

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1954-1955.

VERGADERING VAN 21 DECEMBER 1954.

Verslag van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het wetsontwerp tot wijziging van de wet van 16 Mei 1900 betreffende de erfregeling der kleine nalatenschappen.

Aanwezig : de hh. ROLIN, voorzitter; ALLARD, ANCOT, BRIOT, CAMBY, CHOT, Mevr. CISELET, de hh. CLAYS, CUSTERS, DERBAIX, DUTERNE, GEORGE, KLUYSKENS, LAGAE, NIHOUL, PHOLIEN, Mevr. VANDERVELDE, de hh. VAN HEMELRIJCK en RONSE, verslaggever.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

De wet van 16 Mei 1900 is nu ruim een halve eeuw van toepassing. Zij heeft, vooral op het platteland, weldoende gevolgen gehad op sociaal en economisch gebied, doordat zij het goed, dat de ouders bewerkten, in het bezit van de familie houdt. De verbroekeling van de landbouwbedrijven, die een verregaande proletarisatie veroorzaakte, werd enigszins geremd.

De wet, die soms toepasselijk is op vrij aanzienlijke erven, sinds de wet van 23 April 1935 het in aanmerking te nemen maximaal kadastraal inkomen op 4.200 frank heeft gebracht, verwekte weleens reacties, omdat de mogelijkheid van hoger beroep of verzet uitgesloten was.

Men beklaagt er zich ook over dat de meerderheid van de erfgenamen soms, door weinig lofwaardige gevoelens bezielde, voor het te verdelen goed een te lage schatting opdringt en dat de overnemer het achteraf weder verkoopt tegen voorwaarden die indruisen tegen de billijkheid en de gelijkheid, welke onder medeërfgenen zouden moeten heersen.

Het bij de Kamer der Volksvertegenwoordigers ingediende wetsvoorstel wil dat tweevoudig bezwaar ondervangen door de overname van een erfgoed inzake hoger beroep en verzet aan het gemeen recht te onderwerpen en een wederverkoopverbod van vijf jaar in te voeren.

R. A 4778.

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

93 (Zitting 1953-1954) : Ontwerp overgemaakt door de Kamer der Volksvertegenwoordigers.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1954-1955.

SÉANCE DU 21 DÉCEMBRE 1954.

Rapport de la Commission de la Justice chargée d'examiner le projet de loi modifiant la loi du 16 mai 1900 apportant des modifications au régime successoral des petits héritages.

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 16 mai 1900 a reçu son application pendant plus d'un demi-siècle. Elle a eu des effets bienfaisants tant au point de vue social qu'économique surtout à la campagne en assurant le maintien dans la famille du bien exploité par les parents. Le morcellement des exploitations agricoles qui a causé une prolétarianisation excessive, a quelque peu été freiné par cette loi.

La loi qui s'applique à des héritages quelquefois assez importants, depuis que la loi du 23 avril 1935 a relevé le plafond du revenu cadastral à prendre en considération à 4.200 francs, a provoqué quelquefois des réactions parce que la possibilité de l'appel et de l'opposition était exclue.

On se plaint aussi que parfois la majorité des indivisaires, mue par des sentiments peu recommandables, impose l'acceptation d'une évaluation par trop modeste et qu'après la reprise il est procédé par le cessionnaire à une vente des biens repris à des conditions qui froissent l'équité et l'égalité qui devraient exister entre cohéritiers.

C'est pour remédier à ce double inconvénient que la proposition de loi soumettant la reprise des biens héréditaires au droit commun en ce qui concerne l'appel et l'opposition et a une interdiction de revente pendant cinq ans a été soumise à la Chambre des Représentants.

R. A 4778.

Voir :

Document du Sénat :

93 (Session de 1953-1954) : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

De Kamercommissie van Justitie nam het voorstel eenstemmig aan.

In de loop van de openbare bespreking werd een amendement ingediend om de mogelijkheid van hoger beroep en verzet te schrappen, met handhaving evenwel van het verbod om het overgenomen goed te verkopen.

Dit amendement werd afgewezen.

Het voorstel zelf werd aangenomen met 175 stemmen bij 3 onthoudingen.

Na deze nagenoeg eenparige goedkeuring is het ontwerp door uw Commissie in studie genomen.

Er werden talrijke amendementen ingediend, die het doel van de Kamer: mogelijkheid van hoger beroep en van verzet in wederverkoopverbod gedurende een beperkte tijd, in acht namen.

Uw Commissie was het er over eens dat passende middelen dienden beraamd te worden ter vermindering van afspraken tussen een deel van de erfenamen die de overige rechthebbenden willen beroven van hetgeen hun toekomt.

Maar moest daarom het verbod van wederverkoop voor vijf jaar gehandhaafd worden?

Dit is in strijd met het beginsel van de vrije verhandeling van onroerende goederen. Een tijd ruimte van vijf jaar is blijkbaar nogal lang, wanneer men bedenkt hoe snel de economische ontwikkeling voortschrijdt.

Verder stelde de tekst van de Kamer het verkoopverbod wel op vijf jaar, maar bepaalde hij geen sanctie op mogelijke overtredingen van dit verbod.

Uw Commissie van Justitie had gaarne het advies van de Tucht-kamers van notarissen gekend over de gegrondheid van de hervorming. Met belangstelling heeft zij vernomen dat de meerderheid van de notarissen gunstig staat tegenover de hervorming. In het verslag aan het Studie- en Wetgevingscomité van de Federatie der Notarissen in België schrijft Mr. Rens :

«Zeldzaam zijn de notarissen die nog nooit beleefd hebben dat een overname plaats had met het doel kort daarna tegen voordeliger voorwaarden weder te verkopen. »

* * *

Zoals wij hierboven zegden, heeft uw Commissie de zaak nader onderzocht en verscheidene oplossingen onder ogen genomen, die de beginselen van de wet van 16 Mei 1900 onverlet laten, doch de mogelijkheid openen voor beroep en verzet, en een geheel van regels invoeren, om, voor een beperkte tijd, de wederverkoop van familiebezit en de speculatie te verhinderen of, indien de wederverkoop bij openbare veiling is geschied, de gewezen medeëigenaars te vergoeden.

Het lijkt wenselijk de verschillende voorstellen, die bij uw Commissie werden ingediend, even te onderzoeken.

La Commission de la Justice de la Chambre a admis la proposition à l'unanimité.

Lors de la discussion de la proposition en séance publique, un amendement fut introduit pour supprimer la possibilité de l'appel et de l'opposition tout en maintenant l'interdiction de la vente du bien repris.

Cet amendement fut repoussé.

La proposition elle-même fut adoptée par 175 voix contre 3 abstentions.

C'est après cette adoption à la presque unanimité que le projet a fait l'objet des études de votre Commission.

Des amendements nombreux furent introduits, ils respectaient les buts recherchés par la Chambre : possibilité de l'appel et de l'opposition et interdiction de la revente pendant une période limitée.

Votre Commission a été d'accord pour estimer qu'il fallait rechercher les moyens les plus adéquats pour empêcher des ententes entre une partie des héritiers pour frustrer les autres indivisaires de ce qui leur revient.

Mais fallait-il maintenir l'interdiction de revente du bien pendant cinq ans ?

C'est contraire au principe de la liberté des transactions immobilières et il faut bien admettre que le laps de cinq années est assez long, étant donné la mobilité de l'évolution économique.

D'autre part, le texte voté par la Chambre constituait une interdiction de vente pendant cinq ans, mais ne prévoyait aucune sanction pour le cas où il aurait été passé outre à l'interdiction.

Votre Commission de la Justice qui avait exprimé le désir de connaître l'avis des chambres de discipline notariales sur le fondement de la réforme. On a appris avec intérêt que la majorité des notaires est favorable à la réforme. Maître Rens signale dans le rapport produit du Comité d'Études et de Législation de la Fédération des Notaires de Belgique :

« Rares sont les notaires qui n'ont vécu des cas de reprise exercée dans le but de revendre peu après, à des conditions plus avantageuses. »

* * *

Votre Commission, comme nous le disions plus haut, a approfondi la question et a examiné plusieurs systèmes qui, tout en maintenant les principes de la loi du 16 mai 1900, y introduisaient cependant la possibilité de l'appel et de l'opposition ainsi qu'un ensemble de règles, empêchant pendant un temps limité la revente du bien de famille et la spéculation ou, si la revente a lieu par adjudication publique, en attribuant des indemnités aux anciens copropriétaires.

Il semble opportun d'examiner les différentes propositions qui ont été produites au sein de votre Commission.

Een eerste amendement luidde als volgt :

« Gedurende een termijn van drie jaar, ingaande op de datum van het verlijden van de akte van overname, kunnen de overgenomen onroerende goederen slechts openbaar en *in globo* verkocht worden, tenzij al de gewezen medeëigenaars of hun erfgenamen er mede instemmen.

» Gaat de opbrengst van deze verkoop uit boven de waarde die tot grondslag van de overname gediend heeft, dan komt het verschil aan al de gewezen medeëigenaars toe naar verhouding van het aandeel dat zij bij de overname bezaten. »

De indiener heeft zijn amendement evenwel tweemaal gewijzigd.

Achtereenvolgens diende hij ter vervanging van lid 2 en de volgende leden van het eerste voorstel de onderstaande teksten in :

1. « Het is de overnemer of zijn erfgenamen verboden, gedurende een termijn van drie jaar, ingaande op de datum van het verlijden van de akte van overname, de overgenomen onroerende goederen anders dan bij openbare veiling en *in globo* te verkopen, behoudens instemming van alle medeëigenaars op de dag der overname of van hun erfgenamen.

» Eventueel hebben die medeëigenaars of erfgenamen samen tegen de verkoper een niet bevoorrechte schuldvordering ten bedrage van de uit de verkoop verkregen winst. »

2. « Het is de overnemer verboden, gedurende een termijn van drie jaar te rekenen van de datum waarop de akte van overname verleden is, de overgenomen onroerende goederen *van nature anders dan bij openbare veiling geheel of gedeeltelijk* te verkopen, op straffe aan de gewezen medeëigenaars, hun erfgenamen of rechthebbenden, een vergoeding te moeten betalen gelijk aan een vierde van hun aandeel in de prijs der overname. »

Volgens dit amendement was verkoop slechts toegelaten bij openbare veiling, behoudens instemming van al de vroegere eigenaars. Het verbod van verkoop zou drie jaar gelden; indien de wederverkoop winst oplevert, zal deze verdeeld moeten worden onder de oorspronkelijke medeëigenaars. In het laatste amendement was het begrip « winst » trouwens weggefallen en vervangen door een vast bedrag, dat aan de gewezen eigenaars verschuldigd zou zijn in geval van wederverkoop. De Commissie verenigde zich niet met dit vast bedrag.

Het bleek trouwens dat, aangezien verkoop bij onderhandse akte verboden zou zijn, *expressis terminis* in een vordering tot nietigverklaring en in de voornaamste modaliteiten daarvan diende voorzien te worden.

Daarom oordeelde uw Commissie dat de tekst in dat geval zou moeten luiden als volgt :

« De vordering tot nietigverklaring van de verkoop, afgesloten met overtreding van het in vorig

Un premier amendement était libellé comme suit :

« Pendant une période de trois ans prenant cours à la date de la passation de l'acte de reprise, la vente des biens immobiliers repris ne pourra se faire que publiquement et en bloc, sauf si tous les anciens copropriétaires ou leurs héritiers y consentent.

» Si le produit de cette vente dépasse la valeur qui a servi de base à la reprise, la différence en plus reviendra à tous les anciens copropriétaires dans la proportion de la part qu'ils possédaient lors de la reprise. »

L'auteur de cet amendement estima cependant devoir le modifier deux fois.

Il introduisit successivement les textes suivants en remplacement des alinéas 2 et suivants de la première proposition.

1. « Il est interdit au cessionnaire ou à ses héritiers, pendant une période de trois ans prenant cours à la date de la passation de l'acte de reprise, de procéder à la vente des biens immobiliers repris, autrement que par adjudication publique et en bloc, sauf consentement de tous les copropriétaires au jour de la reprise ou de leurs héritiers.

» Éventuellement, ces copropriétaires ou héritiers auront ensemble, contre le vendeur, une créance non privilégiée d'un montant égal au bénéfice réalisé par la vente. »

2. « Il est interdit au cessionnaire, pendant une période de trois ans prenant cours à la date de la passation de l'acte de reprise, de procéder autrement que par adjudication publique à la vente *totale ou partielle* des biens immobiliers *par nature* repris, sous peine de devoir payer aux anciens copropriétaires, leurs héritiers ou ayants droit, une indemnité égale au quart de leur part dans le prix de reprise. »

Suivant cet amendement, la vente ne pourrait avoir lieu que par adjudication publique sauf le cas de consentement de tous les indivisaires. L'interdiction de vente existerait pendant trois ans; si un bénéfice était réalisé lors de la revente, celui-ci devra être partagé entre les copropriétaires originaires. Le dernier amendement remplaçait cette notion de bénéfice par un forfait dû aux anciens indivisaires en cas de revente. Ce forfait ne rencontra pas l'agrément de la Commission.

Il apparut d'ailleurs que puisqu'il y avait interdiction de vente par acte sous seing privé, il fallait prévoir *expressis terminis* une action en annulation et d'en préciser les modalités essentielles.

C'est pourquoi votre Commission estima pour cette hypothèse devoir établir un texte qui serait libellé comme suit :

« L'action en annulation de la vente conclue en violation de l'interdiction prévue à l'alinéa précé-

lid gestelde verbod, of de vordering tot betaling van een deel der winst verjaren na één jaar te rekenen van de datum van overschrijving van de verkoopakte. »

Doch het bleef mogelijk het verbod te omzeilen, bv. door verkoop bij onderhandse akte, welke slechts zou overgeschreven worden na de periode waarvoor het verbod geldt.

Er kwam een nieuw amendement naar voren, dat de vordering tot nietigverklaring achterwege laat, een dubbel opbod mogelijk maakt bij de toewijzing van het familiebezit aan de voorranghebbende, en het recht van hoger beroep beperkt.

Het amendement luidde als volgt :

« Na indiening van het verslag van deskundigen kunnen degenen die het recht tot overneming bezitten, maar dit, ingevolge het bestaan van een voorranghebbende erfgenaam niet konden uitoefenen, in de bij de wet bepaalde volgorde 15 % meer bieden dan de raming van de deskundige, in welk geval het goed aan de opbieder wordt toegewezen, behoudens het recht van de voorranghebbende erfgenaam een laatste opbod van 5 % te doen.

» Alle belanghebbenden kunnen tegen het bij verstek gewezen vonnis verzet aantekenen en, zo het voorwerp van het geschil meer dan 20.000 fr. bedraagt, hoger beroep instellen. »

Uw Commissie heeft deze oplossing verworpen omdat zij al te zeer afbreuk doet aan de gehele werkingssfeer van de wet van 16 Mei 1900, waarvan het algemeen aangenomen beginsel inhoudt dat de wettelijk aangewezen voorranghebbende het familiegoed moet kunnen overnemen voor de juiste prijs.

Deze teksten gaven echter nog geen voldoening en het bleek dat ter bereiking van het beoogde doel moest worden uitgegaan van de bestaande wettelijke bepalingen op andere gebieden, waarbij de wetgever een gelijkaardig vraagstuk had op te lossen, namelijk de bestraffing van de onoprechtheid van iemand die valselyk door de wetgever beschermde bedoelingen voorwendt.

Artikel 5, § 4, van de samengeordende wetten inzake huishuur voorziet niet alleen in de terugkeer in het goed, doch tevens in een schadevergoeding, wanneer de verhuurder, zonder gewichtige reden, het goed, binnen zes maanden en twee jaar lang, niet gebruikt tot het doel waarvoor hij de huurder heeft kunnen uitwinnen.

Zo eveneens bepaalt artikel 1774, § II, van het Burgerlijk Wetboek dat, indien de verpachter of zijn rechthebbenden, zonder gewichtige reden, het goed niet in bedrijf nemen binnen zes maanden na het vertrek van de pachter, en er niet mee doorgaan gedurende zes jaar, deze laatste hetzij schadeloosstelling hetzij wederinbezitting kan vorderen.

In artikel 25, 3°, van de wet op de handels-huurovereenkomsten komt een soortgelijke bepaling voor.

Deze beginselen, hier toegepast, lagen ten grondslag aan de volgende amendementen :

dent ou l'action en paiement d'une part de bénéfice se prescriront par un an à dater de la transcription de l'acte de vente. »

Mais des violations détournées de la prohibition demeurent possibles, par exemple, par vente sous seing privé dont la transcription ne serait opérée qu'après la période d'interdiction.

Un nouvel amendement fut proposé, il supprimait l'action en annulation, permettait un enchère et une surenchère au moment de l'attribution du bien de famille au propriétaire et limitait le droit d'appel.

Il était libellé comme suit :

« Après le dépôt du rapport d'expertise ceux qui ont le droit de reprise mais n'ont pu l'exercer en raison de l'existence d'un prioritaire peuvent, dans l'ordre prévu par la loi, faire une enchère de 15 % supérieure à l'estimation de l'expert auquel cas le bien sera attribué à l'enchérisseur, sauf le droit du prioritaire de faire une dernière surenchère de 5 %.

» Tous les intéressés auront le droit de faire opposition au jugement rendu par défaut et le droit d'appel lorsque l'objet en litige sera supérieur à 20.000 francs. »

Cette solution fut rejetée par votre Commission parce que elle porte une atteinte trop grave à toute l'économie de la loi du 16 mai 1900 dont le principe admis par tous est que le prioritaire légalement désigné doit pouvoir reprendre le bien de famille au juste prix.

Les derniers textes envisagés ne donnant pas satisfaction, il est apparu que pour réaliser le but recherché il était opportun de s'inspirer de dispositions légales existantes dans d'autres matières et dans lesquelles le législateur a eu à résoudre une question semblable à savoir, sanctionner la déloyauté d'une personne alléguant fausseté des intentions protégées par le législateur.

L'article 5, § 4, des lois coordonnées sur les baux à loyer prévoit, outre la réintégration, des indemnités pour le cas où le bailleur sans justifier d'un motif grave ne réaliserait pas dans les six mois et ce pendant deux ans au moins l'intention pour laquelle il avait pu évincer le preneur.

L'article 1774, § II, du Code Civil prévoit de même que si le bailleur ou ses ayants droit sans motif grave ne commencent pas l'exploitation dans les six mois depuis le jour du départ du fermier et ne la continuent pas pendant six ans, celui-ci pourra réclamer soit des dommages et intérêts, soit la réintégration.

L'article 25, 3°, de la loi sur les baux commerciaux contient une disposition analogue.

Ces principes appliqués à la matière qui retient notre attention ont motivé les amendements suivants :

« Artikel 5 van de wet van 16 Mei 1900 betreffende de erfregeling der kleine nalatenschappen wordt vervangen als volgt :

« § 1. — Indien de overnemer, zonder te doen blijken van een verhindering wegens toeval of overmacht, binnen drie maanden na het verlijden van de overnemingsakte, het overgenomen onroerend goed niet persoonlijk in gebruik neemt en, wanneer het een landbouw-, nijverheids- of handelsbedrijf betreft, de exploitatie niet persoonlijk voortzet, is hij gehouden aan de gewezen medeëigenaars of hun rechthebbenden een vergoeding te betalen, die forfaitair wordt bepaald op 20 % van het bedrag dat zij als overnemingsprijs hebben ontvangen.

» Hetzelfde geldt, onder hetzelfde voorbehoud, wanneer het persoonlijk gebruik en, eventueel, de persoonlijke exploitatie van het overgenomen goed, niet ten minste drie jaar geduurd heeft.

« § 2. — Indien verscheidene personen het overnemingsrecht gezamenlijk hebben uitgeoefend, is geen vergoeding verschuldigd, wanneer een hunner het overgenomen goed binnen de vorgenoemde termijnen in gebruik of in bedrijf neemt.

« § 3. — In afwijking van het bepaalde in paragraaf 1 is geen vergoeding verschuldigd, indien de staking van het gebruik of de exploitatie door de overnemer of overnemers gepaard gaat met wederverkoop bij openbare veiling en de openbare wederverkoop geen winst oplevert voor de overnemer. In het tegenovergestelde geval is de overnemer aan elke gewezen medeëigenaar of diens erfgenamen, als vergoeding, een aandeel in de winst verschuldigd naar verhouding van zijn aandeel in de nalatenschap.

« § 4. — De vorderingen krachtens dit artikel behoren tot de bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is. Zij moeten op straffe van verval worden ingesteld binnen een jaar na de ontruiming van het overgenomen goed door de overnemer, tenzij deze het openbaar heeft verkocht, in welk geval de termijn wordt verkort tot zes maanden, ingaande op de dag van de toewijzing. »

Bij deze regeling reikt het middel tegen de wetsontduiking of het rechtsmisbruik, waarmede de indieners van het oorspronkelijk voorstel bezorgd waren, verder dan het geval van verkoop; het misbruik wordt vermoed aanwezig te zijn telkens wanneer de begunstigde met de overneming, behoudens gewichtige redenen, het persoonlijk gebruik, niet heeft verwezenlijkt of voortgezet, waarvoor het voorrecht van het wettelijk stelsel der kleine nalatenschappen is ingesteld. Vermits het aanwezig zijn van een onwettelijke winst en het bedrag er van steeds aanleiding dreigt te geven tot rechtsgedingen, is de vergoeding naar verhouding tot de schade voorts ook vervangen door een forfaitaire vergoeding van 20 %.

L'article 5 de la loi du 16 mai 1900, modifiant le régime successoral des petits héritages, est remplacé par le texte suivant :

« § 1. — Si dans les trois mois à dater de la passation de l'acte de reprise, le cessionnaire, sans justifier d'un empêchement résultant de cas fortuit ou de force majeure, n'occupe pas personnellement l'immeuble repris et s'il s'agit d'une entreprise agricole, industrielle ou commerciale, n'en continue pas personnellement l'exploitation, il sera tenu de verser aux anciens copropriétaires ou à leurs ayants droit une indemnité fixée forfaitairement à 20 % de la somme reçue par eux pour prix de la reprise.

» Il en est de même sous la même réserve au cas où l'occupation personnelle et, éventuellement, l'exploitation personnelle du bien repris ne se sont pas prolongées pendant au moins trois ans.

« § 2. — Dans le cas où le droit de reprise aurait été exercé conjointement par plusieurs personnes aucune indemnité n'est due lorsque l'une d'entre elles occupe ou exploite le bien repris dans les délais indiqués ci-dessus.

« § 3. — Par dérogation à ce qui est prévu au paragraphe premier, aucune indemnité n'est due si la cessation de l'occupation ou l'exploitation par le ou les cessionnaires s'accompagnent d'une revente par adjudication publique et si la revente publique ne produit aucun bénéfice au cessionnaire. Dans le cas contraire, l'indemnité due par le cessionnaire aux anciens propriétaires ou à leurs ayants droit est pour chacun d'eux d'une part du bénéfice proportionnelle à leur part dans la succession.

« § 4. — Les demandes formées en vertu du présent article sont de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble. Elles doivent à peine de forclusion, être introduites dans l'année qui suit l'évacuation, par le cessionnaire, du bien repris, à moins que le cessionnaire n'ait procédé à une vente publique auquel cas le délai est réduit à six mois prenant cours à la date de l'adjudication. »

Dans ce système, le remède apporté à la fraude à la loi ou à l'abus de droit, dont se sont inquiétés les auteurs de la proposition primitive, débordé le cas de la vente; l'abus est présumé exister dans tous les cas où, sauf motif grave, le bénéficiaire de la reprise n'a pas réalisé ou continué l'occupation personnelle, en vue de laquelle le privilège du régime légal des petits héritages a été conçu. D'autre part, comme l'existence d'un profit illégal et son montant risquent de donner toujours lieu à procès, l'indemnité proportionnelle au dommage est remplacée par une indemnité forfaitaire de 20 %.

Van deze regel wordt niet afgeweken, tenzij bij openbare veiling. In dit geval is immers geen ontduiking te vrezen ter zake van het bestaan van winst of het bedrag hiervan en is er geen reden om het forfaitair bedrag te handhaven.

De Commissie heeft deze overwegingen aangenomen. Tijdens de bespreking is de voorgestelde tekst, afgezien van sommige vormwijzigingen, evenwel nog het voorwerp geweest van amendementen ten gronde en van de volgende opmerkingen :

1^o met betrekking tot de graad van het vereist persoonlijk gebruik leek het overdreven over 't algemeen, behalve het persoonlijk gebruik, ook nog de exploitatie op te leggen van het handels-, nijverheids- of landbouwbedrijf, dat het voorwerp van de overneming geweest is. Dit bedrijf kan onbeduidend zijn, bijzaak van de woning, zonder handelswaarde, ofwel het fysiek of geestelijke vermogen van de « overnemer » te boven gaan. Ter voldoening aan de wet volstaat het dat de overnemer werkelijk op het overgenomen goed blijft of zich daarin vestigt;

2^o met betrekking tot de termijn van onbeschikbaarheid was uw Commissie van oordeel dat de door de Kamer aangenomen termijn van vijf jaar opnieuw moest worden ingevoerd, van het ogenblik af dat de onbeschikbaarheid toch nog slechts betrekkelijk was en onder het toezicht van de rechter stond, aangezien er kan van afgeweken worden. Deze termijn wordt overigens voorgesteld door de Federatie der Notarissen in België, die ten deze schrijft :

« De termijn van drie jaar lijkt ons zeer kort.

» De aanvragen tot overneming, ingediend bij de Vrederechters of de Rechtbanken van Eerste Aanleg, steunen hierop dat het niet mogelijk was de instemming van al de onverdeelde medeëigenaars omtrent een minnelijke overneming te verkrijgen, of dat een of meer belanghebbenden afwezig, minderjarig of onbekwaam zijn.

» Dientengevolge wordt practisch door geen enkele akte van overneming, binnen drie jaar, bewilliging verleend tot verkoop uit de hand.

» Meestal verkiest de overnemer te wachten tot de zeer korte termijn van drie jaar is verstreken, om te vermijden dat de gewezen medeëigenaars een schuldvordering zouden kunnen doen gelden. »

Het Studie- en Wetgevingscomité van de Federatie der Notarissen merkt bovendien op dat de termijn van vijf jaar overeenstemt met de maximumduur, waarvoor de overeenkomst tot handhaving van de onverdeeldheid, behoudens vernieuwing, krachtens het Burgerlijk Wetboek kan worden aangegaan. Het is ook de minimumduur van de langlopende leningen.

3^o bij de beoordeling van de winst, die de openbare veiling te zien geeft, moet rekening worden gehouden met de veranderingen die het goed in rechte of in feite heeft ondergaan tussen het tijdstip van de overneming en dat van de verkoop.

Er zij opgemerkt dat, wanneer in geval van veiling winst wordt gemaakt, de gedane uitgaven mede in rekening moeten komen.

Il n'est apporté de dérogation à cette règle que dans le cas d'adjudication publique. Dans ce cas, en effet, aucune fraude n'est à craindre relativement à l'existence de profit ou son montant et il n'y a pas lieu de s'en tenir au forfait.

La Commission s'est ralliée à ces considérations. En cours de discussion, le texte proposé a toutefois encore fait l'objet, indépendamment de certaines modifications de formes, d'amendements de fond et observations suivants :

1^o en ce qui concerne le degré d'occupation personnelle requise, il lui a paru excessif d'imposer de façon générale, outre l'occupation personnelle, l'exploitation de l'entreprise commerciale, industrielle ou agricole, qui peut avoir fait l'objet de la reprise. Cette entreprise peut être minuscule, accessoire de l'habitation, sans valeur marchande; ou bien elle peut dépasser la capacité physique ou intellectuelle du « reprenant ». Il suffit, pour répondre au vœu de la loi, que le reprenant se maintienne ou s'installe effectivement dans les lieux repris;

2^o en ce qui concerne la durée de l'indisponibilité, votre Commission a estimé que, du moment que celle-ci n'était plus que relative et qu'elle était sous contrôle du juge, étant sujette à dérogations, il convenait de rétablir la durée de cinq ans, admise par la Chambre. C'est celle du reste que propose la Fédération des Notaires de Belgique, qui s'exprime à cet égard comme suit :

« Le terme de trois ans nous paraît fort court.

» Les demandes de reprise introduites devant les Juges de Paix ou les Tribunaux de Première Instance se justifient par le fait soit qu'il fut impossible d'obtenir l'accord de tous les co-indivisaires sur une reprise à l'amiable, soit que l'un des intéressés ou plusieurs soient absents, mineurs ou incapables.

» Il en résulte qu'en pratique aucun acte de reprise ne portera consentement de vendre de gré à gré dans les trois ans.

» Dans la plupart des cas, le reprenant préférera attendre l'expiration du délai fort court de trois ans pour éviter que les ex-copropriétaires puissent faire valoir un droit de créance. »

Le Comité d'Etude et de Législation de la Fédération des Notaires fait d'ailleurs observer que le terme de cinq ans correspond à la durée maximum sauf renouvellement autorisé par le Code Civil en matière de convention de maintien d'indivision. C'est également la durée minimum des prêts à long terme.

3^o dans l'appréciation du bénéfice, accusé par l'adjudication publique, il y a lieu de prendre en considération les modifications subies en droit ou en fait par l'immeuble, entre le moment de la reprise et celui de la vente.

On voudra bien remarquer que lorsqu'il y a vente publique et s'il y a bénéfice il faudra tenir compte des impenses faites.

Het zal dus niet volstaan de twee cijfers, nl. van overname en verkoop, te vergelijken. Daarom wordt het woord « winst » gebruikt.

In de practijk heeft de overname vrij dikwijls plaats terwijl de overlevende echtgenoot nog het vruchtgebruik heeft.

Indien de echtgenoot van de overname afziet doch één van de kinderen zijn recht uitoefent, moet, bij openbare wederverkoop, de prijs van de overname verminderd worden met de waarde van het vruchtgebruik, indien dit een einde heeft genomen.

Opmerking verdient dat de openbare verkoop, die een einde maakt aan het gebruik door de overnemer, kan plaats hebben hetzij vrijwillig, hetzij ingevolge een procedure van dadelijke uitwinning of onroerend beslag.

Indien de wederverkoop geen winst oplevert, is er ook geen vergoeding verschuldigd.

Indien er wel een winst is, wordt deze verhoudingsgewijze verdeeld onder de gewezen mede-eigenaars.

Aldus gewijzigd, vormen deze bepalingen, naar het oordeel van de Commissie, een samenhangend en praktisch geheel, waarmede het door het ontwerp beoogde doel met een minimum aantal betwistingen kan worden bereikt.

De tekst van het door de Commissie gewijzigd ontwerp is op één stem en één onthouding na, eenparig aangenomen.

Dit verslag is eenstemmig goedgekeurd.

De Verslaggever,
E. RONSE.

De Voorzitter,
H. ROLIN.

TEKST VOORGEDRAGEN DOOR DE COMMISSIE.

ENIG ARTIKEL.

Artikel 5 van de wet van 16 Mei 1900 betreffende de erfregeling der kleine nalatenschappen wordt vervangen als volgt :

« § 1. — Indien de overnemer, zonder te doen blijken van een verhindering om gewichtige redenen, binnen drie maanden na het verlijden van de overnemingsakte het overgenomen onroerend goed niet persoonlijk in gebruik neemt, is hij gehouden aan elk van de gewezen medeëigenaars of hun rechthebbenden een vergoeding te betalen, forfaitair vastgesteld op 20 % van de ontvangen overnemingsprijs.

» Hetzelfde geldt, onder hetzelfde voorbehoud, wanneer het persoonlijk gebruik niet ten minste vijf jaar geduurd heeft.

Il ne suffira donc pas de comparer les deux chiffres, celui de la reprise et celui de la vente. C'est pourquoi, il a été fait usage du mot bénéfice.

Dans la pratique, la reprise a lieu assez souvent pendant que s'exerce l'usufruit du conjoint survivant.

Si le conjoint n'exerce pas le droit de reprise mais que l'un des enfants l'exerce, il faudra en cas de revente publique diminuer le prix de la reprise de la valeur de l'usufruit si celui-ci a pris fin.

Remarquons que la revente publique prévue et qui met un terme à l'occupation par le reprenant peut se faire soit volontairement, soit à la suite d'une procédure de voie parée ou de saisie immobilière.

Si la revente ne produit aucun bénéfice, aucune indemnité ne sera due.

S'il y a bénéfice, celui-ci sera réparti proportionnellement aux anciens co-propriétaires.

Ainsi amendées ces dispositions constituent de l'avis de la Commission, un ensemble cohérent et pratique de nature à réaliser avec le minimum de contestations le but recherché par le projet.

Le texte du projet modifié par la Commission a été adopté à l'unanimité moins une voix et une abstention.

Le présent rapport a été admis à l'unanimité.

Le Rapporteur,
E. RONSE.

Le Président,
H. ROLIN.

TEXTE PRÉSENTÉ PAR LA COMMISSION.

ARTICLE UNIQUE.

L'article 5 de la loi du 16 mai 1900, modifiant le régime successoral des petits héritages, est remplacé par le texte suivant :

« § 1^{er}. — Si dans les trois mois à dater de la passation de l'acte de reprise, le reprenant, sans justifier d'un empêchement résultant de motifs graves, n'occupe pas personnellement l'immeuble repris, il sera tenu de verser à chacun des anciens copropriétaires ou à leurs ayants droit une indemnité fixée forfaitairement à 20 % de la somme reçue pour la reprise.

» Il en sera de même sous la même réserve au cas où l'occupation personnelle n'est pas prolongée pendant au moins cinq ans.

» § 2. — Indien verscheidene personen het overnemingsrecht hebben uitgeoefend, is geen vergoeding verschuldigd, wanneer één hunner het overgenomen goed binnen de voormelde termijnen in gebruik neemt.

» § 3. — In afwijking van het bepaalde in § 1 is geen vergoeding verschuldigd, indien de overnemer of overnemers het gebruik staken en de overgenomen onroerende goederen van nature geheel of gedeeltelijk bij openbare veiling verkopen en indien deze openbare wederverkoop geen winst oplevert voor de overnemer.

» Wordt er wel winst gemaakt, dan is de overnemer aan elk van de gewezen eigenaars of hun rechthebbenden als vergoeding een aandeel in de winst verschuldigd naar verhouding van hun aandeel in de overname.

» § 4. — De vorderingen krachtens dit artikel behoren tot de bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

» Zij moeten, op straffe van verval, worden ingesteld binnen één jaar na de ontruiming door de overnemer of na het tijdstip waarop het onroerend goed moest worden betrokken, tenzij de overnemer het openbaar heeft verkocht, in welk geval de termijn wordt verkort tot zes maanden te rekenen van de dag waarop de akte van verkoop is overgeschreven. »

» § 2. — Dans le cas où le droit de reprise aurait été exercé par plusieurs personnes, aucune indemnité n'est due lorsque l'une d'elles occupe le bien repris dans les délais indiqués ci-dessus.

» § 3. — Par dérogation à ce qui est prévu au paragraphe premier, aucune indemnité n'est due si la cessation de l'occupation par le ou les reprenants s'accompagne d'une vente par adjudication publique de tout ou partie des immeubles par nature repris et si la revente publique ne procure aucun bénéfice au reprenant.

» S'il y a bénéfice, l'indemnité due par le reprenant aux anciens propriétaires ou à leurs ayants droit est pour chacun d'eux d'une part du bénéfice proportionnelle à leur part dans la reprise.

» § 4. — Les demandes formées en vertu du présent article sont de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble.

» Elles doivent, à peine de forclusion, être introduites dans l'année qui suit l'évacuation par le reprenant ou la date à laquelle l'immeuble devait être occupé, à moins que le reprenant n'ait procédé à une vente publique, auquel cas le délai est réduit à six mois, prenant cours à la date de la transcription de l'acte de vente. »