

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1961-1962.

6 JUNI 1962.

**Ontwerp van wet betreffende het recht van
voorkoop ten gunste van huurders van land-
eigendommen.**

**AANVULLEND VERSLAG
NAMENS DE VERENIGDE COMMISSIES
VOOR DE LANDBOUW
EN DE JUSTITIE (1) UITGEBRACHT
DOOR DE HEER VANDEKERCKHOVE.**

DAMES EN HEREN,

De Minister van Justitie heeft aan de Voorzitter der Verenigde Commissies en aan Uw verslaggever enkele beschouwingen doen toekomen, ingevolge dewelke aanvullende amendementen werden ingediend.

Bovendien werden, in de loop der besprekingen, enkele nieuwe wijzigingen aangenomen.

* * *

Uw verslaggever vindt het nuttig, gezien de vele herwerkingen van de teksten, een schets te geven van het ontwerp, zoals het uiteindelijk is aanvaard.

I. Een vierde afdeling wordt in Hoofdstuk II van titel VIII van boek III BW, handelend over de « huur van goederen », ingelast krachtens artikel 1 van het ontwerp, met als titel « Recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen ». Deze afdeling bevat zeven nieuwe artikels (van artikel 1778bis tot 1778octies).

(1) De volgende leden hebben aan de beraadslagingen van de Commissies deelgenomen :

De heren Mullie en Rolin, Voorzitters; Adam, Baltus, Camby, Chardome, Graaf d'Aspremont Lynden, De Boodt, Deliege, Dua, Hambye, Lagae, Leruse, Leysen, Materne, Nihoul, Oblin, Orban, Roelants, Sledsens, Sobry, Steps, Vandenbussche, Van der Borgh, Mevr. Vandervelde, de heren Van Hemelrijck, Van Hoeylandt, Van Laeys, Willems en Vandekerckhove, verslaggever.

R. A 5377.

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

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

196 (Zitting 1961-1962) : Verslag.

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

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1961-1962.

6 JUIN 1962.

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

**RAPPORT COMPLEMENTAIRE
FAIT AU NOM DES COMMISSIONS
REUNIES DE L'AGRICULTURE
ET DE LA JUSTICE (1)
PAR M. VANDEKERCKHOVE.**

MESDAMES, MESSIEURS,

Le Ministre de la Justice a communiqué au Président des Commissions réunies et à votre rapporteur quelques observations à la suite desquelles un certain nombre d'amendements complémentaires ont été déposés.

De plus, quelques nouvelles modifications ont été adoptées au cours des débats.

* * *

Etant donné les multiples remaniements subis par les textes, votre rapporteur croit utile de donner un aperçu du projet, tel qu'il a été finalement adopté.

I. — Une Section IV est insérée au Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, qui traite du « louage des choses », par l'article premier du projet, sous le titre : « Droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux ». Cette section comporte 7 articles nouveaux (de l'article 1778 bis à l'article 1778 octies).

(1) Les membres suivants ont participé aux délibérations des Commissions :

MM. Mullie et Rolin, présidents; Adam, Baltus, Camby, Chardome, le Comte d'Aspremont Lynden, De Boodt, Deliege, Dua, Hambye, Lagae, Leruse, Leysen, Materne, Nihoul, Oblin, Orban, Roelants, Sledsens, Sobry, Steps, Vandenbussche, Van der Borgh, Mme Vandervelde, MM. Van Hemelrijck, Van Hoeylandt, Van Laeys, Willems et Vandekerckhove, rapporteur.

R. A 5377.

Voir :

Documents du Sénat :

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

196 (Session de 1961-1962) : Rapport.

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

Het tweede artikel van het ontwerp breidt uitdrukkelijk de bevoegdheid *ratione materiae* uit in voordeel van de vrederechter.

Het derde artikel voorziet de procedureregeling en past de bijzondere rechtspleging in pachtzaken voorzien op de voorkoop toe.

* * *

II. — Hoe ziet er de voorkoopregeling nu uit ?

1^o Vooreerst wordt het beginsel gesteld (in artikel 1778*bis*.)

2^o De toepassing op de verkoop uit de hand wordt geregeld in artikel 1778*ter*, eerste paragraaf. Daarna volgt de handelwijze voor de openbare verkopen (tweede paragraaf).

Indien meerdere pachters gemeenschappelijk het verkoopgoed bezetten, zijn er praktische moeilijkheden op te lossen (derde paragraaf). Evenzo waar verscheidene medeëigenaars verkopen (vierde paragraaf).

De vormvereisten van de kennisgeving worden bepaald in de vijfde paragraaf.

3^o Een verkoop kan goederen bevatten die aan onderscheidene pachters afzonderlijk verhuurd zijn (art. 1778*quater*).

4^o De sanctie bestaat uit het naastingsrecht of de forfaitaire schadevergoeding in voordeel van de pachter. (art. 1778*quinquies*).

5^o Er zijn vele uitzonderingen voorzien op de regel van voorkoop (art. 1778*sexies*).

6^o Aan de pacht voorafgaande afstand van het voorkooprecht wordt als niet bestaande beschouwd. (1^{ste} alinea van art. 1778*septies*). Gedurende de pacht is deze mits bepaalde waarborgen wel toegestaan (2^e alinea van art. 1778*septies*).

7^o Aan de pachter is de vervreemding niet toegelaten (art. 1778*octies*) gedurende een periode van vijf jaar.

* * *

III. — Welke zijn de voornaamste wijzigingen, die sinds het verslag aan de tekst werden aangebracht ?

1^o Versoepeling van de voorkoop, ingeval van verkoop uit de hand (art. 1778*ter*, 1^{ste} paragraaf).

a) Er weze eraan herinnerd dat de wachttermijn was ingevoerd in navolging van wat gezegd is in de pachtwet over de onrechtmatige opzegging. Wie een overdreven prijs van de pachter vordert, moet zich bedenken, want zo de pachter weigert te aanvaarden, wordt een wachttermijn van één jaar opgelegd.

Een lid stelt voor de wachttermijn af te schaffen. De verkoper moet gemachtigd worden, vóór het verloop van de wachttermijn, nieuwe voorstellen aan de pachter over te maken, mits formelijke kennisgeving. Zo de pachter weigert hierop in te gaan, mag de verkoper aan andere

L'article 2 du projet étend expressément la compétence *ratione materiae* du juge de paix.

L'article 3 règle la procédure en appliquant à la préemption la procédure spéciale prévue en matière de bail à ferme.

* * *

II. — Comment la préemption est-elle réglée dans l'état actuel du projet ?

1^o Tout d'abord, le principe en est défini à l'article 1778*bis*.

2^o Son application à la vente de gré à gré est réglée à l'article 1778*ter*, § 1^{er}. Vient ensuite la procédure à suivre en cas de vente publique (§ 2).

Lorsque le bien qui fait l'objet de la préemption est occupé en commun par plusieurs fermiers, il y a des difficultés pratiques à résoudre (§ 3). Il en est de même lorsque la vente est faite par plusieurs copropriétaires (§ 4).

Les formalités de la notification sont précisées au § 5.

3^o Il peut arriver qu'une vente comprenne des biens loués séparément à plusieurs fermiers (art. 1778*quater*).

4^o La sanction est constituée par le droit de retrait ou par l'indemnité forfaitaire au profit du fermier (art. 1778*quinquies*).

5^o Les exceptions prévues à la règle de la préemption sont nombreuses (art. 1778*sexies*).

6^o La renonciation au droit de préemption, préalablement à la signature du bail, est réputée inexistante (1^{er} alinéa de l'article 1778*septies*). En cours de bail, elle est cependant admise moyennant certaines garanties (2^e alinéa de l'article 1778*septies*).

7^o L'aliénation est interdite au fermier (article 1778*octies*) pendant une période de cinq ans.

* * *

III. — Quelles sont les principales modifications apportées au projet depuis la publication du rapport ?

1^o Assouplissement des formalités en cas de vente de gré à gré (article 1778*ter*, § 1^{er}).

a) Rappelons que le délai d'attente avait été instauré par analogie aux dispositions de la loi sur le bail à ferme relatives au congé irrégulier. Celui qui exige du fermier le paiement d'un prix excessif doit réfléchir, car si le fermier refuse d'accepter, un délai d'attente d'une année lui sera imposé.

Un membre propose la suppression du délai d'attente. Il faut que le vendeur soit autorisé à soumettre de nouvelles propositions au fermier avant l'expiration du délai d'attente, moyennant notification dans les formes prescrites. Si le fermier repousse ces propositions, il sera loisible au vendeur

gegadigden verkopen, mits de prijs minstens 10 % hoger ligt dan het laatste voorstel dat aan de pachter werd gedaan. Dat lijkt aan uwe Commissies veel te ingewikkeld.

Andere leden verwonderen er zich over dat de pachter niet verplicht wordt «tegenvoorstellen» aan de verkoper over te zenden. De pachter kan immers de eigenaar «plagen» met steeds te weigeren, zelfs al staat het vast dat hij, bij gebreke aan geldmiddelen of omdat hij geen koper wil worden, tijd wil winnen. Hiertegen wordt opgeworpen dat de pachter niet mag gedwongen worden tot tegenvoorstellen. Dit zou leiden tot een bestendig «bieden», waarbij de zwakste partij, namelijk de pachter, onder drukking wordt gezet. De pachter moet beschermd worden. Hij mag afwachten tot de eigenaar hem een passende prijs voorstelt.

Het wachtjaar is daarenboven naar veler mening hinderlijk voor het vlotte goederenverkeer.

b) Een amendement wordt aangenomen om het wachtjaar af te schaffen. De verkoper kan nu vrijelijk met de pachter onderhandelen over nieuwe voorstellen met lagere prijzen of betere voorwaarden, dan de eerstgebodene. Hij dient hiervan kennis te geven, en aan de pachter dertig dagen bedenktijd te laten. De pachter moet alleen bericht geven aan de eigenaar indien het antwoord «positief» is. Wenst hij niet in te gaan op het nieuwe voorstel, dan kan hij gewoon het verloop der dingen afwachten. Dit amendement behelst aldus meteen dat het gemis aan antwoord binnen een bepaalde termijn vanwege de pachter, geen automatisch verval van het voorkeepsrecht meer medebrengt, hetgeen vroeger was voorzien. De eigenaar kan immers nooit verkopen aan «lagere prijs of betere voorwaarden», tenzij de pachter hiermede instemt. Het zal voorkomen dat de eigenaar aan de pachter herhaaldelijk steeds lagere voorstellen zal aanbieden. Hij kan dit doen, mits na elk voorstel een tussenperiode van dertig dagen te laten. Mocht hij echter, na verloop van deze periode en bij gemis aan positief antwoord vanwege de pachter gedurende dezelfde tijdspanne, een andere liefhebber vinden aan de laatstgeboden prijs of een hogere, dan kan de eigenaar vrij aan deze gegadigde verkopen.

De pachter is niet verplicht van zijn weigering te doen blijken. Het kan echter gebeuren dat de pachter schriftelijk het gedane aanbod weigert, zonder uitdrukkelijk van zijn voorkeepsrecht in algemene zin afstand te doen. De pachter kan laten weten dat hij de geboden prijs en voorwaarden te zwaar vindt. Dan betekent dat niet een automatisch verval van het voorkeepsrecht. De eigenaar kan nooit aan lagere prijs of betere voorwaarden verkopen aan anderen, tenzij de pachter zijn instemming geeft.

c) Benevens het wegvallen van de wachttermijn evenals van het automatisch verval van het voorkeepsrecht, voorziet het amendement bovendien

de vendre le bien à d'autres candidats, à condition que le prix dépasse d'au moins 10 % la dernière offre faite au fermier. Vos Commissions estiment que cette règle est beaucoup trop compliquée.

D'autres membres s'étonnent que le fermier ne soit pas obligé d'adresser des «contrepropositions» au vendeur. En effet, le fermier a la possibilité d'«ennuyer» le propriétaire en persistant dans son refus, même s'il est manifeste qu'il veut gagner du temps, faute de moyens financiers ou bien parce qu'il ne désire pas vraiment se porter acquéreur. A quoi il est objecté qu'on ne saurait obliger le fermier à faire des contrepropositions. Ceci aboutirait à éterniser le jeu des offres, où la partie la plus faible, le fermier, serait soumise à une pression continuelle. Il faut protéger le fermier. Il faut qu'il puisse attendre jusqu'au moment où le propriétaire lui proposera un prix raisonnable.

De plus, beaucoup estiment que l'année d'attente entrave la marche normale des transactions immobilières.

b) Vos Commissions adoptent alors un amendement supprimant l'année d'attente. Dorénavant, le vendeur peut traiter librement avec le fermier sur la base de nouvelles propositions portant des prix moins élevés ou prévoyant des conditions plus favorables que celles de la première offre. Il doit en donner notification et laisser au fermier trente jours de réflexion. Le fermier ne doit avertir le propriétaire que si la réponse est affirmative. S'il ne désire pas donner suite à la nouvelle proposition, il a le droit d'attendre simplement la suite des événements. Cet amendement implique donc que l'absence de réponse dans un délai déterminé de la part du fermier n'entraîne plus la déchéance automatique du droit de préemption, prévue antérieurement. En effet, le propriétaire ne peut jamais vendre à «un prix inférieur» ni à «des conditions plus favorables», sans l'accord du preneur. Cette disposition empêchera que le propriétaire ne fasse au fermier des offres successives de moins en moins élevées. Il lui est loisible de le faire, à condition de laisser s'écouler un délai de trente jours après chaque proposition. Néanmoins, si, après expiration de cette période et en l'absence de réponse affirmative de la part du fermier dans le même délai, le propriétaire venait à trouver un autre amateur au dernier prix offert ou à un prix supérieur, il pourra librement vendre le bien à ce tiers.

Le fermier n'est pas obligé de notifier son refus. Il pourra cependant arriver qu'il repousse par écrit l'offre qui lui a été faite, sans renoncer expressément à son droit de préemption. Le fermier a la faculté de faire savoir au propriétaire qu'il trouve trop onéreux le prix demandé et les conditions proposées. Il ne s'ensuit pas que le droit de préemption soit automatiquement frappé de déchéance. Le propriétaire ne peut en aucun cas vendre à des tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, si ce n'est du consentement du preneur.

c) Outre la suppression du délai d'attente et de la déchéance automatique du droit de préemption, l'amendement prévoit que la vente à un amateur

dat de verkoop aan een andere liefhebber dan de pachter aan deze laatste moet bekend gemaakt worden door de instrumenterende ambtenaar, en wel binnen de maand na de registratie.

Deze bekendmaking is niet nodig indien de pachter in de akte van verkoop zelf zou verschijnen om van deze verkoop kennis te nemen en ermee in te stemmen, of indien de afstand van het voorkeurcht in de verkoopakte werd opgenomen.

In Uw Commissies werd de vraag gesteld hoe « vente de gré à gré » in het Nederlands gezegd moet worden. De wetboekencommissie, door de Minister van Justitie geconsulteerd, liet volgend advies geworden :

« De bedoeling schijnt te zijn : verkopen « tussen partijen rechtstreeks, niet door middel van een openbare verkoping ». (S. J. Fockema Andreae, Rechtsgeleerd Handwoordenboek, 1951, 2^e druk.)

Dit kan op twee manieren gezegd worden : « onderhands » en « uit de hand ».

« *Onderhands* » kan verschillende betekenissen hebben :

1. in tegenstelling tot de authentieke akte, door de eenvoudige handtekening van de partijen, zonder ambtelijke tussenkomst. — sous seing privé;

2. tussen de partijen rechtstreeks, niet door middel van een openbare veiling.

« *Uit de hand* » schijnt alleen deze laatste betekenis te hebben en kan bijgevolg geen aanleiding geven tot verwarring.

Mr. P. J. W. Schermer schrijft in zijn « Ontwerpen van notarieele akten » (vijfde deel, 1^{ste} stuk, 4^e druk, Zwolle, 1935, blz. 5) betreffende « uit de hand » :

« Naar de vorm onderscheidt men twee soorten van koopovereenkomsten : de openbare verkoop en de niet-openbare verkoop. De laatste pleegt men veelal aan te duiden als onderhandsche verkoop, welke ons concept weergeeft. Toch zij men voorzichtig met het bezigen van dezen term; immers, ofschoon in de praktijk gebruikelijk is, ook al schrijft de wet dat niet gebiedend voor, de akte van transport, ingeval van koop en verkoop van een onroerende zaak notarieel te verlijden, komt toch ook voor, dat zij in onderhandschen vorm wordt opgemaakt. Wellicht nu sticht de boven gebruikte benaming « onderhandsche verkoop » als tegenstelling tot den openbaren verkoop verwarring in dat opzicht. Het is om die reden, dat ik de voorkeur gaf aan de uitdrukking « verkoop uit de hand » tegenover den publieken verkoop, welke term in dien zin in de praktijk ook wel voorkomt ».

BESLUIT : Bij voorkeur « uit de hand », « verkoop uit de hand », « verkopen uit de hand ».

autre que le fermier doit être notifiée à ce dernier par l'officier instrumentant, et ce dans le mois de l'enregistrement de l'acte.

Cette notification n'est pas nécessaire si le fermier comparait en personne à l'acte de vente afin de prendre connaissance de cette vente et de marquer son accord, ou si la renonciation au droit de préemption a été consignée dans l'acte de vente.

Un commissaire a demandé quel est l'équivalent néerlandais de l'expression « vente de gré à gré ». Consultée par le Ministre de la Justice, la Commission des Codes a donné l'avis suivant :

« Cette expression paraît désigner les ventes « passées directement entre parties à l'exclusion donc de la vente publique » (S. J. Fockema Andreae, « Rechtsgeleerd Handwoordenboek », 1951, 2^e édition).

Cette notion peut être rendue en néerlandais par deux expressions : « onderhands » et « uit de hand ».

Le terme « *onderhands* » peut avoir plusieurs acceptions :

1. par opposition à l'acte authentique, l'acte portant simplement la signature des parties, sans intervention d'un fonctionnaire public, c'est-à-dire sous seing privé;

2. l'acte de vente passé directement entre les parties, à l'exclusion donc de la vente publique.

L'expression « *uit de hand* » semble n'avoir que cette dernière acception et, par conséquent elle ne saurait prêter à confusion.

M. P. J. W. Schermer, dans son ouvrage intitulé « Ontwerpen van notarieele akten » (tome V, 1^{re} partie, 4^e édition, Zwolle 1935, p. 5), note ce qui suit à propos de l'expression « uit de hand » :

« D'après la forme, on distingue deux sortes de contrats de vente : la vente publique et la vente non publique. Cette dernière est habituellement appelée « onderhandsche verkoop », ce qui correspond à l'expression visée (« uit de hand »). Néanmoins, la circonspection s'impose dans l'emploi de ce terme; en effet, s'il est d'un usage assez courant encore que la loi ne le prescrive pas impérativement, de passer devant notaire l'acte de transfert en cas d'achat et de vente d'un bien immobilier, il arrive cependant aussi que cet acte soit passé sous seing privé (« in onderhandschen vorm »). Or, il faut reconnaître que l'expression précitée (« onderhandsche verkoop »), qui s'oppose à la vente publique, est de nature à créer une certaine confusion à cet égard. Et c'est la raison pour laquelle je préfère l'expression « verkoop uit de hand », par opposition à « publieke verkoop » (vente publique). La pratique courante emploie d'ailleurs parfois ce terme dans cette acception. »

CONCLUSION : il est préférable d'employer les expressions « uit de hand », « verkoop uit de hand » et « uit de hand verkopen ».

2^o Bekendmaking van het opbod (art. 1778^{ter}, 2^e paragraaf). Zo er opbod voorkomt, wordt een nieuwe publieke verkoopszitting gehouden. De koper en de verkoper moeten volgens de geldende procedure verwittigd worden. Ingeval het voorkeepsrecht toepasselijk is, moet ook aan de pachter de dagstelling van de nieuwe zitting bekend gemaakt worden.

3^o Moeilijkheden om vast te stellen wie de pachter is (art. 1778^{ter}, § 3).

De verkoper of de notaris staat in sommige gevallen voor de moeilijkheid om precies uit te maken wie de eigenlijke pachter is. Dit komt vooral voor indien het pachtrecht is overgegaan op de rechthebbenden of erfgenamen van de pachter. Bij de vorige besprekingen had men het bezwaar opgelost met er een « feitelijke » kwestie van te maken. Ter plaatse moest nagegaan worden wie de werkelijke uitbater is.

Inachtgenomen de zware sanctie, wensten vele leden meer veiligheid, meer rechtszekerheid.

Eerst werd voorgesteld genoeg te nemen met een bekendmaking aan het sterfhuis. Met aangezekende brieven of deurwaardersexploot is dit onuitvoerbaar; de geadresseerde moet een persoon zijn.

Anderen meenden een oplossing te vinden in een analoge regeling als voor de kleine nalatenschappen (vermoedelijke prioriteiten).

Een lid wees op het geval van een ervenloze nalatenschap. Dan is er geen voorkeepsrecht mogelijk, vermits er geen « uitbating door de pachter » meer bestaat. Tenslotte wordt aangenomen dat een vermoeden van uitbating, alleen aan de feitelijke uitbaters is het voorkeepsrecht toegekend - van de hoedanigheid van voorkeepsgeeniers zal gelden in voordeel van diegenen der rechthebbenden van de pachter die het erf bewonen, die hun wettelijke woonplaats hebben gevestigd in de laatstbekende uitbatingsplaats van de overleden pachter. Bestaat dit adres niet meer, of is het door andere dan de rechthebbenden bewoond, dan komen alleen diegenen in aanmerking die de pacht laatst betaalden.

Practisch komt de regeling hierop neer dat, indien de verkoper in de onwetendheid werd gelaten van de overgang van het pachtrecht, hij vooreerst naar de samenstelling van het gezin van de overleden pachter zal informeren, en tegelijk, b.v. per brief aan het gemeentebestuur, op dit domicilie naar de bewoners zal navraag doen.

Behoren deze bewoners tot het gezin van de overleden pachter, dan zal de eigenaar aan deze bewoners de bekendmaking laten geworden.

Bestaat dit domicilie niet meer of is het door anderen betrokken die geen deel uitmaken van het gezin van de overleden pachter, dan zal het volstaan de bekendmaking te zenden aan deze rechthebbenden die laatst de betaling verricht hebben. Deze bepaling moet in verband gebracht worden met artikel 1778^{sexies}, 1^o, dat een werkelijke uitbating vereist.

2^o Notification de la surenchère (article 1778^{ter}, § 2). En cas de surenchère, une nouvelle séance de vente publique sera tenue. L'acquéreur et le vendeur doivent être avisés conformément à la procédure en vigueur. Lorsque le droit de préemption est applicable, la date de la nouvelle séance doit également être communiquée au preneur.

3^o Difficultés relatives à l'identification du fermier (article 1778^{ter}, § 3).

Dans certains cas, le vendeur ou le notaire se trouve devant la difficulté de déterminer de façon précise qui est le véritable preneur. Cette éventualité se présente souvent lorsque le bail est continué par les ayants droit ou les héritiers du preneur. Au cours des discussions précédentes, on avait aplani cette difficulté en la réduisant à une question « de fait » : il faudrait examiner sur place qui est le véritable exploitant.

Eu égard à la gravité de la sanction prévue, de nombreux commissaires ont souhaité une plus grande certitude et une plus grande sécurité juridique.

On a d'abord proposé de se contenter d'une notification à la mortuaire. Mais dans ce cas, il n'est pas possible de procéder par lettre recommandée ou par exploit d'huissier; le destinataire doit être une personne physique.

D'autres ont cru trouver une solution dans un régime analogue à celui qui est applicable en matière de petits héritages (priorités présumées).

Un commissaire a soulevé le cas de déshérence. Aucune préemption n'est alors possible, puisqu'il n'y a plus d'« exploitation par le fermier ». Vos Commissions ont fini par adopter le point de vue selon lequel une présomption d'exploitation (le droit de préemption n'est reconnu qu'aux exploitants de fait), de la qualité de bénéficiaire de la préemption, sera applicable en faveur de ceux des ayants droit du preneur qui habitent le bien, qui ont fixé leur domicile légal au dernier lieu d'exploitation connu du preneur décédé. Si cette adresse n'existe plus ou si des personnes autres que les ayants droit y habitent, seuls entreront en ligne de compte ceux qui ont payé le dernier fermage.

Pratiquement, cela revient à dire que si le vendeur a été laissé dans l'ignorance de la reprise du bail, il commencera par s'informer de la composition de la famille du preneur décédé et qu'en même temps, il s'enquerra de l'identité des personnes qui habitent les lieux, par exemple en s'adressant par écrit à l'administration communale.

Si ces habitants font partie de la famille du preneur décédé, c'est à eux que le propriétaire adressera la notification.

Si ce domicile n'existe plus ou s'il est occupé par d'autres, qui ne font pas partie de la famille du preneur décédé, il suffira d'envoyer la notification aux ayants droit qui ont effectué le dernier paiement. Cette disposition doit être interprétée à la lumière de l'article 1778^{sexies}, 1^o, qui requiert une exploitation réelle.

Zijn deze opzoeken op een gewone wijze verricht, dan wordt de verkoper van elke verantwoordelijkheid ontslagen.

4° Gelijktijdige verkoop van een landelijk goed dat bij gedeelten aan onderscheiden pachters afzonderlijk is verhuurd (art. 1778^{quater}).

Vermits de voorkoop verband houdt met de pacht, moet elke pachter over de voorgenomen verkoop van zijn pachtgoed ingelicht worden.

Bij de openbare verkoop mag geen samenvoeging bewerkt worden, zonder op voorhand aan elke pachter afzonderlijk de kans tot voorkoop gelaten te hebben. Ingeval van positief antwoord moet elk gedeelte per afzonderlijke pachter afzonderlijk toegewezen worden.

5° Nauwkeuriger regeling van het naastingsrecht en van de vervaltermijnen (art. 1778^{quinquies}).

a) Vooreerst moet de vordering tot naasting aan de rand van de betwiste verkoopakte worden vermeld, en zo deze nog niet werd overgeschreven aan de hand van de vorige titel. De buitenstaande derden worden hiermede verwittigd.

b) Vermits de naasting een vervanging (subrogatie) van de koper medebrengt, moet de eiser kunnen weten welke verplichtingen hij door deze vervanging zal opnemen. Om te beletten dat intussentijd deze verplichtingen zouden kunnen verzwaaard worden, wordt er alleen rekening gehouden met deze verplichtingen en lasten die werden in- of overgeschreven vóór de inleiding van de naastingseis.

Het betreft een werkelijke indeplaatsstelling maar beperkt tot de openbaar gemaakte verplichtingen en lasten.

Voor de registratie is deze subrogatie aan een vast recht onderworpen. De eiser zou wellicht vermindering van registratierechten hebben kunnen genieten, maar de teruggave is niet mogelijk.

Het vonnis dat het naastinprecht toekent, zal gewoonlijk de voorkoopgenieter naar een notaris verwijzen.

Vindt de eiser de over te nemen verplichtingen en lasten te zwaar, dan zal hij de naasting best niet vragen, en liever de forfaitaire schadevergoeding van 20 % eisen.

c) Vervaltermijnen van de eis.

Bij openbare verkoping vervalt de inleidingstermijn 3 maand na de toewijzingsdag. De normale publiciteit die met de openbare verkoping gepaard gaat, zal de pachter zeker bereikt hebben.

Bij verkoop uit de hand is de vervaltermijn bepaald op drie maand aanvangend op de dag waarop aan de pachter kennis werd gegeven van de verkoop. Indien deze kennisgeving niet gebeurde, dan is de vervaltermijn twee jaar vanaf de datum van overschrijving van de verkoopakte.

Une fois ces recherches faites par les moyens ordinaires, le vendeur sera libéré de toute responsabilité.

4° Vente simultanée d'un bien rural loué séparément par parcelles à plusieurs preneurs (article 1778^{quater}).

Comme le droit de préemption est lié au bail, il faut que chaque fermier soit informé de tout projet de vente du bien qu'il occupe.

En cas de vente publique, il est interdit de joindre des parcelles, sans avoir donné au préalable à chaque preneur séparément la possibilité d'exercer son droit de préemption. En cas de réponse affirmative, chaque lot à attribuer doit correspondre à une parcelle louée par un fermier déterminé.

5° Le droit de retrait et les délais prévus à peine de déchéance (art. 1778^{quinquies}) sont réglés d'une manière plus précise.

a) Tout d'abord, la demande en retrait doit être mentionnée en marge de la transcription de l'acte de vente litigieux ou, lorsque cet acte n'a pas encore été transcrit, en marge de la transcription du titre précédent. Ainsi, l'action en retrait est portée à la connaissance des tiers.

b) Puisque le droit de retrait a pour effet de le subroger à l'acquéreur, il faut que le demandeur puisse se rendre compte des obligations qu'il assumera du chef de la subrogation. Afin d'éviter que ces obligations et charges ne puissent être aggravées dans l'intervalle, il n'est tenu compte que de celles qui seraient inscrites ou transcrites avant l'inscription de l'action en retrait.

Il s'agit bien d'une véritable subrogation, limitée toutefois aux obligations et charges qui ont été rendues publiques.

L'enregistrement de la subrogation donne lieu à la perception d'un droit fixe. Le demandeur aurait vraisemblablement pu bénéficier d'une réduction des droits d'enregistrement, mais le remboursement de ceux-ci n'est pas possible.

Dans la plupart des jugements accordant le droit de retrait, le bénéficiaire de la préemption sera renvoyé à un notaire.

Au cas où le demandeur estimerait que les obligations et charges à reprendre sont trop lourdes, il fera bien de ne pas exiger le retrait et d'opter pour l'indemnité forfaitaire de 20 %.

c) Délais dans lesquels la demande doit être introduite à peine de déchéance.

En cas de vente publique, le délai d'introduction de l'action expire trois mois après le jour de l'adjudication. A ce moment, le preneur aura sans aucun doute été atteint par la publicité normale qui accompagne la vente publique.

En cas de vente de gré à gré, le délai de déchéance est fixé à trois mois prenant cours le jour où la vente a été notifiée au preneur. A défaut de cette notification, le délai de déchéance est de deux ans, à dater de la transcription de l'acte de vente.

6° Uitzonderingen (art. 1778^{sexies}).

a) De voorkoop moet de stabilisatie van de pachter bewerken. Hij kan alleen aan de pachter ten goede komen die «persoonlijk» de landgoederen uitbaat. Het lijkt beter deze persoonlijke uitbating uitdrukkelijk op te leggen.

De pachtwet verbiedt trouwens de onderpacht, tenzij de eigenaar deze heeft toegelaten. De meeste pachtcontracten zijn ongeschreven. In de schaarse schriftelijke pachtvereenkomsten is dit verbod veelal overgenomen. De gevallen van ruiluitbaling (échange de cultures) onder pachters komen niet in aanmerking voor de uitoefening van het voorkeepsrecht. Ze komen trouwens zeldzaam voor. Een bijzondere afwijking is hiervoor niet gewenst.

Met persoonlijke uitbating wordt gelijk gesteld de exploitatie door de naaste familieleden van de pachter (opgesomd in art. 1778^{sexies}, 1°).

b) Bouwgronden.

Enkele leden wensten liever geen beroep te doen op de vrederechter. De meeste pachtvereenkomsten zijn immers ongeschreven. Is het niet mogelijk een formule te vinden die automatisch de bouwgronden uitsluit, bijv. indien de waarde ervan minstens 250 maal het kadastraal inkomen te boven gaat? Dit lijkt te ingewikkeld. Indien de eigenaar enkele bouwgronden, die als dusdanig niet in de pachtvereenkomst of door de vrederechter werden bepaald, wenst te verkopen, zal hij aan de pachter de bekendmaking doen. Gewoonlijk zal de pachter niet bereid gevonden worden om een hoge prijs te betalen. Doet de pachter dit toch, dan blijken deze percelen hem nuttig te zijn voor de uitbating. Hij kan er immers zelf geen speculatie mee bedrijven, vermits hij ingevolge artikel 1778^{octies} deze persoonlijk moet bewerken, gedurende een lange periode (5 jaar).

Daarenboven kan de eigenaar aan de vrederechter een lotissementsplan voorleggen en van voorkoop ontslag verkrijgen, (art. 1778^{sexies}, 9°).

Om deze redenen is een speciale regeling voor bouwgronden niet nodig.

In de praktijk zal de verkoper voorafgaandelijk een koopverbintenis doen ondertekenen door de liefhebbers van bouwgronden onder voorbehoud van uitoefening van het recht van voorkoop door de pachter, vooraleer de bekendmaking over te zenden.

c) Opzegging van de pacht.

Indien de pachter in de voorgeschreven vormen gedurende de pacht verzaakt aan de pacht, vervalt meteen zijn recht van voorkoop. Dit geval wordt best uitdrukkelijk bepaald. Vandaar de vermelding van de laatste alinea van artikel 1774 B.W.

7° Verbod van vervreemding (art. 1778^{octies}).

a) Het leek beter de termijn van 6 op 5 jaar terug te brengen zoals bij de wet betreffende de erfregeling der kleine nalatenschappen.

6° Exceptions (art. 1778^{sexies}).

a) La préemption doit permettre la stabilisation du preneur. Peut seul bénéficier de ce droit le preneur qui exploite «personnellement» les biens ruraux. Il paraît préférable d'imposer expressément cette obligation.

Au demeurant, la législation sur le bail à ferme interdit la sous-location, sauf lorsqu'elle est autorisée par le propriétaire. La plupart des baux ne sont pas faits par écrit. Les baux écrits — qui sont assez rares — prévoient souvent cette interdiction. Les échanges de cultures entre preneurs ne sont pas pris en considération pour l'exercice du droit de préemption. Ils sont d'ailleurs peu fréquents. Une dérogation spéciale en la matière n'est donc pas souhaitable.

L'exploitation par les proches parents du preneur (énumérés à l'article 1778^{sexies}, 1°) est assimilée à l'exploitation personnelle.

b) Terrains à bâtir.

Quelques membres ont préféré que le juge de paix n'intervienne pas, puisque la plupart des conventions de bail ne sont pas écrites. Ne pourrait-on rechercher une formule excluant automatiquement du droit de préemption les terrains à bâtir, par exemple, lorsque la valeur de ceux-ci est au moins égale à 250 fois le revenu cadastral? Cette solution semble trop compliquée. Lorsque le propriétaire désire vendre quelques terrains à bâtir qui n'ont pas été désignés préalablement comme tels dans le bail ou par le juge de paix, il devra en faire notification au fermier. Le plus souvent, le preneur ne désirera pas payer un prix élevé. S'il est prêt à le faire, c'est qu'il estime que ces terrains sont utiles à son exploitation. En effet, le preneur lui-même ne pourra spéculer, puisqu'en vertu de l'article 1778^{octies}, il doit exploiter le bien personnellement pendant une longue période (cinq ans).

En outre, le propriétaire peut soumettre au juge de paix un plan de lotissement et obtenir ainsi dispense de la préemption (article 1778^{sexies}, 9°).

C'est pourquoi il n'y a pas lieu de prévoir une exception spéciale en matière de terrains à bâtir.

En pratique, avant d'envoyer la notification, le vendeur fera préalablement signer une promesse d'achat par les amateurs de terrains à bâtir, sous réserve que le preneur puisse exercer son droit de préemption.

c) Résiliation du bail.

Lorsque, au cours du contrat, le preneur résilie le bail dans les formes prescrites, son droit de préemption devient par là même caduc. Il est bon de prévoir expressément ce cas dans le présent texte en renvoyant au dernier alinéa de l'article 1774 du Code civil.

7° Interdiction d'aliéner (art. 1778^{octies}).

a) Il a semblé opportun de ramener le délai de 6 à 5 ans, comme dans la loi sur le régime successoral des petits héritages.

Het verbod geldt niet alleen de verkoping doch ook alle andere vormen van vervreemding, (zoals de schenkingen met last, enz.)

b) de schadevergoeding heeft een forfaitair karakter, en volgt uit het feit zelf van de vervreemding die niet was toegelaten.

8° Bevoegdheids- en procedureregelen (art. 2 en 3 van het ontwerp).

a) Het recht van voorkoop hangt samen met de pacht. Het naastingsrecht van onroerende goederen zou uiteraard ter bevoegdheid van de rechtbank van eerste aanleg behoren. Gezien de band met de pacht wordt hiervan afgeweken. De vrede-rechters zijn bevoegd voor alle geschillen over voorkoop.

b) Wegens de dezelfde band met de pacht, wordt de speciale rechtspleging, voorzien in artikel 59 van het wetboek van burgerlijke rechtspleging, voor de pachtbetwistingen op de voorkoop ook toepasselijk.

III. — Bijkomende beschouwingen.

1. Mag de verkoper waarborgen tot betaling eisen vanwege de pachter ter gelegenheid van het verkoopaanbod? Het gaat gewoonlijk over belangrijke bedragen. Is het antwoord van de pachter positief, dan worden registratierechten eisbaar, die binnen de drie maanden moeten gestort worden.

Het gemeen recht laat toe de gevaren van wanbetaling te verminderen door het eisen van waarborgen. (bijv. borgstelling of consignatie).

Er is geen reden om hiervan af te wijken ter gelegenheid van de voorkoop.

2. Verantwoordelijkheid van de notaris.

Indien de verkoper verklaart dat het goed niet verpacht is, of een andere als pachter aanwijst, moet alleen de verkoper de gevolgen zijner onvolledige of onjuiste verklaring dragen.

Als raadgever van de partijen zal de notaris evenwel op het risico hieraan verbonden wijzen.

* * *

Het gewijzigde ontwerp werd met eenparigheid van stemmen aangenomen, evenals dit aanvullend verslag.

De Verslaggever,
R. VANDEKERCKHOVE.

De Voorzitters,
G. MULLIE.
H. ROLIN.

L'interdiction vaut non seulement à l'égard des ventes, mais encore de tous autres modes d'aliénation (tels que donations avec charge, etc.)

b) L'indemnité a un caractère forfaitaire, elle est due par le fait même de l'aliénation sans autorisation.

8° Règles de compétence et de procédure (art. 2 et 3 du projet).

a) Le droit de préemption est lié au bail à ferme. Encore que, par sa nature, le droit de retrait de biens immobiliers soit de la compétence des tribunaux de première instance, il est étroitement lié au bail à ferme; il a donc été dérogé à cette règle. Le juge de paix connaîtra de toutes contestations en matière de préemption.

b) Eu égard aux liens existant entre le bail à ferme et le droit de préemption, on a rendu applicable à ce dernier la procédure spéciale prévue par l'article 59 du Code de procédure civile pour les contestations en matière de bail à ferme.

III. — Considérations complémentaires.

1. Le vendeur peut-il exiger du preneur des garanties de paiement au moment où l'offre de vente lui est faite? Il s'agit généralement de sommes considérables. Lorsque le preneur accepte l'offre, les droits d'enregistrement deviennent exigibles. Ces droits doivent être payés dans les trois mois.

Le droit commun réduit les risques de non-paiement en permettant de réclamer des garanties (p. ex. cautionnement ou consignation).

Il n'y a pas lieu de s'écarter de cette règle en matière de préemption.

2. Responsabilité du notaire.

S'il déclare que le bien n'a pas été donné à bail, ou qu'un tiers est le preneur, le vendeur seul doit subir les suites de ses déclarations incomplètes ou inexactes.

Toutefois, le notaire, en tant que conseiller des parties, attirera leur attention sur ce risque.

* * *

Le projet ainsi modifié a été adopté à l'unanimité, ainsi que le présent rapport complémentaire.

Le Rapporteur,
R. VANDEKERCKHOVE.

Les Présidents,
G. MULLIE.
H. ROLIN.

NIEUWE TEKST VOORGEDRAGEN
DOOR DE COMMISSIES.

EERSTE ARTIKEL.

De volgende bepalingen worden in boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek na artikel 1778 ingelast :

AFDELING IV.

**Recht van voorkoop ten gunste
van huurders van landeigendommen.**

Artikel 1778bis. — Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom geniet de pachter het recht van voorkoop overeenkomstig de hierna bepaalde regels.

Artikel 1778ter. — Eerste paragraaf. — De eigenaar mag het goed slechts uit de hand verkopen aan iemand anders dan de pachter nadat hij aan deze de gelegenheid heeft gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde moet hij hem kennis geven van de prijs en de voorwaarden waartegen hij bereid is het goed te verkopen. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

Aanvaardt de pachter het aanbod, dan moet hij daarvan aan de eigenaar kennis geven binnen dertig dagen na de kennisgeving bepaald in het eerste lid, in welk geval de verkoop overeenkomstig artikel 1583 tussen partijen voltrokken is, zodra de aanvaarding van de pachter ter kennis is gekomen van de eigenaar.

Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard, dan mag de eigenaar het goed niet uit de hand tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden aan een derde verkopen zonder instemming van de pachter.

De instrumenterende ambtenaar die een akte heeft verleden van verkoop uit de hand aan iemand anders dan de pachter, moet van de prijs en de voorwaarden daarvan aan de pachter kennis geven binnen een maand na de registratie.

§ 2. — Bij openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar gehouden ten minste vijftien dagen te voren aan de pachter kennis te geven van plaats, dag en uur van de verkoop.

De instrumenterende ambtenaar is gehouden, bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar de vraag te stellen of de pachter of zijn gevolmachtigde zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen van de pachter, wordt de verkoop voortgezet.

In geval van herverkoop ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, moet dezelfde kennisgeving acht dagen te voren aan de pachter worden gedaan en dezelfde vraag in het openbaar aan de pachter worden gesteld bij de zitting van herverkoop.

NOUVEAU TEXTE PRESENTE
PAR LES COMMISSIONS.

ARTICLE PREMIER.

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.**

Article 1778bis. — En cas de vente d'un bien rural loué, le preneur jouit du droit de préemption suivant les règles ci-après déterminées.

Article 1778ter. — Paragraphe premier. — Le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'après avoir mis celui-ci en mesure d'exercer son droit de préemption. A cet effet, il doit lui notifier le prix et les conditions auxquels il est disposé à vendre le bien. Cette notification vaut offre de vente.

Si le preneur accepte l'offre, il doit notifier son acceptation au propriétaire dans les trente jours de la notification visée au premier alinéa, auquel cas, conformément à l'article 1583, la vente est parfaite entre parties dès que l'acceptation du preneur est arrivée à la connaissance du propriétaire.

Si l'offre n'est pas acceptée dans le susdit délai, aucune vente de gré à gré ne peut être consentie par le propriétaire à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, sans l'accord du preneur.

L'officier instrumentant qui passe un acte de vente de gré à gré à une personne autre que le preneur est tenu de notifier à celui-ci le prix et les conditions de la vente, dans le mois de l'enregistrement.

§ 2. — En cas de vente publique, l'officier instrumentant est tenu de notifier au preneur le lieu, la date et l'heure de la vente, au moins quinze jours à l'avance.

L'officier instrumentant est tenu de demander publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si le preneur ou son mandataire désire exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre. En cas de refus, d'absence ou de silence du preneur, la vente se poursuit.

En cas de revente par suite de surenchère, la même notification doit être faite au preneur huit jours à l'avance et la même question doit être posée publiquement au preneur à la séance de surenchère.

§ 3. — Indien het goed door verscheidene pachters gemeenschappelijk gepacht wordt, moet de in de paragrafen 1 en 2 bedoelde kennisgeving aan alle exploitanten van het goed gedaan worden. Het recht van voorkoop kan door één of door verscheidene van deze medepachters-exploitanten gezamenlijk worden uitgeoefend; hun onenigheid, afwezigheid of stilzwijgen geldt als weigering van het aanbod.

Indien de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke erfgenaam of erfgenamen de exploitatie van het verpachte goed voortzetten, kan hij als zodanig beschouwen de erfgenamen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf van de overleden pachter of, bij hun ontstentenis, degenen onder de erfgenamen die de pacht betalen.

§ 4. — Indien het gepachte goed aan verscheidene personen in medeëigendom toebehoort, is de in paragraaf 1 bedoelde kennisgeving alleen geldig, indien alle medeëigenaars daartoe hun medewerking hebben verleend.

§ 5. — De hiervoren bedoelde kennisgevingen moeten op straffe van nietigheid worden gedaan bij een ter post aangetekende brief met ontvangstbewijs of bij deurwaardersexploot.

Artikel 1778quater. — Wanneer het te koop gestelde eigendom slechts een deel is van het gepachte goed, is het recht van voorkoop van toepassing op dit deel.

Wanneer het gepachte goed slechts een deel is van het te koop gestelde eigendom, is het recht van voorkoop van toepassing op het gepachte goed en is de eigenaar gehouden voor dit goed een afzonderlijk aanbod te doen.

Bij openbare verkoop moet dit deel van het eigendom afzonderlijk geveild en eventueel afzonderlijk toegewezen worden.

Deze bepalingen doen geen afbreuk aan het bij artikel 1778sexies, 8°, ten gunste van de eigenaar ingestelde recht.

Artikel 1778quinquies. — In geval van verkoop met miskenning van de rechten van voorkoop van de pachter heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 t.h. van de verkoopprijs.

In het eerste geval moet de vordering gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper worden ingesteld en is de eis slechts ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en in voorkomend geval op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug, die deze heeft betaald, alsmede de kosten. Tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, is hij slechts gehouden voor zover die zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis.

§ 3. — Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification visée aux paragraphes 1 et 2 doit être adressée à tous ceux qui exploitent le bien. Le droit de préemption peut être exercé par un ou plusieurs de ces copreneurs-exploitants agissant conjointement; leur désaccord, absence ou silence vaut refus de l'offre.

Si, au décès du preneur, le bailleur ignore l'identité de celui ou ceux des héritiers qui continuent l'exploitation du bien loué, il pourra considérer comme tels, les héritiers ou ayants droit domiciliés au siège de l'exploitation du fermier défunt, ou, à leur défaut, ceux des héritiers qui paient le fermage.

§ 4. — Si le bien loué appartient en copropriété à plusieurs personnes, la notification prévue au paragraphe premier 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 avec accusé de réception ou par exploit d'huissier.

Article 1778quater. — 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 éventuellement adjugée de même.

Ces dispositions ne portent pas préjudice à la faculté prévue en faveur du propriétaire par l'article 1778sexies, 8°.

Article 1778quinquies. — En cas de vente faite en méconnaissance des droits de préemption du preneur, celui-ci peut exiger soit d'être subrogé à l'acquéreur, soit de recevoir du vendeur versement d'une indemnité correspondant à 20 % du prix de vente.

Dans le premier cas, l'action doit être intentée à la fois au vendeur et au premier acquéreur et la demande n'est reçue qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription de l'acte incriminé et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit.

Le subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui ainsi que les frais. Il n'est tenu des obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et des charges, consenties par l'acquéreur que pour autant qu'elles aient fait l'objet d'inscription ou de transcription avant l'inscription de sa demande.

De vordering tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren, bij openbare verkoop door verloop van drie maanden te rekenen van de datum van de toewijzing, en bij verkoop uit de hand, door verloop van drie maanden te rekenen van de kennisgeving van die verkoop aan de pachter, indien een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad en anders door verloop van twee jaren na de overschrijving van de akte van verkoop.

Artikel 1778sexies. — De pachter heeft geen recht van voorkoop :

1^o indien het goed niet geëxploiteerd wordt door hem persoonlijk of door een van zijn afstammelingen of van zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot, een aangenomen kind, een broeder, een zuster, een schoonbroeder, een schoonzuster, een neef of een nicht;

2^o in geval van verkoop van het goed aan een afstammeling, een bloedverwant in de opgaande lijn, 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 afstammeling of een bloedverwant in de opgaande lijn van zijn echtgenoot.

Deze uitzondering is niet van toepassing :

a) wanneer de pachter zelf echtgenoot, aangenomen kind of bloedverwant van de eerste graad in de opgaande of in de nederdalende lijn is van de eigenaar of van een der medeëigenaars;

b) wanneer de pachter zelf bloedverwant of aanverwant van de eigenaar of van een der medeëigenaars is in dezelfde of in een nadere graad dan de koper;

3^o in geval van verkoop van het goed aan een openbaar bestuur, aan een openbare instelling of aan een instelling van openbaar nut, wanneer het goed wordt gekocht om ten algemene nutte te worden aangewend;

4^o wanneer de verkoopprijs geheel of voor het grootste deel in de vorm van een lijfrente wordt bedongen;

5^o in geval van verkoop aan een medeëigenaar van een aandeel in de eigendom van het gepachte goed;

6^o wanneer het gepachte goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening had verkregen vóór het sluiten van de pacht, voor zover die belofte is aanvaard door degene aan wie zij gedaan is;

7^o indien de pachter opzegging heeft gedaan;

8^o in de gevallen bedoeld in artikel 1774, § 2, III, en § 3, met inbegrip van het laatste lid van artikel 1774;

L'action en retrait et subrogation et l'action en indemnisation se prescrivent en cas de vente publique par trois mois à dater de l'adjudication et en cas de vente de gré à gré par trois mois à dater de la notification de cette vente au preneur, si une telle notification a eu lieu, et sans cela par deux ans à dater de la transcription de l'acte de vente.

Article 1778sexies. — Le preneur ne jouit pas du droit de préemption :

1^o Si le bien n'est pas exploité par lui personnellement ou par un de ses descendants, de ses ascendants, son conjoint, un enfant adoptif, un frère, une sœur, un beau-frère, une belle-sœur, un neveu ou une nièce,

2^o 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 exception 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^o en cas de vente du bien à une administration publique, à un établissement public ou à un établissement d'utilité publique, lorsque le bien est acquis en vue d'être utilisé à des fins d'intérêt général;

4^o lorsque le prix de vente est stipulé en tout ou en majeure partie sous la forme d'une rente viagère;

5^o en cas de vente à un copropriétaire d'une quote-part dans la propriété du bien loué;

6^o lorsque le bien loué fait l'objet d'une promesse de vente ayant date certaine antérieure à la conclusion du bail, pour autant que cette promesse soit acceptée par son bénéficiaire;

7^o si le preneur a donné congé;

8^o dans les cas prévus à l'article 1774, § 2, III, et § 3, en ce compris le dernier alinéa de l'article 1774;

9^o wanneer de eigenaar van de vrederechter machtiging verkrijgt het goed te verkopen, zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend. De rechter verleent deze machtiging slechts indien de eigenaar ernstige redenen heeft om de pachter te weren. Hij doet uitspraak na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben. Om de ernst van de aangevoerde redenen te beoordelen, laat de rechter zich onder meer leiden door de bepalingen van artikel 1775 betreffende de redenen van opzegging.

Artikel 1778septies. — Als niet bestaande wordt beschouwd elk beding waarbij de pachter vooraf, geheel of ten dele afstand doet van het recht van voorkoop.

Gedurende de pacht kan de pachter evenwel van dit recht afstand doen op de wijze bepaald in artikel 1774, laatste lid.

Artikel 1778octies. — De pachter die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, mag, gedurende een periode van vijf jaar te rekenen van de aankoop, het goed niet vervreemden, noch de exploitatie ervan overdragen aan andere personen dan zijn afstammelingen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot, een aangenomen kind, een broeder, een zuster, een schoonbroeder, een schoonzuster, een neef of een nicht.

Bij overtreding van deze bepaling zal hij aan de verkoper een schadevergoeding gelijk aan 20 t.h. van de verkoopprijs verschuldigd zijn, tenzij hij vooraf, op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen.

ART. 2.

Artikel 3, 1^o, van de wet van 25 maart 1876 houdende Titel I van het voorafgaande boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, gewijzigd bij het koninklijk besluit n^o 302 van 30 maart 1936 wordt aangevuld door toevoeging van de woorden «en van alle geschillen betreffende de uitoefening van het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen».

ART. 3.

In artikel 59 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden na het woord «landpacht» ingevoegd de woorden «en inzake het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen».

9^o lorsque le propriétaire obtient du juge de paix l'autorisation de vendre le bien sans que le droit de préemption puisse être exercé. 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.

Article 1778septies. — 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.

Article 1778octies. — Le preneur qui a fait usage de son droit de préemption, ne peut, pendant une période de cinq ans à dater de l'acquisition, aliéner le bien, ni en céder l'exploitation à des personnes autres que ses descendants, ses ascendants, son conjoint, un enfant adoptif, un frère, une sœur, un beau-frère, une belle-sœur, un neveu ou une nièce.

En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 20 % du prix de vente, sauf s'il a obtenu, au préalable et pour des motifs sérieux, l'autorisation du juge de paix.

ART. 2.

L'article 3, 1^o, de la loi du 25 mars 1876, contenant le titre I du livre préliminaire du Code de Procédure civile, modifié par l'arrêté royal n^o 302 du 30 mars 1936, est complété par l'addition des mots «et de toutes contestations relatives à l'exercice du droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux».

ART. 3.

A l'article 59 du Code de Procédure civile sont insérés, après les mots «de bail à ferme», les mots «et en matière de droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux».