie van onze land- en tuinbouwersgezinnen moet aan de pachters van land- en tuinbouwgronden een voorkeurrecht toegekend worden voor de verwerving bij verkoop van de gronden die zij in pacht houden.

Onderhavig wetsvoorstel zal bijdragen tot de beperking van de aankoop van bedrijfsonroerende goederen door de grondspeculanten en de maatschappijen en van de overdreven opdrijving van de grondwaarde, alsook tot matiging van de pachtprizen.

Het voorstel kan aan sommigen al te bescheiden voorkomen, maar wij zijn de mening toegedaan dat met een eenvoudige en billijke regeling gunstiger resultaten zullen bereikt worden dan met een ingewikkelde en strenge wetgeving.

J. VAN DEN EYNDE.

WETSVOORSTEL

Eerste Artikel.

Bij verkoop van verhuurde onroerende land- en tuinbouwgoederen zal de zittende pachter een voorkeurrecht tot aankoop genieten onder volgende voorwaarden :

Chambre des Représentants

SESSION 1955-1956.

8 DÉCEMBRE 1955.

PROPOSITION DE LOI

portant création d'un droit d'option pour l'acquisition de biens agricoles et horticoles immobiliers loués.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi tendant au renforcement de la sécurité d'existence de nos agriculteurs et horticulteurs, peut être considérée comme un complément de la loi sur les baux à ferme.

Dans l'intérêt de notre économie agricole et de la position sociale de nos familles d'agriculteurs et d'horticulteurs, il convient, lors de la vente de terrains agricoles et horticoles, d'octroyer aux preneurs un droit d'option sur les terrains qu'ils louent.

La présente proposition de loi contribuera à limiter l'acquisition de biens immobiliers par les spéculateurs fonciers et par les sociétés, de même que la hausse exagérée de la valeur foncière et à modérer les fermages.

Certains trouveront la présente proposition de loi trop modeste, mais nous estimons qu'on obtiendra de meilleurs résultats par une réglementation simple et équitable que par une législation complexe et sévère.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

En cas de vente de biens agricoles et horticoles immobiliers loués, le fermier occupant bénéficiera d'un droit d'option s'il répond aux conditions suivantes :

- 1) De Belgische nationaliteit bezitten;
- 2) Minstens gedurende drie volle jaren de land- en tuinbouwgoederen in pacht hebben.

De pachter die zijn voorkeurrecht inroept kan de aankoop doen en zijn persoonlijke naam of in naam van zijn afstammelingen en aangenomen kinderen.

Art. 2.

De goederen bij voorkeurrecht aangekocht moeten gedurende een termijn van 9 jaar bewerkt en uitgebaat worden door de koper, zijn echtgenote of zijn afstammelingen.

Gedurende deze periode mag de koper het goed verworven bij voorkeurrecht niet verkopen.

Binnen deze termijn kan de vrederechter op grond van ernstige reden of van uitzonderlijke omstandigheden de toelating verlenen om deze gronden te verhuuren of openbaar te verkopen.

Art. 3.

Dit voorkeurrecht is persoonlijk en kan niet afgestaan of overgedragen worden aan derden.

Art. 4.

Bij openbare verkoop moet de pachter die het onroerend goed in huur heeft, zijn voorkeurrecht laten gelden bij de instrumenterende notaris binnen een termijn van vijf dagen te rekenen van af de dag der toewijzing.

Art. 5.

Bij onderhandse verkoop, of verkoop uit de hand, moet de eigenaar aan de zittende pachter laten weten bij ter post aangetekend schrijven, welke de prijs en de voorwaarden van de overeenkomst zijn.

Binnen een termijn van 14 dagen van af de kennisgeving, moet deze aan de verkoper laten weten, bij ter post aangetekend schrijven, of hij zijn voorkeurrecht inroept en de prijs en de voorwaarden van de verkoop aanvaardt.

Art. 6.

De verkoop van goederen toebehorend aan openbare besturen is onderworpen aan de voorschriften van onderhavige wet.

Art. 7.

De zittende pachter die het voorkeurrecht inroept, moet de deugdelijke bewijzen ervan voorleggen als bepaald in artikel I.

Art. 8.

Bij verkoop van naakte eigendom heeft de vruchtgebruiker voorrang op de pachter.

Art. 9.

Indien de eigenaar zijn verhuurde land- en tuinbouwgronden aan een derde verkoopt zonder rekening te houden met de bepalingen van deze wet, kan de huurder die een werkelijk voorkeurrecht bezit, de vernietiging van de verkoop aanvragen aan de vrederechter van de kantonplaats waarin de goederen gelegen zijn.

Art. 10.

De verjaringstermijn voor de vordering bedraagt de duur van drie maanden van af de dag van de openbare verkoping.

- 1) Posséder la nationalité belge;
- 2) Tenir, depuis trois ans au moins, en location des biens agricoles et horticoles.

Le fermier qui exercera son droit d'option pourra acquérir en son nom personnel ou au nom de ses descendants et enfants adoptifs.

Art. 2.

Les biens acquis par droit d'option devront être exploités pendant une période de 9 ans par l'acquéreur, son conjoint ou ses descendants.

Pendant cette période, l'acquéreur ne pourra revendre le bien acquis par droit d'option.

Toutefois, le juge de paix pourra, pour un motif sérieux ou en raison de circonstances exceptionnelles, autoriser pendant ce délai la location ou la vente publique de ces terrains.

Art. 3.

Ce droit d'option est personnel et ne peut être ni cédé ni transmis à des tiers.

Art. 4.

En cas de vente publique, le preneur du bien immobilier devra exercer son droit d'option auprès du notaire instrumentant, dans un délai de 5 jours à compter du jour de l'adjudication.

Art. 5.

En cas de vente sous seing privé ou de gré à gré, le bailleur est tenu d'informer, par lettre recommandée à la poste, le fermier occupant du prix et des conditions de la convention.

Dans les 14 jours de la notification, ce dernier est tenu d'informer le vendeur, par lettre recommandée à la poste, qu'il exerce son droit d'option et accepte le prix et les conditions de la vente.

Art. 6.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent à la vente de biens appartenant à des administrations publiques.

Art. 7.

Le fermier occupant qui exerce le droit d'option doit apporter la preuve qu'il remplit les conditions prévues à l'article 1^{er}.

Art. 8.

En cas de vente de nue propriété, l'usufruitier a la priorité sur le fermier.

Art. 9.

Si le bailleur vend ses terrains agricoles et horticoles loués à un tiers sans tenir compte des dispositions de la présente loi, le preneur bénéficiant d'un droit d'option réel pourra demander l'annulation de la vente au juge de paix du canton dans lequel sont situés les biens.

Art. 10.

Le délai de la prescription de l'action est de trois mois à partir du jour de la vente publique.

Dit vorderingsrecht is maar verworven indien de zittende pachter tijdig zijn voorkeurrecht heeft ingeroepen.

Bij onderhandse verkoop of verkoop uit de hand, beschikt de pachter over een tijdbestek van 3 maanden te rekenen van af de kennisgeving van de verkoop die hem gedaan werd bij ter post aangetekend schrijven of bij exploit van deurwachter of bij ontstentenis van dergelijke kennisgeving van af de dag waarop hij kennis heeft genomen van de verkoop gedaan zonder inachtneming van zijn rechten om de koopvernietiging aan te vragen en zijn voorkeurrecht te laten gelden.

Art. 11.

Vallen niet onder de toepassing van onderhavige wet, de gronden die als bouwgronden aanzien worden, de ruiling van land en tuinbouwgronden of de besloten percelen, noch de schenkingen, afstanden of verkoop door de eigenaar gedaan ten bate van een bloedverwant in de vierde graad.

Art. 12.

Op aanklacht van de benadeelde pachter zullen met een geldboete van 1.000 tot 10.000 frank gestraft worden, de instrumenterende notaris, de verkoper en de verkrijger die de bepalingen van deze wet overtreden, en dit onverminderd de schadevergoeding waarvoor ze aansprakelijk kunnen gesteld worden.

L'action n'est recevable que si le fermier occupant a exercé en temps utile son droit d'option.

En cas de vente sous seing privé ou de gré à gré, le fermier dispose d'un délai de 3 mois à compter de la notification de la vente qui lui aura été faite par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, ou à défaut de pareille notification, à partir du jour où il a eu connaissance de la vente faite sans considération de ses droits, pour demander l'annulation de la vente et exercer son droit d'option.

Art. 11.

Ne tombent pas sous l'application de la présente loi, les terrains considérés comme terrains à bâtir, l'échange de terrains agricoles et horticoles ou les parcelles enclavées, ni les donations, cessions ou ventes effectuées par des propriétaires au profit d'un parent au quatrième degré.

Art. 12.

Sur la plainte du fermier lésé, le notaire instrumentant, le vendeur et l'acquéreur qui contreviendront aux dispositions de la présente loi, seront punis d'une amende de 1.000 francs à 10.000 francs, sans préjudice des dommages-intérêts auxquels ils peuvent être tenus.

J. VAN DEN EYNDE,
J. STEPS,
J. DUPONT,
J. VAN ROYEN,
G. LOOS,
A. DENOLF.
