

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

5 avril 2011

PROPOSITION DE LOI

**modifiant la loi sur les baux à ferme
en ce qui concerne le droit d'action
du preneur en cas de vente du bien
à une administration publique
ou à une personne juridique de droit public**

(déposée par M. Bert Schoofs et consorts)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

5 april 2011

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de Pachtwet wat betreft
het vorderingsrecht van de pachter
in geval van verkoop van het goed
aan een openbaar bestuur
of een publiekrechtelijk persoon**

(ingediend door de heer Bert Schoofs c.s.)

RÉSUMÉ

Les auteurs estiment qu'en raison de la prescription rapide de son droit d'action, le preneur ne dispose pas d'un droit d'action digne de ce nom en cas de méconnaissance de son droit de préemption lorsqu'une administration publique ou une personne juridique de droit public n'utilise pas le bien acquis à des fins d'intérêt général.

Ils proposent dès lors que le délai de prescription du droit d'action du preneur ne coure qu'à partir du moment où celui-ci a été informé de l'affectation du bien à des fins d'intérêt général.

SAMENVATTING

Door de snelle verjaring van zijn vorderingsrecht heeft de pachter volgens de indieners geen deugdelijk vorderingsrecht bij miskennen van zijn recht van voorkoop doordat een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon het aangekochte goed niet aanwendt voor doeleinden van algemeen belang.

Daarom stellen zij voor de verjaring van het vorderingsrecht van de pachter pas te laten ingaan op het moment dat de pachter kennis werd gegeven van het aanwenden van het goed voor doeleinden van algemeen belang.

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie	
PS	:	Parti Socialiste	
MR	:	Mouvement Réformateur	
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams	
sp.a	:	socialistische partij anders	
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	
VB	:	Vlaams Belang	
cdH	:	centre démocrate Humaniste	
LDD	:	Lijst Dedecker	
INDEP-ONAFH	:	Indépendant - Onafhankelijk	

<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i>		<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</i>	
DOC 53 0000/000:	Document parlementaire de la 53 ^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif	DOC 53 0000/000:	Parlementair document van de 53 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Questions et Réponses écrites	QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)	CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)
CRABV:	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)	CRABV:	Beknopt Verslag (blauwe kaft)
CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)	CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)
PLEN:	Séance plénière	PLEN:	Plenum
COM:	Réunion de commission	COM:	Commissievergadering
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>		<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>	
<i>Commandes:</i>		<i>Bestellingen:</i>	
Place de la Nation 2		Natieplein 2	
1008 Bruxelles		1008 Brussel	
Tél. : 02/ 549 81 60		Tel. : 02/ 549 81 60	
Fax : 02/549 82 74		Fax : 02/549 82 74	
www.lachambre.be		www.dekamer.be	
e-mail : publications@lachambre.be		e-mail : publicaties@dekamer.be	

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend, en l'adaptant, le texte de la proposition DOC 52 0573/001.

L'article 52, 3°, de la loi sur les baux à ferme prévoit une exception au droit de préemption du preneur lorsqu'une administration publique ou une personne juridique de droit public souhaite acheter le bien loué pour l'utiliser à des fins d'intérêt général et à condition que le bien ne fasse pas l'objet d'un arrêté d'expropriation.

Le législateur n'a pas cru bon, à l'époque, de conférer un droit d'action correct au preneur lorsque ses droits sont violés, c'est-à-dire lorsqu'il s'avère ultérieurement que le bien n'a pas été utilisé à des fins d'intérêt général par l'administration publique ou par la personne juridique de droit public qui a acquis le bien.

Les causes de cette lacune de la législation sont les suivantes:

— dans la plupart des cas, le preneur ne peut pas intenter en temps utile une action pour violation de son droit de préemption sur la base de l'article 51 de la loi sur le bail à ferme, parce que les délais d'action sont trop courts. Son action se prescrit, en effet par l'expiration d'un délai, extrêmement court, de trois mois;

— qui plus est, le délai de prescription du droit d'action prend déjà cours le jour de la vente publique ou de la notification de la vente de gré à gré. À ce moment et au cours des mois qui suivent, le preneur n'est généralement pas en mesure de constater que l'administration publique ou la personne juridique de droit public ne mettra pas son projet à exécution;

— étant donné que le preneur ne peut pas constater de violation de son droit de préemption dans le délai précité, il ne lui servirait à rien d'intenter une action. La raison en est que l'acquéreur peut, par exemple, encore mettre son projet à exécution après six mois, voire après quelques années, ce qui est d'ailleurs souvent le cas dans la pratique;

— selon la jurisprudence et la doctrine, le preneur ne peut pas davantage justifier d'un "intérêt actuel", ainsi que l'exige l'article 18, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire, intérêt qui lui permettrait d'intenter immédiatement une action en dommages et intérêts ou en subrogation. En effet, aucun dommage n'est encore constaté ni

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt, in aangepaste vorm, de tekst over van het voorstel DOC 52 0573/001.

Artikel 52, 3°, Pachtwet stelt een uitzondering op het voorkeurecht van de pachter indien een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon het gepachte goed wenst aan te kopen voor doeleinden van algemeen belang en voor zover er geen onteigeningsbesluit met betrekking tot het goed getroffen is.

De wetgever heeft destijds nagelaten om te voorzien in een deugdelijk vorderingsrecht voor de pachter wanneer zijn rechten zouden geschonden worden, namelijk wanneer achteraf zou blijken dat het goed niet voor doeleinden van algemeen belang is aangewend door het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon die het goed heeft aangekocht.

De oorzaken van deze lacune in de wetgeving zijn de volgende:

— de pachter kan in de meeste gevallen niet tijdig een vordering wegens schending van zijn voorkeurecht op grond van artikel 51 Pachtwet instellen omdat de vorderingstermijnen te kort is. Zijn vordering verjaart namelijk reeds binnen een uiterst korte termijn van drie maanden;

— de verjaringstermijn van het vorderingsrecht begint bovendien reeds te lopen vanaf de datum van de openbare verkoping of van de kennisgeving van de onderhandse verkoping. Op dat ogenblik en in de maanden die daarop volgen, is het voor de pachter meestal onmogelijk om vast te stellen dat het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon zijn voornemen niet ten uitvoer zal brengen;

— omdat de pachter geen schending van het voorkeurecht kan vaststellen binnen de voornoemde termijn is het aldus nutteloos om een vordering in te stellen. Dit komt omdat de koper bijvoorbeeld na zes maanden of zelfs na enkele jaren zijn voornemen nog mag ten uitvoer brengen, hetgeen in de praktijk overigens vaak het geval is;

— volgens de rechtspraak en de rechtsleer beschikt de pachter evenmin over een "dadelijk belang" zoals vereist door artikel 18, eerste lid, Gerechtelijk Wetboek, op basis waarvan hij onmiddellijk een vordering tot schadevergoeding of indeplaatsstelling zou kunnen instellen. Er is immers nog geen schade vastgesteld of

constatable étant donné qu'au moment où l'action devrait être intentée, c'est-à-dire dans un délai de trois mois, le projet de l'acquéreur ne sera pas encore à exécution et qu'il n'y aura, que rarement, un commencement d'exécution. Cela ne signifie toutefois pas que l'acquéreur renonce à son projet, étant donné que la loi ne l'oblige nullement, en effet, à mettre son projet à exécution dans les trois mois. Celui-ci peut, par exemple, attendre quelques années avant de mettre son projet à exécution, de sorte que le preneur ne peut pas justifier d'un intérêt actuel pour intenter une action. Dans la pratique, le preneur doit dès lors attendre d'être certain que l'acquéreur renoncera à son projet, mais entre-temps son droit d'action sera prescrit depuis longtemps.

En outre, si l'acheteur décide finalement de mettre ses intentions à exécution, le preneur risque d'être condamné sur demande reconventionnelle pour cause de procédure téméraire et vexatoire. Dans ce cas, c'est le preneur qui aura le dessous parce qu'il aura engagé son action prématurément. Cela complète de façon perverse la logique absurde sous-tendant l'article 52, 3°, de la loi sur le bail à ferme.

C'est ainsi qu'on en arrive à la situation aberrante dans laquelle l'administration publique ou la personne juridique de droit public a tout intérêt à laisser passer trois mois avant de faire quoi que ce soit. Le droit d'action du preneur étant ensuite définitivement prescrit, l'administration publique peut faire ce que bon lui semble, même si le bien n'est pas utilisé à des fins d'intérêt général, ce qui constituerait une violation manifeste du droit de préemption du preneur!

Enfin, l'acheteur peut même ne jamais utiliser le bien, ce qui est, bien entendu, également illégitime.

Il résulte de ce qui précède que le législateur n'a prévu aucune forme correcte de protection du preneur pour le cas où le droit de préemption de celui-ci est violé du fait que les intentions de l'acheteur ne sont pas mises à exécution.

Il convient de remédier à cette situation sans pour autant trop compromettre la liberté d'action des administrations publiques et des personnes juridiques de droit public.

Il paraît donc indiqué de prévoir que la prescription du droit d'action du preneur ne prend cours qu'au moment où le preneur a été informé de l'affectation du bien à des fins d'intérêt général. Tant qu'il n'y a pas eu de notification, la prescription ne court pas et le droit d'action du preneur est maintenu. L'administration publique ou

vaststelbaar omdat het voornemen van de koper op het ogenblik van het instellen van de vordering binnen een termijn van drie maanden nog niet is uitgevoerd en er slechts zelden een begin van uitvoering zal gemaakt zijn. Dit wil echter niet zeggen dat de koper van zijn voornemen zal afzien want de wet verplicht de koper immers geenszins om het voornemen binnen drie maanden uit te voeren. De koper zal bijvoorbeeld slechts na enkele jaren zijn voornemen ten uitvoer mogen brengen, zodat de pachter geen dadelijk belang kan invoeren om de vordering in te stellen. In de praktijk moet de pachter dus wachten tot hij zeker is van het feit dat de koper niet zal uitvoeren, doch dan is het vorderingsrecht van de pachter reeds geruime tijd verjaard.

Bovendien, indien de koper uiteindelijk toch zou uitvoeren wat hij zichzelf heeft voorgenomen, riskeert de pachter veroordeeld te worden op een tegenvordering wegens teregt en roekeloos geding. De pachter zal dan aan het kortste eind trekken omdat hij voorbarig zijn rechtsvordering heeft ingesteld. Dit vervolmaakt op perverse wijze de absurde logica van artikel 52, 3°, van de Pachtwet.

Dit schept de aberrante situatie waarbij het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon er alle belang bij heeft om drie maanden te wachten alvorens enig voornemen ten uitvoer te brengen. Het vorderingsrecht van de pachter is nadien definitief verjaard en aldus kan het openbaar bestuur eender welk voornemen uitvoeren, ook indien zulks niet van openbaar belang zou zijn, hetgeen een manifeste schending van het voorkeepsrecht van de pachter zou uitmaken!

De koper kan tenslotte zelfs ten eeuwigden dage het goed ongebruikt laten, hetgeen vanzelfsprekend eveneens onrechtmatig is.

Uit het voorgaande volgt dat de wetgever geen deugdelijke vorm van bescherming heeft uitgewerkt in de gevallen waarin het voorkeepsrecht van de pachter wordt geschonden doordat het voornemen van de koper niet wordt uitgevoerd.

Hieraan dient te worden tegemoetgekomen zonder de beleidsvrijheid van de openbare besturen en de publiekrechtelijke rechtspersonen te veel in het gedrang te brengen.

Het lijkt aldus gepast om de verjaring van het vorderingsrecht van de pachter pas te laten ingaan op het moment dat de pachter kennis werd gegeven van het aanwenden van het goed voor doeleinden van algemeen belang. Zolang er geen kennisgeving is gebeurd, loopt de verjaring dus niet en blijft het vorderingsrecht van de

la personne juridique de droit public doit affecter le bien à des fins d'intérêt général dans un délai de cinq ans.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier si la mise à exécution a ou non été entamée.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 2

Cet article insère, dans l'article 51 de la loi sur le bail à ferme, un nouvel alinéa qui précise que le délai de prescription de l'action du preneur ne prend cours qu'au moment où le preneur est informé de l'utilisation du bien à des fins d'intérêt général.

Sans notification, le délai de prescription ne prend pas cours. Le preneur peut dans ce cas, certes au plus tôt cinq ans après la transcription de l'acte de vente, intenter l'action à n'importe quel moment, faute de quoi tout défaut de notification empêcherait le preneur d'exercer son droit.

Si, cinq ans après la transcription de l'acte, l'utilisation à des fins d'intérêt général n'a toujours pas débuté, le délai de prescription ne court pas non plus et le preneur peut à tout moment intenter son action.

Art. 3

Cet article insère, dans l'article 52, 3°, une disposition obligeant l'administration publique ou la personne juridique de droit public à commencer à utiliser le bien à des fins d'intérêt général dans un délai de cinq ans.

pachter bestaan. Het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon dient de aanwending voor doeleinden van algemeen belang aan te vatten binnen een termijn van vijf jaar.

Het oordeel over het feit of de uitvoering al dan niet aangevat is, kan aan de rechter worden overgelaten.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 2

Hier voegt het voorstel in artikel 51 van de Pachtwet een nieuw lid in dat stelt dat de verjaring van het vorderingsrecht van de pachter pas ingaat op het moment dat aan de pachter kennis werd gegeven van het aanwenden van het goed voor doeleinden van algemeen belang.

Een afwezigheid van kennisgeving doet de verjaringstermijn niet lopen. De pachter kan dan, weliswaar ten vroegste na verloop van vijf jaar na de overschrijving van de akte van verkoop, te allen tijde de vordering instellen. Zoniet zou een verzaking aan de plicht tot kennisgeving verhinderen dat de pachter zijn recht zou kunnen uitoefenen.

Indien er vijf jaar na de overschrijving van de akte geen aanvang van aanwending van het goed voor doeleinden van algemeen belang is, loopt de verjaringstermijn evenmin en kan de pachter te allen tijde zijn vordering instellen.

Art. 3

Dit artikel legt in artikel 52, 3°, het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon de verplichting op de aanwending van het goed voor doeleinden van algemeen belang aan te vatten binnen een termijn van vijf jaar.

Bert SCHOOFs (VB)
Bruno VALKENIERS (VB)
Peter LOGGHE (VB)
Hagen GOYVAERTS (VB)
Barbara PAS (VB)

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

Dans l'article 51 de la loi sur le bail à ferme, l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 4 et 5:

“Dans le cas prévu à l'article 52, 3°, les actions visées à l'alinéa précédent se prescrivent uniquement par l'expiration d'un délai de trois mois à dater de la notification au preneur du début de l'utilisation du bien à des fins d'intérêt général”.

Art. 3

L'article 52, 3°, de la même loi est complété par l'alinéa suivant:

“L'administration publique ou la personne juridique de droit public visée à l'alinéa précédent doit commencer à utiliser le bien à des fins d'intérêt général dans un délai de cinq ans.”

16 mars 2011

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 51 van de Pachtwet wordt tussen het vierde en het vijfde lid het volgende lid ingevoegd:

“In geval van artikel 52, 3°, verjaren de vorderingen als bedoeld in het vorige lid enkel door verloop van drie maanden te rekenen van de kennisgeving aan de pachter van het aanvangen van de aanwending voor doeleinden van algemeen belang”.

Art. 3

Artikel 52, 3°, van dezelfde wet wordt aangevuld met het volgende lid:

“Het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon als bedoeld in het vorige lid dient de aanwending voor doeleinden van algemeen belang aan te vatten binnen een termijn van vijf jaar.”

16 maart 2011

Bert SCHOOFS (VB)
Bruno VALKENIERS (VB)
Peter LOGGHE (VB)
Hagen GOYVAERTS (VB)
Barbara PAS (VB)