

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1984-1985

8 MAART 1985

WETSVOORSTEL tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving

I. — AMENDEMENT VOORGESTELD
DOOR DE HEER VAN DEN BOSSCHE

Art. 31.

In het 1^o, punt 1 vervangen door de volgende bepaling:

« 1. De eigenaar mag het goed slechts aan iemand anders dan de pachter uit de hand verkopen nadat hij aan deze laatste de gelegenheid heeft gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde moet, op straffe van nietigheid, de instrumenterende notaris de ondertekende onderhandse verkoopovereenkomst of de aankoopbelofte aan de pachter mededelen. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop. »

VERANTWOORDING

1. De tussenkomst van de notaris brengt meer rechtszekerheid en vergemakkelijkt de bewijslast.

2. De volledige tekst, inclusief de identiteit van de kandidaat-koper en zijn handtekening, dient medegedeeld.

L. VAN DEN BOSSCHE.
E. BALDEWIJNS.

Chambre des Représentants

SESSION 1984-1985

8 MARS 1985

PROPOSITION DE LOI complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme

I. — AMENDEMENT PRESENTE
PAR M. VAN DEN BOSSCHE

Art. 31.

Au 1^o, remplacer le point 1 par ce qui suit:

« 1. 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, le notaire instrumentant doit, à peine de nullité, communiquer audit preneur le compromis ou la promesse de vente qui a été signé. Cette notification vaut offre de vente. »

JUSTIFICATION

1. L'intervention du notaire accroît la sécurité juridique et permet d'apporter plus aisément les preuves nécessaires.

2. Il devra être donné communication du texte complet, ce qui implique également l'identité et la signature du candidat acheteur.

Zie:

171 (1981-1982):

- Nr. 1: Wetsvoorstel.
- Nrs. 2 tot 33: Amendementen.

Voir:

171 (1981-1982):

- N^o 1: Proposition de loi.
- N^{os} 2 à 33: Amendements.

II. — AMENDEMENT VOORGESTELD DOOR DE HEER BEERDEN

Art. 31.

In fine van het eerste lid van punt 1, tussen de woorden « de aankoopbelofte » en het woord « mededelen » de woorden « door de instrumenterende ambtenaar » invoegen.

G. BEERDEN.
R. PEETERS.

II. — AMENDEMENT PRESENTE PAR M. BEERDEN

Art. 31.

Au premier alinéa du point 1, entre le mot « communiquer » et les mots « à peine », insérer les mots « à l'intervention de l'officier instrumentant et ».

III. — AMENDEMENT VOORGESTELD DOOR DE HEER le HARDY de BEAULIEU

Art. 32.

Dit artikel aanvullen met een 4^o, luidend als volgt :

« 4^o In het laatste lid worden de woorden « aan de verkoper een schadevergoeding » vervangen door de woorden « aan de verkoper en aan de uitgewonnen derde koper respectievelijk een schadevergoeding ».

VERANTWOORDING

De huidige tekst biedt geen bescherming voor de rechtmatige rechten van de uitgewonnen derde koper. Welnu, de door deze laatste geleden schade kan aanzienlijk zijn als de pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen, het goed niet zelf gedurende negen jaar exploiteert. Dat zou bovendien een vorm zijn om de speculatie aan te moedigen.

III. — AMENDEMENT PRESENTE PAR M. le HARDY de BEAULIEU

Art. 32.

Compléter cet article par un 4^o, libellé comme suit :

« 4^o Au dernier alinéa, les mots « de payer au vendeur une indemnité correspondant à » sont remplacés par les mots « de payer au vendeur et au tiers acquéreur évincé, une indemnité respective correspondant à ».

JUSTIFICATION

L'ancien texte n'est pas protecteur des droits légitimes du tiers acquéreur évincé. Or, le dommage subi par lui peut être important si le locataire qui a cédé son droit de préemption n'exploite pas lui-même pendant neuf ans. Ceci serait en outre une forme d'encouragement à la spéculation.

G. le HARDY de BEAULIEU.

IV. — AMENDEMENTEN VOORGESTELD DOOR DE HEER VERBERCKMOES

Art. 32.

Dit artikel aanvullen met een 4^o, luidend als volgt :

« 4^o Het laatste lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

» Bij overtreding van deze bepaling is de verkoop afgesloten met de overnemer van het voorkooprecht van rechtswege nietig, en verliest de pachter zijn voorkooprecht. De betrokken percelen worden desgevallend, op zijn verzoek, in eigendom toegestaan aan de oorspronkelijke kandidaat-koper, aan de prijs die hij had voorgesteld. »

VERANTWOORDING

De bedoeling van artikel 48bis is, bij uitzonderingsmaatregel, de bestaanszekerheid van het bedrijf van de pachter te beveiligen, wanneer deze toevallig over geen voldoende financiële middelen tot aankoop beschikt.

Deze ratio legis valt weg, indien deze pachter toch de uitbating van het verkochte goed overdraagt aan de overnemer van het voorkooprecht of een derde.

IV. — AMENDEMENTS PRESENTES PAR M. VERBERCKMOES

Art. 32.

Compléter cet article par un 4^o, libellé comme suit :

« 4^o Le dernier alinéa est remplacé par la disposition suivante :

» En cas d'infraction à la présente disposition, la vente conclue avec le cessionnaire du droit de préemption est nulle de plein droit et le preneur perd son droit de préemption. Le cas échéant, la propriété des parcelles qui ont fait l'objet de la vente est cédée au candidat-acheteur initial qui en fait la demande, et ce, au prix qu'il avait offert. »

JUSTIFICATION

L'article 48bis vise à assurer la sécurité d'exploitation du preneur lorsque ce dernier ne dispose pas des moyens financiers nécessaires pour acquérir le bien.

Cet objectif n'est plus atteint si ledit preneur cède malgré tout l'exploitation du bien vendu au cessionnaire du droit de préemption ou à un tiers.

In deze omstandigheden is tevens het bewijs geleverd dat de regeling, voorzien bij onderhavig artikel, niet nodig was en de normale rechtsverhouding tussen de verkoper en de oorspronkelijke kandidaat-koper dient hersteld te worden.

De betaling van een schadevergoeding van 20 % aan de verkoper dient de belangen niet van de oorspronkelijke kandidaat-koper.

Daarom dient in dit geval de verkoop, steunend op overdracht van voorkooprecht, van rechtswege nietig te worden verklaard, en het goed te worden toegewezen aan de oorspronkelijke kandidaat-koper, voor zover deze er om verzoekt.

• Art. 34.

Dit artikel aanvullen met een 3°, luidend als volgt :

« 3° Het artikel wordt aangevuld met de volgende bepaling :

» Wanneer het bewijs is geleverd dat in de verkoopakte aan prijsbewimpeling werd gedaan, en aldus de pachter zijn recht van voorkoop niet heeft uitgeoefend, dan is de kwestige verkoop van rechtswege nietig.

» In dit geval wordt het goed, op hun verzoek, toegewezen aan de pachter of de overnemer van het voorkooprecht, aan een prijs vast te stellen door de vrederechter.

» De vordering tot nietigverklaring van deze verkoop en toewijs aan de pachter of overnemer van het voorkooprecht, is verjaard vijf jaar na de vaststelling van het bedrag.

» Zij moet worden ingeschreven ten rande van de overschrijving van de betwiste akte op het kantoor van hypotheek. »

F. VERBERCKMOES.

Il est ainsi prouvé que les dispositions prévues dans cet article sont superflues et qu'il convient de rétablir la relation juridique normale entre le vendeur et le candidat-acheteur initial.

Le paiement d'une indemnité de 20 % au vendeur ne profite pas aux intérêts du candidat-acheteur initial.

Il convient donc de déclarer nulle de plein droit la vente qui a été basée sur la cession du droit de préemption et d'attribuer le bien au candidat-acheteur initial, pour autant que celui-ci le demande.

Art. 34.

Compléter cet article par un 3°, libellé comme suit :

« 3° L'article est complété par la disposition suivante :

» S'il est établi qu'il y a eu dissimulation du prix dans l'acte de vente et que le preneur n'a, de ce fait, pu exercer son droit de préemption, la vente est nulle de plein droit.

» Le cas échéant, le bien sera attribué au preneur ou au cessionnaire du droit de préemption qui le demandent, au prix fixé par le juge de paix.

» La demande en annulation de la vente et en attribution au preneur ou au cessionnaire du droit de préemption se prescrit cinq ans après la fixation de ce prix.

» Elle devra être portée en marge de la transcription de l'acte contesté au bureau des hypothèques. »