

Chambre des Représentants

SESSION 1955-1956.

28 JUIN 1956.

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

RAPPORT FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DE L'AGRICULTURE ⁽¹⁾. PAR M. BACCUS.

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre Commission a consacré un examen approfondi à ce projet.

Rappelons les antécédents. Avant la présente législation, trois propositions de loi relatives à ce droit de préemption furent déposés : la première, en date du 21 janvier 1948, émanant de M. A. De Clerck (*Doc. n° 161, 1947-1948*); les deux autres, émanant de M. Chalmet, J., du 7 mai 1949 (*Doc. n° 481, 1948-1949*) et 13 février 1951 (*Doc. n° 261, 1950-1951*).

La proposition de M. De Clerck et la première proposition de M. Chalmet tombèrent par suite de la dissolution. La seconde proposition Chalmet (proposition de loi organisant l'accession du cultivateur à la propriété terrienne), fut

⁽¹⁾ Composition de la Commission :

1. Membres titulaires : M. Philippart, président; MM. De Nolf, Dewulf, Discry, Dupont, Héger, Jacques (Mathieu), Loos, Steps, Streel, Van den Eynde, Van Royen. — Baccus, Chalmet, Cugnon, De Groote, Diriken, Feyaerts, Peiffer, Rongvaux, Van Heupen, Van Winghe. — Longeval, Masquelier.

2. Membres suppléants : MM. Gaspar, Gillès de Pélichy, Mertens, Moriau, Pêtre, Vanden Berghe. — Bonjean, Cudell, Deltenre, Dieudonné, Rommée. — Lahaye.

Voir :

424 (1955-1956) :

- N° 1 : Projet de loi.
- N° 2 à 10 : Amendements.

Kamer der Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1955-1956.

28 JUNI 1956.

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

VERSLAG NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE LANDBOUW ⁽¹⁾, UITGEBRACHT DOOR DE HEER BACCUS.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Uw Commissie heeft een grondig onderzoek aan dit ontwerp gewijd.

Laten wij even herinneren aan de antecedenen. Vóór de huidige zittingsduur werden drie wetsvoorstellen betreffende dit recht van voorkoop ingediend : het eerste, op 21 januari 1948, door de heer A. De Clerck (*Stuk n° 161, 1947-1948*); de andere twee op 7 mei 1949 (*Stuk n° 481, 1948-1949*) en 13 februari 1951 (*Stuk n° 261, 1950-1951*) door de heer J. Chalmet.

Het voorstel van de heer De Clerck en het eerste voorstel van de heer Chalmet vervielen ingevolge de ontbinding. Het tweede voorstel Chalmet (tot regeling van het verkrijgen van grondeigendom door de landbouwers) werd

⁽¹⁾ Samenstelling van de Commissie :

1. Leden-titularissen : de heer Philippart, voorzitter; de heren De Nolf, Dewulf, Discry, Dupont, Héger, Jacques (Mathieu), Loos, Steps, Streel, Van den Eynde, Van Royen. — Baccus, Chalmet, Cugnon, De Groote, Diriken, Feyaerts, Peiffer, Rongvaux, Van Heupen, Van Winghe. — Longeval, Masquelier.

2. Plaatsvervangende leden : de heren Gaspar, Gillès de Pélichy, Mertens, Moriau, Pêtre, Vanden Berghe. — Bonjean, Cudell, Deltenre, Dieudonné, Rommée. — Lahaye.

Zie :

424 (1955-1956) :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N° 2 tot 10 : Amendementen.

examinée par la Commission de l'Agriculture, et rejetée par elle. Elle fut rapportée par M. Discry.

Le 10 juin 1954, M. J. Chalmet déposait une nouvelle proposition de loi, organisant l'accession du cultivateur à la propriété terrienne. C'est à l'occasion de l'examen de cette proposition, par votre Commission, que le Gouvernement fut amené à déposer le projet de loi qui fait l'objet de ce rapport.

La proposition de loi de M. J. Chalmet (Doc. n° 75/1, session extraordinaire 1954), poursuivait un double but :

1° Instituer une interdiction de vendre un immeuble non bâti à une personne autre qu'à un titulaire d'une profession lui permettant normalement d'exploiter, en « faire-valoir direct » le bien-fonds acquis; en somme, la vente de biens ruraux est réservée exclusivement aux agriculteurs ou aux titulaires de professions similaires;

2° Organiser, en cas de faire-valoir indirect (bail rural), un droit de préemption en faveur du preneur exploitant.

L'auteur de la proposition a développé brièvement les motifs qui l'ont inspiré. Il a déclaré qu'il voulait protéger deux catégories de personnes : les preneurs ruraux d'abord et ensuite les agriculteurs en général.

D'abord les preneurs : il a voulu prévenir que ceux-ci soient l'objet de menaces constantes de la part des propriétaires : « payez un loyer plus élevé, sinon je vends ! ». Il faut donc donner aux preneurs l'occasion d'acheter les terres qu'ils cultivent.

En second lieu les agriculteurs. En effet, les preneurs n'auront pas toujours la faculté d'acheter, faute de moyens financiers ou à la suite d'autres circonstances. Dans cette hypothèse, il faut donner aux agriculteurs l'occasion d'acheter les terres mises en vente. L'obligation de vendre à des agriculteurs aura pour effet de diminuer la valeur vénale de la propriété foncière. L'auteur de la proposition ne voit là aucun mal, car à son avis, la propriété foncière en Belgique est beaucoup trop chère.

Un échange de vues au sujet de cette double proposition a eu lieu. Plusieurs commissaires ont souligné le fait que l'interdiction de vendre un immeuble non bâti à une personne autre qu'à un agriculteur, ne pourrait avoir d'effet que si les prix de vente étaient réglementés, c'est-à-dire que si le prix normal de l'immeuble mis en vente était fixé par un tiers. Ce système aboutit inévitablement à une vente forcée. L'auteur de la proposition a reconnu qu'en effet la réforme devait aboutir à une réglementation du prix.

D'autres commissaires ont exprimé la crainte, que si un tel monopole était institué, de nombreux agriculteurs, principalement les petits, qui ne disposent pas des capitaux nécessaires, seraient expulsés de leurs terres. C'est d'ailleurs pour cette raison que l'Assemblée nationale française a supprimé récemment les dispositions de la législation française qui réservaient la propriété rurale exclusivement aux agriculteurs.

Le Ministre a déclaré que le Gouvernement ne prenait pas de position dans le problème de l'interdiction de vente; mais il a souligné qu'à son avis, cette mesure constituait une atteinte au droit de la propriété. Il a invité la Commission à scinder la proposition et à se prononcer d'abord sur le principe de l'accession exclusive des agriculteurs à la propriété rurale.

door de Commissie voor de Landbouw onderzocht en door haar verworpen. Er werd verslag over uitgebracht door de heer Discry.

Op 10 juni 1954 diende de heer Chalmet een nieuw wetsvoorstel in tot regeling van het verkrijgen van grondeigendom door de landbouwers. De bespreking van dit voorstel door uw Commissie bracht de Regering ertoe het wetsontwerp in te dienen waarover hier verslag wordt uitgebracht.

Het wetsvoorstel van de heer J. Chalmet (Stuk n° 75/1, buitengewone zitting 1954) had een tweevoudig doel :

1° Het verbod uitvaardigen een ongebouwd onroerend goed te verkopen aan een andere persoon dan de uitoefenaar van een beroep dat hem normaal in staat stelt het verkregen onroerend goed rechtstreeks productief te maken; m.a.w., de verkoop van landeigendommen uitsluitend voorbehouden voor de landbouwers of de uitoefenaars van gelijkwaardige beroepen;

2° In geval van onrechtstreekse persoonlijke exploitatie (pachtovereenkomst) een recht van voorkoop in te stellen ten voordele van de exploiterende huurder.

De indiener van het voorstel heeft zijn beweegredenen in het kort uiteengezet. Hij verklaarde dat hij twee categorieën personen wil beschermen : de huurders van landeigendommen in het bijzonder en de landbouwers in het algemeen.

In de eerste plaats de huurders : hij heeft willen vermijden dat deze voortdurend door de eigenaars in het nauw zouden gedreven worden met de bedreiging : « Betaal een hogere pacht, of ik verkoop ! ». De huurders moeten dus in de gelegenheid worden gesteld om de gronden die zij bebouwen te kopen.

In de tweede plaats, de landbouwers. Immers, de huurders hebben niet altijd de gelegenheid om te kopen, bij gebrek aan financiële middelen of wegens andere omstandigheden. In dat geval dient men aan de landbouwers de gelegenheid te geven de te koop gestelde gronden te kopen. De verplichting om aan landbouwers te verkopen zal een daling van de handelswaarde van de grondeigendom ten gevolge hebben. De indiener van het voorstel vindt dat niet erg, omdat de grondeigendom in België veel te duur is.

Dit tweevoudig voorstel gaf aanleiding tot een gedachtenwisseling. Verscheidene commissieleden wezen er op dat het verbod een ongebouwd onroerend goed aan andere personen dan aan landbouwers te verkopen alleen uitwerking kan hebben indien de verkoopprijzen gereguleerd worden, d.w.z. indien de normale prijs van het te koop gestelde onroerend goed door een derde wordt vastgesteld. Dit systeem leidt onvermijdelijk tot gedwongen verkoop. De indiener van het voorstel gaf toe dat die hervorming inderdaad tot prijsreglementering moet leiden.

Andere leden van de Commissie gaven uiting aan de vrees dat tal van landbouwers, vooral de kleine, die niet over de nodige kapitalen beschikken, van hun gronden zouden verjaagd worden, indien een dergelijk monopolie werd ingesteld. Het is trouwens daarom dat de Franse Assemblée Nationale onlangs de bepalingen van de Franse wetgeving heeft opgeheven, waarbij landeigendom uitsluitend werd voorbehouden voor de landbouwers.

De Minister verklaarde dat de Regering geen stelling neemt in het probleem van het verkoopverbod; hij gaf echter als zijn mening te kennen dat die maatregel een inbreuk is op het eigendomsrecht. Hij verzocht de Commissie het voorstel te splitsen en zich eerst uit te spreken over het beginsel van de uitsluitende verwerving van landeigendommen door de landbouwers.

Par 7 voix contre 7 et 3 abstentions, la Commission a repoussé l'article premier de la proposition de M. Chalmet. Les articles 2 à 6 ont été implicitement repoussés par ce vote. Ceci se passait le 30 juin 1955.

Après ce vote, le Ministre a demandé de surseoir à l'examen de la seconde partie de la proposition relative au droit de préemption du locataire rural. Il a déclaré que le Gouvernement déposerait après les vacances parlementaires un projet de loi à ce sujet.

Signalons, pour terminer cette introduction, que M. Van den Eynde a déposé le 8 décembre 1955 une proposition relative au même objet.

C'est ainsi que votre Commission a été saisie du projet de loi du Gouvernement et des deux propositions, Chalmet (celle-ci dans sa deuxième partie, articles 7 à 16) et Van den Eynde. La principale différence entre le projet de loi et les deux propositions réside dans le fait que le *projet gouvernemental exclut de son champ d'application les ventes publiques*.

I. — Discussion générale.

Le Ministre a rappelé que dans notre pays, un tiers des terres sont exploitées en faire-valoir direct et deux tiers en faire-valoir indirect. Il a donné les statistiques pour les années s'écoulant de 1846 à 1950.

Met 7 tegen 7 stemmen en 3 onthoudingen verwierp de Commissie het eerste artikel van het voorstel van de heer Chalmet. Door die stemming werden de artikelen 2 tot 6 impliciet afgewezen. Dit gebeurde op 30 juni 1955.

Na die stemming vroeg de Minister dat de behandeling van het tweede gedeelte van het voorstel betreffende het recht van voorkoop van de landeigenaar zou worden verdaagd. Hij verklaarde dat de Regering na het parlementair reces dienaangaande een wetsontwerp zou indienen.

Tot slot van deze inleiding zij er aan herinnerd dat de heer Van den Eynde op 8 december 1955 een voorstel heeft ingediend met betrekking tot dezelfde aangelegenheid.

Zo werd dan Uw Commissie belast met het onderzoek van het Regeringsontwerp en van beide voorstellen, het voorstel Chalmet (wat het tweede gedeelte ervan betreft, nl. de artikelen 7 tot 16) en het voorstel Van den Eynde. Het voornaamste onderscheid tussen het wetsontwerp en beide voorstellen ligt hierin dat het Regeringsontwerp de openbare verkopeningen uitsluit.

I. — Algemene beraadslaging.

De Minister heeft er op gewezen dat in ons land een derde van de landerijen door de eigenaars, en twee derden door de huurders rechtstreeks worden geëxploiteerd. Hij heeft de statistieken verstrekt voor de jaren 1846 tot 1950.

Années — Jaren	SUPERFICIE EXPLOITEE — BEBOUWDE OPPERVLAKTE				
	En propriété — <i>In eigendom</i>		En location — <i>In huur</i>		Totale — <i>Totale</i>
	Ha	%	Ha	%	Ha
1846	613 571	34,22	1 179 583	65,78	1 793 154
1856	628 292	34,32	1 202 225	65,68	1 830 517
1866	642 721	32,68	1 323 958	67,32	1 966 679
1880	713 059	35,95	1 270 511	64,05	1 983 570
1895	596 331	31,11	1 320 359	68,89	1 916 690
1910	555 270	28,38	1 401 212	71,62	1 956 482
1929	726 834	38,12	1 179 764	61,88	1 906 598
1950	604 968	33,31	1 211 335	66,69	1 816 303

Le Ministre a déclaré que le Gouvernement ne prenait pas position en faveur de l'une ou de l'autre exploitation agricole. La loi sur les baux à ferme offre actuellement aux locataires une stabilité telle qu'ils préfèrent souvent le fermage à la rente du capital investi. Mais il est indéniable que la proposition offre des avantages sur le plan social et psychologique; c'est pourquoi il est de bonne politique d'encourager l'accès à cette propriété.

Le Ministre a précisé que la réforme doit être insérée dans le Code civil, après la section traitant des baux à ferme. Mais suivant l'avis du Conseil d'Etat, elle fera l'objet d'une section spéciale, les droits et obligations naissant de la nouvelle institution étant d'une autre nature que ceux découlant d'un bail rural.

De Minister verklaart dat de Regering geen partij kiest ten voordele van de ene of de andere vorm van landbouw-exploitatie. De pachtwet biedt thans aan de pachters een zo grote stabiliteit dat zij vaak de pacht prijs verkiezen boven de rente van het te investeren kapitaal. Maar het voorstel levert onbetwistbaar uit sociaal en psychologisch oogpunt voordelen op; daarom is het een daad van goed beleid het verwerven van eigendom te bevorderen.

De Minister zeide verder dat de hervorming moet worden opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, na de afdeling die handelt over de pachtvereenkomsten. Maar volgens het advies van de Raad van State moet zij het voorwerp uitmaken van een bijzondere afdeling, daar de rechten en verplichtingen die uit de nieuwe instelling voortvloeien van een andere aard zijn dan die welke voortvloeien uit een pachtvereenkomst.

Il a esquissé rapidement les systèmes existant en France et aux Pays-Bas. Ceux-ci, surtout celui en vigueur aux Pays-Bas, vont beaucoup plus loin que le projet. Non seulement, le droit de préemption y est d'application générale c'est-à-dire qu'il s'applique aussi aux ventes publiques, mais le prix de vente maximum y est fixé par la Grondkamer (chambre foncière) conformément aux normes établis par le Gouvernement.

Le Ministre a insisté sur le fait que le Gouvernement ne voulait pas s'engager dans cette voie. Il a voulu tenir compte de tous les intérêts en cause; quoiqu'ayant pour but immédiat l'intérêt du fermier et celui de l'agriculture en général, le droit de préemption peut et doit sauvegarder les intérêts légitimes des propriétaires fermiers. C'est pourquoi le projet contient certaines dispositions qui limitent le droit de préemption :

1° il élimine de ce droit une série d'opérations, telles que les ventes de parts indivises; les ventes avec stipulations de rente viagère, etc.;

2° il ne s'applique pas aux ventes à des proches parents;

3° il ne s'applique pas aux ventes publiques; en effet, dans ce cas, le fermier à l'occasion, comme tout le monde, d'assister à la vente et de participer aux enchères.

En outre, le Ministre a déclaré formellement qu'il ne peut être question d'établir, sous quelque forme que ce soit, un contrôle sur les prix de vente des biens ruraux.

A la demande de plusieurs commissaires, le Ministre a communiqué à votre Commission le texte de l'avis du Conseil supérieur de l'Agriculture. Celui-ci s'est rallié aux principes du projet.

Tous les commissaires se sont ralliés au principe du droit de préemption. Mais alors que certains ont appuyé le Ministre dans sa conception restrictive de ce droit, d'autres plus nombreux ont estimé qu'il devait également être d'application aux ventes publiques, exception faite de celles imposées par un jugement rendu en matière d'indivision, de protection des droits de mineurs ou de faillite.

L'exclusion des ventes publiques paralysera le mécanisme du nouveau droit et ne sera pas de nature à freiner la hausse des prix du marché immobilier.

Un commissaire a regretté que le projet ne prévoit aucune réglementation des prix. Sans la solution de ce problème capital, aucune protection des locataires ne lui paraît efficace.

Un autre commissaire a déclaré qu'à ses yeux, la supériorité du faire-valoir direct sur le faire-valoir indirect n'est pas établie. L'achat entraîne souvent une charge plus lourde que le fermage. En outre, le partage des terres entre les enfants est une nouvelle source de difficultés.

C'est pourquoi il lui semble suffisant que le fermier ait la possibilité d'acheter. Actuellement, les $\frac{9}{10}$ des ventes sont confidentielles. Le projet le satisfait, dans ses principes. Mais il préconise deux manières, tendant à faciliter l'achat par le fermier : une politique de crédit à bon marché, et une réduction du droit de mutation perçu sur les ventes des propriétaires aux preneurs ruraux.

Discussion des articles.

Art. 1778bis.

Le Ministre a précisé que la notion « bien rural » couvre tous les biens ruraux tombant sous l'application de la législation sur le bail à ferme.

Un amendement a été présenté à cet article. Un commis-

Daarna gaf hij een schematisch overzicht van de regelingen die in Frankrijk en in Nederland bestaan. Die regelingen, vooral die van Nederland, gaan veel verder dan het ontwerp. Niet alleen wordt het recht van voorkoop er algemeen toegepast, m.a.w. ook bij openbare verkopen, maar de maximum-verkoopprijs wordt er vastgesteld door de « grondkamer », overeenkomstig de door de Regering bepaalde normen.

De Minister legde de nadruk er op dat de Regering die weg niet wil opgaan. Hij heeft rekening willen houden met alle betrokken belangen; hoewel het recht van voorkoop meer direct het belang van de pachter en van de landbouw in het algemeen op het oog heeft, kan en moet het ook de gewettigde belangen van de eigenaars-exploitanten vrijwaren. Daarom behelst het ontwerp zekere bepalingen waarbij het recht van voorkoop wordt beperkt :

1° het recht geldt niet voor een reeks verrichtingen; zoals de verkoop van onverdeelde aandelen, de verkoop onder beding van lijfrente, enz.;

2° het is niet toepasselijk op de verkoop aan naaste bloedverwanten;

3° het is niet toepasselijk op de openbare verkopen; in dat geval immers heeft de pachter, zoals iedereen, de gelegenheid bij de verkoop aanwezig te zijn en te bieden.

Verder verklaart de Minister uitdrukkelijk dat er geen sprake van kan zijn om, in welke vorm ook, een controle in te stellen op de verkoopprijzen van de landeigendommen.

Op verzoek van verscheidene Commissieleden heeft de Minister aan Uw Commissie de tekst medegedeeld van het advies van de Hoge Raad voor de Landbouw. Deze was het eens met de beginselen van het ontwerp.

Al de Commissieleden traden het principe bij van het recht van voorkoop. Maar terwijl sommigen onder hen de Minister bijvielen in zijn beperkende opvatting van dit recht, waren anderen — de meerderheid — van oordeel dat het ook toepasselijk moet zijn op openbare verkopen, uitgenomen die welke zijn opgelegd door een vonnis gewezen inzake onverdeeldheid, bescherming van rechten van minderjarigen of faillissement.

De uitsluiting van de openbare verkopen zal het mechanisme van het nieuwe recht verlammen, en zal de prijsstijging op de immobiliënmarkt niet kunnen remmen.

Een Commissielid betreurt dat het ontwerp geen prijsregeling voorziet. Zolang dit essentiële probleem niet is opgelost, kan volgens hem geen enkele beschermingsmaatregel voor de pachters doeltreffend zijn.

Een ander Commissielid verklaart dat het zijns inziens niet bewezen is dat rechtstreekse exploitatie beter is dan onrechtstreekse exploitatie. Kopen is vaak een zwaardere last dan pacht. Daarenboven is de verdeling van de gronden onder de kinderen een nieuwe bron van moeilijkheden.

Daarom lijkt het hem voldoende dat de pachter over de mogelijkheid beschikt om te kopen. Thans zijn $\frac{9}{10}$ van de verkopen vertrouwelijk. Het ontwerp geeft hem voldoening, wat de beginselen betreft. Maar hij stelt twee middelen voor om aankoop door de pachter te vergemakkelijken : een politiek van goedkoop krediet, en verlaging van het overgangsrecht dat geheven wordt op verkopen door de eigenaars aan de huurders van landeigendommen.

Bespreking der artikelen.

Art. 1778bis.

De Minister verklaart nader dat het begrip « landeigendom » slaat op alle landeigendommen die onder de toepassing van de wetgeving op de landpacht vallen.

Op dit artikel wordt een amendement voorgesteld. Een

saire aurait voulu que les bénéficiaires du droit de préemption soient belges, et qu'ils occupent le bien depuis trois ans au moins (*Doc. n° 424/3*).

La Commission a repoussé cet amendement, il est contraire, dans sa première partie, aux articles 7 et 11 du code civil; quant à sa seconde partie, elle est en contradiction avec l'économie du projet, qui veut favoriser l'achat des terres par les fermiers exploitants.

L'article a été adopté à l'unanimité.

Art. 1178ter.

1. Art. 1178ter, § 1.

Plusieurs amendements ont été introduits à ce paragraphe tendant à organiser un droit de préemption en cas de vente publique du bien rural. L'examen en a été reporté, à la demande du Ministre, à l'article 1778sexies.

Sous cette réserve, ce paragraphe a été adopté à l'unanimité.

2. Art. 1178ter, § 2.

Une discussion a surgi au sujet du délai dans lequel le locataire doit informer le propriétaire de son acceptation. Le projet prévoyait le délai d'un mois. Plusieurs commissaires, ont estimé que le délai était trop court, car dans la toute grande majorité des cas, le preneur devra trouver le crédit nécessaire pour acheter. Le Ministre a répondu qu'il suffirait que le locataire obtint, dans le mois, un accord de principe de la société de crédit à laquelle il s'adresse. Un délai d'un mois paraît suffisant. Les modalités de paiement n'entrent pas en ligne de compte.

Finalement, après un échange de vues, la Commission s'est arrêtée à un délai de 45 jours. Cette disposition a été adoptée par 11 voix contre 8.

L'auteur d'un amendement a proposé d'instituer pour le locataire un droit de recours au juge de paix, en cas de désaccord sur le prix (*Doc. n° 424/6*).

Le Ministre a fait observer que cet amendement aboutirait à la vente forcée. A la faveur du droit de préemption on forcerait le propriétaire à vendre au prix fixé par le juge. Or, il peut arriver que le propriétaire soit disposé à vendre à tel prix et non pas à tel autre. L'intervention du juge fausserait la nature du projet de loi et en ferait, en quelque sorte, un instrument d'expropriation.

Se ralliant à ces considérations la Commission a repoussé cet amendement par 9 voix contre 1 et 6 abstentions.

Le paragraphe 2 a été adopté à l'unanimité sous réserve d'amendements éventuels relatifs aux ventes publiques.

3. Art. 1178ter, § 3.

Cet article traite du problème de la colocation.

La Commission a tout d'abord précisé qu'il fallait départir nettement deux situations :

— celle où plusieurs personnes exploitent des parcelles distinctes, mais qui forment un tout au point de vue de l'exploitation économique;

— celle où un bien rural est réellement exploité par plusieurs personnes *en commun*.

C'est uniquement cette dernière situation que vise ce paragraphe. La première hypothèse n'offre aucune difficulté : elle est réglée par les principes généraux de la loi.

commissielid wenst dat de personen, voor wie het recht van voorkoop geldt, Belg zijn en het goed sedert ten minste drie jaar in pacht hebben (*Stuk n° 424/3*).

De Commissie heeft dit amendement verworpen: het eerste deel ervan is in strijd met de artikelen 7 en 11 van het Burgerlijk Wetboek; het tweede druist in tegen de inrichting van het ontwerp, dat er toe strekt de aankoop van gronden door de exploiterende pachters te bevorderen.

Het artikel werd eenparig aangenomen.

Art. 1778ter.

1. Art. 1778ter, § 1.

Verscheidene amendementen werden op deze paragraaf voorgesteld om de kwestie van het recht van voorkoop in geval van openbare verkoping van een landeigendom te regelen. Op verzoek van de Minister werd de bespreking verschoven naar artikel 1778sexies.

Onder dit voorbehoud werd deze paragraaf eenparig aangenomen.

2. Art. 1778ter, § 2.

Een debat ontstond zich naar aanleiding van de termijn waarover de huurder zal beschikken om de eigenaar kennis te geven van zijn aanvaarding. In het ontwerp werd een termijn van één maand voorgesteld. Verscheidene leden meenden dat deze termijn te kort was, want meestal zal de huurder krediet moeten vinden om te kopen. De Minister antwoordde dat het zou volstaan dat de huurder binnen de maand de principiële instemming van de kredietmaatschappij bekomt. Een termijn van één maand lijkt te volstaan. De betalingsmodaliteiten komen niet in aanmerking.

Na een gedachtenwisseling is de Commissie het ten slotte eens geworden over een termijn van 45 dagen. Deze bepaling werd met 11 tegen 8 stemmen aangenomen.

De indiener van een amendement stelde voor dat de huurder een beroep zou hebben bij de vrederechter in geval van onenigheid over de prijs (*Stuk n° 424/6*).

De Minister merkte op dat dit amendement zou leiden tot gedwongen verkoop. Men zou het recht van voorkoop te baat nemen om de eigenaar te dwingen tegen de door de rechter vastgestelde prijs te verkopen. Maar het kan gebeuren dat de eigenaar bereid is tegen een bepaalde prijs te verkopen, maar niet tegen een andere. De tussenkomst van de rechter zou de strekking van het wetsontwerp verdraaien en zou er, in zekere zin, een onteigeningsmiddel van maken.

De Commissie stemde met die beschouwingen in, en verwierp het amendement met 9 stemmen tegen 1 en 6 onthoudingen.

Paragraaf 2 werd eenparig aangenomen onder voorbehoud van eventuele amendementen betreffende de openbare verkopen.

3. Art. 1778ter, § 3.

Deze paragraaf handelt over de kwestie van de gemeenschappelijk gehuurde goederen.

De Commissie heeft vooreerst een duidelijk onderscheid willen maken tussen twee gevallen :

— het geval van de exploitatie door verscheidene personen van verschillende percelen die een geheel vormen ten aanzien van een renderende exploitatie;

— het geval van de werkelijk *gemeenschappelijke* exploitatie van een landeigendom door verscheidene personen.

Alleen dit laatste geval wordt in § 3 bedoeld. Het eerste geval geeft geen aanleiding tot moeilijkheden: het wordt geregeld overeenkomstig de algemene beginselen van de wet.

Dans la seconde hypothèse, des exploitants en commun sont tenus *solidairement* envers le propriétaire.

Deux tendances se sont dégagées de la discussion: l'une voulait supprimer cette disposition; le mauvais vouloir d'un des colocataires pourrait empêcher la vente, au profit d'un tiers surenchérisseur. Cela est inadmissible. L'autre au contraire s'en déclarait partisan. Ces commissions ont estimé qu'il fallait un accord de tous les locataires, préalablement à l'exercice du droit de préemption. Sinon, un ou plusieurs colocataires pourraient être expulsés, et la guerre s'en suivrait dans les familles.

Un commissaire a déclaré que cet accord n'excluerait nullement l'hypothèse que seul un ou quelques-uns des colocataires exerçassent le droit de préemption. Il est loisible, en effet, pour un colocataire, de se retirer des terres louées. L'accord ne doit pas porter sur le droit de préemption lui-même, mais bien sur la manière dont le droit sera exercé.

Ce commissaire présente un texte, auquel le Ministre s'est rallié: « elle (l'offre) peut avec l'accord de tous les copreneurs être acceptée par un ou plusieurs d'entre eux; leur désaccord vaut refus de l'offre ».

La Commission s'est finalement ralliée à l'unanimité à cette formule. Elle est d'ailleurs la plus juridique: le droit que les colocataires détiennent, trouve sa source dans le bail conclu entre eux et le propriétaire; les colocataires doivent exprimer les responsabilités qui découlent des liens de solidarité dans lesquels ils sont engagés à l'égard du propriétaire.

Le Ministre a ajouté que les colocataires qui achètent le bien deviennent propriétaires indivis. On ne peut, en effet, exiger du propriétaire de partager le bien qu'il vend. Mais rien ne s'oppose à ce que, de commun accord, le bien soit partagé de telle façon que chaque colocataire-préempteur devienne propriétaire d'une partie des biens.

Le § 3 a été adopté à l'unanimité.

4. Art. 1178ter, § 4.

Le Ministre a déclaré que cet alinéa ne faisait que reprendre le texte de l'article 577bis, § 6, du Code civil, relatif au régime de la copropriété.

Il a envisagé les hypothèses qui peuvent se produire. Ou bien les copropriétaires sortent d'indivision, de commun accord, par voie de vente de gré à gré; dans ce cas, le droit de préemption existe. Si les copropriétaires sont en désaccord ou s'il y a, parmi eux, des mineurs ou d'autres incapables, la vente ne pourra se faire qu'à l'intervention du tribunal; dans ce cas la vente doit se faire publiquement. Les copropriétaires peuvent vendre aussi leurs parts indivises. Si un copropriétaire cède sa quote-part à un des autres copropriétaires il s'agit d'un partage. Le droit de préemption ne s'appliquera pas dans ce cas puisqu'il n'est institué que pour les ventes. S'il cède sa quote-part à un tiers c'est une vente, mais dans ce cas aussi, le droit de préemption est exclu en vertu de l'article 1778sexies, 5°, du projet. A la suite de la remarque d'un commissaire, le Ministre a reconnu que, théoriquement, des copropriétaires pourraient, de connivence, éluder la loi en vendant, l'un après l'autre, leur part indivise à un tiers. Mais c'est là une situation qui ne se présentera pas dans la pratique.

La Commission a estimé avec le Ministre, qu'il ne fallait pas légiférer pour de telles exceptions.

Le paragraphe a été adopté à l'unanimité.

5. Art. 1178ter, § 5.

Ce paragraphe a été adopté sans discussion.

In het tweede geval zijn de gemeenschappelijke exploitanten *hoofdelijk* ten opzichte van de eigenaar gebonden.

Bij de bespreking kwamen twee strekkingen tot uiting: de ene wilde deze bepaling weglaten; de slechte wil van een der medehuurlers zou de verkoop kunnen verhinderen ten voordele van een derde die de prijs verhoogt. Dit is onaanvaardbaar. De andere stond de bepaling voor. Deze commissieleden meenden dat alle huurders akkoord moesten zijn alvorens het recht van voorkoop kon uitgeoefend worden. Anders zouden één of meer medehuurlers kunnen uitgezet worden wat twist in de gezinnen zou meebrengen.

Een commissielid betoogde dat een dergelijk akkoord geenszins zou beletten dat slechts een of enige medehuurlers het recht van voorkoop zouden invoeren. Het staat een medehuurler immers vrij gehuurde gronden te laten liggen. Het maximumakkoord moet niet slaan op het recht van voorkoop zelf maar wel op de wijze waarop het recht zal uitgeoefend worden.

Hetzelfde lid stelde een tekst voor die door de Minister aanvaard werd: « Met instemming van alle medehuurlers mag het (aanbod) aangenomen worden door één of meer medehuurlers; hun onenigheid geldt als weigering van het aanbod ».

De Commissie sloot zich ten slotte eenparig aan bij die formule. Zij is trouwens de meest juridische; de oorsprong van het recht dat de medehuurlers bezitten ligt in de pacht-overeenkomst die tussen hen en de eigenaar wordt gesloten; de medehuurlers moeten de verantwoordelijkheden uitdrukken die voortvloeien uit de hoofdelijkheid waartoe zij zich tegenover de eigenaar hebben verbonden.

De Minister voegde eraan toe dat de medehuurlers die het goed kopen onverdeelde eigenaars worden. Men kan inderdaad van de eigenaar niet eisen dat hij het goed dat hij verkoopt zou verdelen. Maar niets belet dat het goed in gemeen overleg zo wordt verdeeld dat elke medehuurler-voorkoper eigenaar wordt van een deel van het goed.

Paragraaf 3 werd eenparig aangenomen.

4. Art. 1178ter, § 4.

De Minister verklaarde dat dit lid eenvoudig de tekst overneemt van artikel 577bis, § 6, van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom.

Hij onderzocht de verschillende gevallen die zich kunnen voordoen. Ofwel treden de medeëigenaars in gemeen overleg uit onverdeelde door onderhandse verkoop; in dat geval bestaat het recht van voorkoop. Zijn de medeëigenaars het niet eens, of zijn er onder hen minderjarigen of andere handelingsonbekwamen, dan kan de verkoop slechts plaats hebben door tussenkomst van de rechtbank; in dat geval moet de verkoop openbaar zijn. De medeëigenaars kunnen ook hun onverdeelde aandelen verkopen. Indien een medeëigenaar zijn aandeel afstaat aan een der andere medeëigenaars, gaat het om een verdeling. Het recht van voorkoop is dan niet toepasselijk, vermits het slechts voor verkopen wordt ingevoerd. Staat hij zijn aandeel aan een derde af, dan is dit een verkoop; maar ook hier geldt het recht van voorkoop niet krachtens artikel 1778sexies, 5°, van het ontwerp. Op een opmerking van een commissielid gaf de Minister toe dat medeëigenaars theoretisch in gemeen overleg de wet zouden kunnen omzeilen door de ene na de andere hun onverdeelde aandeel aan een derde te verkopen. In de praktijk zal die toestand zich echter niet voordoen.

De Commissie was het met de Minister eens dat voor dergelijke uitzonderingen geen wet nodig is.

De paragraaf werd eenparig aangenomen.

5. Art. 1178ter, § 5.

Deze paragraaf werd eenparig aangenomen.

Art. 1778^{quater}.

Cet article détermine la sanction en cas de méconnaissance du droit de préemption du preneur et prescrit les formes et le délai qui doivent être respectés en l'occurrence.

La Commission a marqué son accord sur le principe du projet selon lequel le preneur doit avoir le droit d'obtenir l'annulation de la vente faite en méconnaissance de son droit de préemption. Mais une longue discussion s'est instituée au sein de la Commission sur le point de savoir quel serait le délai accordé au preneur pour intenter cette action et surtout quel serait le point de départ de ce délai. Aux termes du projet de loi ce délai serait de six mois et il commencerait à courir à la date à laquelle le preneur aura eu connaissance de la vente. Le Ministre a fait observer que cette formule n'est pas exorbitante du droit commun; elle figure, notamment, aux articles 316, 957 et 1304 du Code civil.

Plusieurs commissaires étaient, toutefois, d'avis que, pour éviter les contestations et pour ne pas prolonger indéfiniment la période d'incertitude pendant laquelle subsiste le risque d'annulation il fallait préciser le point de départ du délai de l'action en annulation. Des amendements dans ce sens furent déposés (Doc. n° 424/5, 7 et 8).

La suggestion de faire notifier l'acte de vente au preneur, qui est faite par un membre, n'a pas été retenue, parce que, d'une part, les notaires ne savent pas toujours qu'il y a un locataire et que, d'autre part, il y a des ventes qui sont conclues sans intervention du notaire.

En première lecture le texte suivant fut adopté : « Art. 1778^{quater}. — 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 eu de la vente et au plus tard dans l'année qui suit la transcription de l'acte de vente ».

En seconde lecture, toutefois, un membre a fait observer que la dernière partie de ce texte : « et au plus tard dans l'année qui suit la transcription de l'acte de vente », était dangereuse et de nature à enlever au preneur tout recours en cas de complicité du propriétaire et de l'acquéreur pour lui dissimuler la vente. Il demanda la suppression de ces mots.

La Commission se rallie à cette proposition et adopte à l'unanimité le texte proposé modifié de la sorte.

Un commissaire désire compléter le texte de l'article (Doc. n° 424/9) par un alinéa, qui résout le cas où il y aurait doute sur le champ d'application de la loi.

Le procédé préconisé étant inhabituel, et considérant que la notion de bien rural est définie par la jurisprudence à l'occasion de l'application de la législation sur le bail à ferme, l'auteur retire son amendement.

Il a été précisé que par « vente faite en fraude des droits du preneur » il faut entendre :

1° la vente faite sans que la notification requise par la loi ait été faite au preneur;

2° la vente faite avant l'échéance du délai de 45 jours laissé au preneur, à moins que celui-ci ait formellement décliné l'offre avant l'expiration de ce délai;

3° la vente faite à un prix moins élevé ou à des conditions moins onéreuses que celui ou celles qui furent communiqués en dernier lieu au preneur.

Art. 1778^{quater}.

Dit artikel stelt de straf vast die wordt toegepast wanneer het recht van voorkoop van de huurder miskend wordt en schrijft de vormen en de termijn voor die ter zake dienen in acht genomen.

De Commissie stemde in met het beginsel van het ontwerp, volgens hetwelk de huurder het recht moet hebben vernietiging te vorderen van elke verkoop waarbij met zijn recht van voorkoop geen rekening is gehouden. Maar een langdurige discussie heeft in de Commissie plaats gehad over de vraag welke termijn aan de huurder moet worden verleend voor het instellen van die vordering, en vooral op welk ogenblik die termijn moet ingaan. Luidens het wetsontwerp zou die termijn zes maanden bedragen, en beginnen te lopen op de datum, waarop de huurder van de verkoop in kennis is gesteld. De Minister merkte op dat die formule niet afwijkt van het gemeen recht; zij komt o.m. voor in de artikelen 316, 957 en 1304 van het Burgerlijk Wetboek.

Verscheidene Commissieleden waren evenwel van oordeel dat, om alle betwisting te voorkomen en om de periode van onzekerheid, tijdens welke het gevaar voor vernietiging blijft bestaan, niet eindeloos te rekken, nader dient te worden bepaald wanneer de termijn voor de vordering tot vernietiging ingaat. In die zin werden amendementen ingediend (Stuk n° 424/5, 7 en 8).

Het voorstel van een lid om de akte van verkoop aan de huurder te laten betekenen, werd niet aangenomen, enerzijds, omdat de notarissen niet altijd weten dat er een huurder is, en anderzijds omdat er verpoken worden gesloten zonder tussenkomst van een notaris.

In eerste lezing wordt de volgende tekst aangenomen : « Art. 1778^{quater}. — 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 nadat hij van de verkoop kennis heeft gekregen en uiterlijk binnen het jaar na de overschrijving van de akte van verkoop ».

Bij de tweede lezing merkte een lid evenwel op, dat het laatste gedeelte van die tekst : « en uiterlijk binnen het jaar na de overschrijving van de akte van verkoop » gevaarlijk is en de huurder elke mogelijkheid tot beroep kan ontnemen in geval van medeplichtigheid van de eigenaar en de koper om hem de verkoop te verbergen. Hij vraagt weglating van die woorden.

De Commissie stemde met dit voorstel in en nam de aldus gewijzigde tekst eenparig aan.

Een commissielid wenst de tekst van dit artikel aan te vullen (Stuk n° 424/9) met een lid waardoor het geval wordt opgelost waarin er twijfel bestaat over het toepassingsgebied van de wet.

Daar het voorgestelde procédé ongewoon is en aangezien het begrip landeigendom vaste vorm krijgt door de rechtspraak naar aanleiding van de toepassing van de wetgeving op de landpacht, trekt de indiener zijn amendement in.

Er werd nader verklaard dat onder « verkoop gesloten met bedrieglijke benadeling van het recht van de huurder » dient te worden verstaan :

1° elke verkoop, gesloten zonder dat aan de huurder de bij de wet vereiste betekening is gedaan;

2° elke verkoop, gesloten vóór het verstrijken van de termijn van 45 dagen waarover de huurder beschikt, tenzij laatstgenoemde vóór het verstrijken van die termijn het aanbod uitdrukkelijk heeft afgewezen;

3° elke verkoop, gesloten tegen een lagere prijs of tegen minder bezwarende voorwaarden dan die, welke laatstelijk aan de huurder werden medegedeeld.

Art. 1778quinquies.

Cet article est adopté à l'unanimité et sans discussion.

Comme suite à la suppression du 1° de l'article 1778sexies, excluant les ventes publiques du champ d'application de la loi, cet article a été complété par un alinéa à insérer entre les alinéas 2 et 3 du texte initial. Cet amendement est examiné ci-après (art. 1778sexies, 1°).

Art. 1778sexies.

Cet article énumère les différents cas, dans lesquels la loi ne sera pas d'application. Chaque point a été examiné séparément par la Commission.

Le 1° exclut la vente publique du champ d'application de la loi. Le Ministre rappelle à l'occasion de la discussion de ce point, les principes qui sont à la base du projet. Celui-ci veut que le preneur soit informé de la mise en vente du bien pour lui permettre de l'acquérir s'il le désire. Cette publicité étant suffisamment assurée en cas de vente publique, il n'était pas nécessaire de rendre la loi d'application dans ce cas, le preneur ayant d'ailleurs l'occasion de participer aux enchères.

Des amendements ont été déposés tendant à supprimer le 1° (Doc. n° 424/3 et 6). Les auteurs de ces amendements, ainsi que d'autres membres de la Commission, estiment qu'il faut légiférer pour la vente publique afin de rendre le droit de préemption applicable dans cette hypothèse. Ils font remarquer que la publicité n'est pas nécessairement assurée en ce cas et ils citent en exemple la mise en vente d'un bien, situé à Oostende, qui serait annoncée à Arlon.

Ils concluent à la nécessité d'avertir le preneur, quelque soit la nature de la vente. Craignant, d'autre part l'action des hommes de paille, ils sont d'avis, qu'il ne faut pas obliger le preneur de participer aux enchères, tout en lui garantissant son droit de préemption.

Un autre commissaire rappelle que la vente publique est un droit civil. Il considère la publicité suffisamment garantie dans ce cas et il prévoit une diminution considérable du nombre des ventes publiques en cas d'adoption de l'amendement en discussion.

La suppression du 1° est adoptée par 12 voix contre 2 et 3 abstentions.

Le remaniement d'articles sur lesquels la Commission a déjà statué est devenu nécessaire par suite de l'adoption de cette importante modification.

Les amendements que la Commission désire insérer dans le projet viseront :

1° à avertir personnellement le preneur en cas de vente publique;

2° à lui garantir son droit de préemption sans qu'il soit obligé de participer aux enchères;

3° à lui garantir son droit de préemption en cas de vente publique, lorsque le bien loué ne constitue qu'une partie de la propriété mise en vente.

Elle n'estime pas qu'il soit nécessaire de lui faire notifier le prix réalisé aux enchères, le preneur devant prendre ses dispositions en égard au fait qu'il est au courant de la mise en vente.

Art. 1778quinquies.

Dit artikel wordt eenparig en zonder bespreking aangenomen.

Ingevolge de weglating van 1° van artikel 1778sexies, waarbij de openbare verkopen uit het toepassingsgebied van de wet worden gesloten, werd dit artikel aangevuld met een nieuw lid, in te voegen tussen lid 2 en lid 3 van de oorspronkelijke tekst. Dit amendement wordt verder onderzocht (art. 1778sexies, 1°).

Art. 1778sexies.

In dit artikel worden de verschillende gevallen opgenoemd waarin de wet niet van toepassing zal zijn. Ieder punt werd door de Commissie afzonderlijk behandeld.

In het 1° wordt de openbare verkoop van het toepassingsgebied van de wet uitgesloten. Naar aanleiding van de bespreking van dit punt herinnert de Minister aan de beginselen waarop het ontwerp berust. De bedoeling is dat aan de huurder kennis wordt gegeven van de verkoop van het goed, om hem in staat te stellen het te kopen indien hij dit wenst. Daar die openbaarheid genoegzaam is verzekerd bij openbare verkoop was het niet nodig de wet in dit geval van toepassing te maken, daar de huurder trouwens in de gelegenheid wordt gesteld om aan de veiling deel te nemen.

De heren Van den Eynde en Lalmand hebben een amendement voorgesteld, dat ertoe strekt het 1° weg te laten (Stuk n° 424/3 en 6). De indieners van die amendementen, samen met andere leden van de Commissie, zijn van mening dat de openbare verkoop door de wetgever moet geregeld worden ten einde het recht van voorkoop in dat geval toepasselijk te maken. Zij merken op dat de openbaarheid in dit geval niet noodzakelijk verzekerd is, en zij halen een geval aan van de verkoop van een goed, gelegen te Oostende, die te Aarlen zou zijn aangekondigd.

Zij besluiten daaruit dat de huurder moet verwittigd worden, welke ook de aard van de verkoop moge zijn. Daar zij anderzijds het optreden van stromannen vrezen, zijn zij van mening dat de huurder niet moet verplicht worden deel te nemen aan de veilingen, doch dat tevens zijn recht van voorkoop moet gewaarborgd worden.

Een ander lid wees er op dat de openbare verkoop een burgerlijk recht is. Hij meent dat de openbaarheid in dit geval voldoende gewaarborgd is en hij voorziet een aanzienlijke vermindering der openbare verkopen indien het amendement in kwestie aangenomen wordt.

De weglating van het 1° wordt met 12 tegen 2 stemmen en 3 onthoudingen goedgekeurd.

Wegens de goedkeuring van deze belangrijke wijziging blijkt het noodzakelijk bepaalde artikelen, waarover de Commissie reeds beraadslaagde, te wijzigen.

De amendementen die de Commissie in het ontwerp wil invoegen zullen ertoe strekken :

1° de huurder persoonlijk te verwittigen in geval van openbare verkoop;

2° hem zijn recht van voorkoop te waarborgen zonder dat hij verplicht is aan de veiling deel te nemen;

3° hem zijn recht van voorkoop te waarborgen ingeval van openbare verkoop, wanneer het verhuurde goed slechts een deel is van de te koop gestelde eigendom.

Volgens de Commissie is het niet nodig hem de bij de veiling geboden prijs te doen betekenen. De huurder kan de nodige schikkingen treffen vermits hij op de hoogte is van de openbare verkoop.

Pour réaliser le premier objectif, un commissaire propose le texte suivant, qui serait inséré après le premier alinéa du § 1 de l'article 1778ter :

« *En cas de vente publique le notaire instrumentant est tenu de notifier au preneur, le lieu, la date, l'heure et les conditions de la vente.* »

Un commissaire s'oppose à l'engagement de la responsabilité du notaire, qui peut ignorer l'existence d'un locataire ou être induit en erreur par le propriétaire.

Il propose de lui substituer ce dernier.

Cette suggestion n'est pas retenue par la Commission. Suite à l'observation d'un autre membre, qui fait remarquer qu'il n'y a pas que les notaires, qui organisent des ventes publiques, le mot « notaire » est remplacé par « officier ».

A la demande d'un autre membre la Commission décide à l'unanimité d'obliger l'officier instrumentant de faire cette notification au moins quinze jours avant que la vente ait lieu, pour permettre au preneur de prendre ses dispositions. En conséquence le texte sera complété par les mots : « *au moins quinze jours à l'avance* ».

Le texte, ainsi modifié et qui sera inséré après le premier alinéa du § 1 de l'article 1778ter est adopté à l'unanimité.

**

Le second objectif est réalisé dans le texte suivant, proposé par un commissaire, et qui serait inséré après le premier alinéa du § 2 de l'article 1778ter :

« *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.* »

Etant donné que le preneur ne connaît le prix de la vente qu'au jour même de l'adjudication et qu'il lui faut le temps nécessaire pour se procurer des crédits, un commissaire estime le délai de six jours trop court et propose de le remplacer par un délai d'un mois, qu'il consent de réduire à quinze jours après avoir entendu les remarques de la Commission. Celle-ci en effet est d'avis que le preneur peut prendre ses précautions dès qu'il a connaissance de la mise en vente et qu'il ne faut pas oublier d'un autre côté qu'en cas de vente publique il y a un adjudicataire qu'il ne faut pas non plus laisser trop longtemps dans l'incertitude.

En conséquence la Commission repousse ce sous-amendement par 8 voix contre 8.

Le texte de l'amendement est adopté à l'unanimité.

**

Pour garantir au preneur son droit de préemption en cas de vente publique et lorsque le bien loué ne constitue qu'une partie de la propriété mise en vente, un commissaire propose d'insérer entre les alinéas 2 et 3 de l'article 1778quinquies un alinéa libellé comme suit : « *En cas de vente publique, cette partie de la propriété devra être mise aux enchères séparément et adjugée définitivement* ».

Cet amendement est, selon lui, la conséquence logique du fait de l'inclusion des ventes publiques dans l'économie du projet.

Certains membres craignent que ce texte n'empêche le propriétaire de vendre en bloc un bien, dont une partie seulement est louée et grevée d'un droit de préemption, à un acheteur offrant un prix intéressant pour le bien entier. L'auteur de l'amendement fait valoir que le 10° (9° nouveau) du même article 1778sexies porte remède à pareille situa-

Om het eerste doel te bereiken stelde een commissielid volgende tekst voor, die achter het eerste lid van § 1 van artikel 1778ter zou ingevoegd worden :

« *In geval van openbare verkoop moet de instrumenterende notaris aan de huurder kennis geven van de plaats, de datum, het uur en de voorwaarden van de verkoop.* »

Een commissaris maakte bezwaar tegen de verantwoordelijkheid die aan de notaris opgelegd wordt, daar deze misschien niet kan weten dat er een huurder is of door de eigenaar kan misleid worden.

Hij stelt voor dat de eigenaar in de plaats van de notaris zou komen.

De Commissie gaat op dit voorstel niet in. Naar aanleiding van de opmerking van een lid die er op wijst dat niet alleen notarissen openbare verkopen inrichten, wordt het woord « notaris » vervangen door « ambtenaar ».

Op verzoek van een ander lid beslist de Commissie eenparig de instrumenterende ambtenaar te verplichten deze kennisgeving te doen ten minste vijftien dagen vóór de verkoop plaats vindt, ten einde het de huurder mogelijk te maken zijn schikkingen te treffen. Dienvolgens zal de tekst aangevuld worden met de woorden : « *ten minste 15 dagen op voorhand* ».

De aldus gewijzigde tekst, die na het eerste lid van § 1 van artikel 1778ter zal ingevoegd worden, wordt eenparig goedgekeurd.

**

De tweede bedoeling zal verwezenlijkt worden door volgende tekst, die door een commissielid voorgesteld werd en achter het eerste lid van § 2 van artikel 1778ter zou ingevoegd worden :

« *In geval van 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 van de datum der toewijzing.* »

Daar de huurder de verkoopprijs slechts op de dag van de veiling kent en hij over de nodige tijd moet beschikken om krediet te vinden achtte een commissielid de termijn van zes dagen te kort en stelde dan ook voor een termijn van één maand te bepalen. Ingevolge de opmerkingen die in de Commissie werden gemaakt, is hij evenwel bereid bedoelde termijn tot vijftien dagen te beperken. De Commissie was namelijk van mening dat de huurder zijn voorzorgen kan nemen zodra hij kennis heeft van de openbare verkoop en dat men niet uit 't oog mag verliezen dat, in geval van openbare verkoop er een koper is die ook niet te lang in de onzekerheid moet worden gelaten.

De Commissie verwierp daarop dit subamendement met 8 tegen 8 stemmen.

De tekst van het amendement werd eenparig aangenomen.

**

Ten einde aan de huurder zijn recht op voorkoop in geval van openbare verkoop te waarborgen, wanneer het verhuurd goed slechts een deel is van de te koop gestelde eigendom, stelt een commissielid voor tussen de leden 2 en 3 van artikel 1778quinquies een lid in te voegen, dat luidt als volgt : « *In geval van openbare verkoop moet dit deel van de eigendom afzonderlijk geveild en definitief toegewezen worden* ».

Dit amendement is, naar zijn mening, het logisch gevolg er van dat de openbare verkopen in de inrichting van het ontwerp werden opgenomen.

Sommige leden vrezen dat deze tekst de eigenaar zou beletten een goed waarvan alleen een deel verhuurd werd en waarvan alleen een deel bezwaard is met een recht voorkoop, ineens te verkopen, aan een koper die een voordelige prijs zou bieden voor het gehele goed. De indiener van het amendement betoogt dat het 10° (9° nieuw) van hetzelfde

tion. Dès lors que le bien loué ne constitue que la partie manifestement moindre de la propriété, par exemple une parcelle d'un hectare comprise dans une propriété de 20 hectares, le juge fera application de cette disposition et considérera pareille situation comme un motif sérieux pour refuser l'application du droit de préemption.

L'amendement est adopté par 15 voix contre 2.

Tous ces amendements sont pris à la suite de la suppression du 1° de l'article 1778sexies.

En outre il est devenu nécessaire de compléter le deuxième alinéa du § 2 de l'article 1778ter par les mots : « ou en cas de vente publique, à l'officier instrumentant ».

Cet amendement est adopté à l'unanimité.

Un membre a proposé de remplacer le 1° par un texte qui exclut du champ d'application de la loi les ventes publiques imposées dans l'intérêt de certaines catégories de personnes (Doc. n° 424/4).

Le Ministre demande de remplacer dans le texte de cet amendement les mots : « imposée par un jugement de la juridiction compétente pour des motifs d'indivision, de protection de droits de mineurs d'âge ou de faillite » par la formule consacrée par l'usage : « faite par autorité de justice ».

Cet amendement ainsi modifié est adopté par 7 voix et 7 abstentions.

**

Le 2° accordant une préférence aux membres de la proche famille du propriétaire est adopté à l'unanimité et sans modification. L'amendement repris au document n° 424/6 n'étant pas retenu par la Commission.

**

Les 3°, 4° et 5° sont ensuite adoptés à l'unanimité et sans discussion.

Un amendement au 5° (Doc. n° 424/4) avait été retiré par l'auteur après qu'il lui eût été assuré que les partages ne tombaient pas sous l'application de la loi.

**

Un commissaire a amendé le 6° (Doc. n° 424/4) en vue de parer aux éventuels abus. Il consent à la suppression dans son amendement des mots : « et pour autant que le bail en fasse mention » après que le Ministre lui eût fait remarquer que le bail n'est pas toujours écrit.

Le texte, complété par les mots « ou au 31 décembre 1955 », à insérer après le mot « bail » est adopté à l'unanimité.

**

Le 7° est adopté à l'unanimité tel qu'il figure au projet, l'amendement n° 424/5 étant repoussé.

**

Le 8° vise le cas d'un preneur qui se trouve sous le coup d'un congé donné par le propriétaire.

Certains membres se méfient de cette disposition, qui est selon eux dangereuse et peut donner lieu à des abus.

artikel 1778sexies in dergelijke toestand voorziet. Ook al is het verhuurde goed slechts het klaarblijkend geringste deel van de eigendom, bij voorbeeld een perceel van een hectare begrepen in een eigendom van 20 hectaren, dan zal de rechter deze bepaling toepassen en dergelijke toestand als een ernstige reden beschouwen om het recht van voorkoop te weigeren.

Het amendement wordt aangenomen met 15 tegen 2 stemmen.

Al deze amendementen zijn het gevolg van de weglating van het 1° in artikel 1778sexies.

Bovendien is het nodig geworden in het tweede lid van § 2 van artikel 1778ter, na de woorden : « bij de eigenaar », de woorden : « of, in geval van openbare verkoop, bij de instrumenterende ambtenaar » in te voegen.

Dit amendement wordt eenparig aangenomen.

Een lid stelde voor, dit 1° te vervangen door een tekst waardoor de wet niet van toepassing zou zijn op de openbare verkopen die in het belang van sommige categorieën van personen opgelegd worden (Stuk n° 424/4).

De Minister vraagt dat in de tekst van dit amendement de woorden : « opgelegd door een vonnis van de bevoegde rechtsmacht, om redenen van onverdeeldheid, bescherming van rechten van minderjarigen of staat van faillissement » zou worden vervangen door de gebruikelijke formule : « gedaan op bevel van de rechter ».

Het aldus gewijzigde amendement wordt met 7 stemmen en 7 onthoudingen aangenomen.

**

Het 2° waarbij een voorkeurrecht wordt verleend aan de naaste bloedverwanten van de eigenaar wordt eenparig ongewijzigd aangenomen, aangezien het amendement opgenomen in het stuk n° 424/6 door de Commissie niet wordt aanvaard.

**

Het 3°, het 4° en het 5° worden vervolgens eenparig zonder bespreking aangenomen.

Een amendement op 5° (Stuk n° 424/4) wordt door zijn indiener ingetrokken nadat hem de verzekering werd gegeven dat op overgang van goederen de wet niet wordt toegepast.

**

Een commissielid heeft ook een amendement voorgesteld op 6° (Stuk n° 424/4), met het doel eventuele misbruiken te voorkomen. Hij stemt er in toe dat in zijn amendement de woorden « en voor zover de pachtovereenkomst daarvan melding maakt » worden weggelaten, nadat de Minister hem er op attent heeft gemaakt dat de pachtovereenkomst niet altijd geschreven is.

De tekst, aangevuld met de woorden : « of vóór 31 december 1955 » in te voegen na het woord « pacht », wordt eenparig aangenomen.

**

Het 7° wordt eenparig aangenomen zoals dit in het ontwerp voorkomt, nadat het amendement (Stuk n° 424/5) is verworpen.

**

Het 8° betreft het geval van de huurder die van de eigenaar opzegging hebben gekregen.

Sommige leden staan wantrouwig tegenover die bepaling, die volgens hen gevaarlijk is en aanleiding kan geven tot misbruiken.

Ils avancent l'hypothèse d'un propriétaire donnant congé au preneur pour occuper lui-même le bien, et qui le vend, après deux années d'occupation.

L'attention de ces commissaires est attirée sur les dispositions de la loi sur le bail à ferme, qui restent en application.

En cas d'abus le preneur pourra être réintégré et demander des dommages et intérêts après intervention du juge qui examina le bien fondé des motifs invoqués par le propriétaire.

Le Ministre consent néanmoins à la suppression de ce 8° à condition de maintenir le 10°.

L'amendement au 8° (Doc. n° 424/4) a été retiré par son auteur; celui-ci se rallie à l'opinion du Ministre qui estime l'intervention du juge comme constituant une garantie suffisante.

Le 8° est repoussé à l'unanimité.

Le 9° (8° nouveau) et 10° (9° nouveau) sont adoptés à l'unanimité, un amendement au 10° (Doc. n° 424/4) ayant été retiré par son auteur.

Art. 1778septies.

Cet article tend, selon l'exposé des motifs, à « garantir le preneur contre les clauses de renonciation au droit de préemption qui lui seraient imposées au moment de la conclusion du bail ». Cet abus n'est toutefois plus à craindre dès que le bail est en cours et le second alinéa vise cette éventualité.

Un amendement a été introduit, tendant à supprimer ce second alinéa (Doc. n° 424/4). L'auteur le retire après que l'utilité de cet alinéa a été démontrée à la Commission. En effet cette disposition va permettre à un preneur, ne désirant pas acheter le bien, d'intervenir à l'acte de vente pour renoncer à son droit de préemption, le propriétaire étant de ce fait dispensé de tenir compte du délai de 45 jours prévu au § 2, premier alinéa de l'article 1778ter.

L'article est adopté à l'unanimité.

**

Plusieurs amendements ont été introduits, tendant à compléter le projet (Doc. n°s 424/2, 3, 4 et 10).

Ils sont de nature financière et pénale, sauf l'amendement créant un article 1778octies (Doc. n° 424/3).

Le Ministre fait observer que des dispositions de telle nature ne pouvant pas figurer au Code civil, devraient être dissociées du projet en discussion et introduites sous forme de propositions. Il promet de prendre contact à ce sujet, dès que le projet sera devenu loi, avec son collègue du Ministère des Finances.

La Commission se rallie à cette façon de voir et repousse ces amendements.

Le Ministre fait observer à l'auteur de l'amendement créant un article 1778octies, susmentionné, qu'il n'est pas nécessaire de créer un nouvel article pour réaliser l'objectif visé par le premier alinéa de son amendement et qu'il suffirait d'insérer les mots : « pour lui-même ou pour ses descendants » après les mots : « droit de préemption » à l'article 1778bis.

Cette suggestion est adoptée à l'unanimité par la Commission, l'amendement même est rejeté pour le surplus.

**

Zij halen het hypothetische geval aan van een eigenaar die zijn huurder opzegt om zelf het goed in gebruik te nemen, en die het na twee jaar exploitatie verkoopt.

De aandacht van die Commissieleden wordt gevestigd op de bepalingen van de pachtwet, die van toepassing blijven.

Bij misbruik kan de huurder in zijn rechten worden hersteld en kan hij schadeloosstelling eisen, na tussenkomst van de rechter die heeft nagegaan of de door de eigenaar aangevoerde redenen gegrond zijn.

De Minister stemt nochtans in met de weglating van dit 8°, op voorwaarde dat het 10° gehandhaafd wordt.

Het amendement op 8° werd door de indiener ingetrokken, daar deze laatste zich aansluit bij de zienswijze van de Minister, die de tussenkomst van de rechter een voldoende waarborg acht.

Het 8° wordt eenparig verworpen.

Het 9° (8° nieuw) en het 10° (9° nieuw) worden eenparig aangenomen, terwijl een amendement op 10° (Stuk n° 424/4) door de indiener er van werd ingetrokken.

Art. 1778septies.

Luidens de Memorie van Toelichting strekt dit artikel er toe « de huurder (te) vrijwaren tegen bedingen van verzaking aan zijn voorkoopprecht welke hem bij het sluiten van de pacht zouden worden opgedrongen ». Dit misbruik valt nochtans meer te vrezen zodra de pacht loopt en het tweede lid slaat op dit geval.

Een amendement werd ingediend (Stuk n° 424/4), dat ertoe strekt dit tweede lid weg te laten. De indiener trekt het amendement in, nadat aan de Commissie het nut van bedoeld lid is aangetoond. Die bepaling zal immers een huurder, die het goed niet wenst te kopen, in staat stellen de verkoopakte mede te ondertekenen om zijn voorkoopprecht te verzaken, terwijl de eigenaar uit dien hoofde ontslagen is van de verplichting, de in § 2, eerste lid, van artikel 1778ter gestelde termijn van 45 dagen in acht te nemen.

Het artikel wordt eenparig aangenomen.

**

Verscheidene amendementen werden ingediend, die ertoe strekken het ontwerp aan te vullen (Stuk n° 424/2, 3, 4 en 10).

Zij zijn van financiële en strafrechtelijke aard, uitgenomen het amendement (Stuk n° 424/3) waarbij een artikel 1778octies wordt ingevoegd.

De Minister merkt op dat dergelijke bepalingen niet kunnen worden opgenomen in het Burgerlijk Wetboek; zij zouden uit het behandelde ontwerp moeten worden verwijderd en afzonderlijk in de vorm van voorstellen worden ingediend. Hij belooft dat hij met zijn collega van Financiën overleg zal plegen zodra het ontwerp wet is geworden.

De Commissie sluit zich bij die zienswijze aan en verworpt de amendementen.

De Minister vestigt de aandacht van de indiener van voormeld amendement tot toevoeging van een artikel 1778octies, er op dat het niet noodzakelijk is een nieuw artikel in te voegen om het doel te bereiken dat door het eerste lid van zijn amendement wordt nagestreefd, en dat het daartoe volstaat in artikel 1778bis, na de woorden : « recht van voorkoop », de woorden : « voor zichzelf of voor zijn nakomelingen » in te voegen.

Dit voorstel wordt door de Commissie eenparig aangenomen; voor het overige wordt het amendement zelf verworpen.

**

L'ensemble du projet tel qu'il figure ci-après a été adopté par 14 voix contre 1 et 1 abstention.

**

La Commission estime que par suite de l'adoption de ce projet de loi la proposition de loi de M. Chalmet, organisant l'accession des cultivateurs à la propriété terrienne (Doc. n° 75/1) et la proposition de M. Van den Eynde, portant création d'un droit d'option pour l'acquisition de biens agricoles et horticoles immobiliers loués (Doc. n° 398/1), n'ont plus d'objet.

Le Rapporteur,
A. BACCUS.

Le Président,
M. PHILIPPART.

Het ontwerp in zijn geheel werd, zoals het hierna is opgenomen, aangenomen met 14 stemmen tegen 1 en 1 onthouding.

**

De Commissie is van oordeel dat, ten gevolge van de aanneming van het wetsontwerp, het wetsvoorstel van de heer Chalmet tot regeling van het verkrijgen van grondeigendom door de landbouwers (*Stuk n° 75/1*), en het wetsvoorstel van de heer Van den Eynde houdende instelling van een voorkeurrecht tot aankoop van verhuurde bedrijfs-onroerende land- en tuinbouwgronden (*Stuk n° 398/1*) overbodig zijn geworden.

De Verslaggever,
A. BACCUS.

De Voorzitter,
M. PHILIPPART.

TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION.

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 ou pour ses descendants, 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.

» 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.

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE.

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 of voor zijn afstammelingen, 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.

» 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.

» 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^{quater}. — 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^{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.

» 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^{sexies}, 9°.

» Art. 1778^{sexies}. — 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;

» 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 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;

» Het kan met instemming van alle medehuurlers aangevaard 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^{quater}. — 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^{quinquies}. — 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^{sexies}, 9°, ten gunste van de eigenaar ingestelde recht.

» Art. 1778^{sexies}. — 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 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 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° 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 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° 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. 1778*septies*. — 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. »

» 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. 1778*septies*. — 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. »