

Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1974

3 JUILLET 1974

PROPOSITION DE LOI

complétant la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 4 novembre 1969 confère le droit de préemption en cas de vente d'un bien rural loué, au preneur ou à ses descendants qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien (art. 47).

La nécessité de modifier cette disposition est évidente : il importe de préserver l'outil de travail de l'agriculteur en lui permettant d'acquérir le bien qu'il occupe lorsque celui-ci est mis en vente. Ce n'est d'ailleurs que lorsque cet objectif est poursuivi que le droit de préemption pourra être exercé, puisque l'article 54 de la même loi interdit au preneur qui a fait usage du droit de préemption, de céder son bien à un tiers pendant une période de cinq ans à dater de l'acquisition.

Cependant, on peut se demander si la législation actuelle permet de poursuivre efficacement le but fixé. A quoi sert-il, en effet, d'accorder un tel avantage à l'agriculteur s'il ne dispose pas des moyens financiers nécessaires pour exercer ce droit ? Un investisseur bien intentionné ne pourrait même pas venir en aide à un agriculteur en acquérant ce bien au prix proposé au preneur tout en étant prêt à le laisser exploiter le bien en question, car il s'agirait en fait d'une cession du droit de préemption dont il est question à l'article 54.

Les conséquences de ces dispositions sont néfastes. Ainsi, il peut arriver qu'un agriculteur se voit littéralement chassé de son exploitation par un autre agriculteur dont l'offre est d'ailleurs souvent anormalement élevée.

Pour mettre fin à de telles situations et pour donner plus d'efficacité à la législation actuelle, il conviendrait d'organiser la cession du droit de préemption. Afin que celle-ci ne soit pas exercée abusivement, il faudrait toutefois qu'elle soit conditionnée, par exemple, à l'obligation pour le cédant de continuer l'exploitation du bien pendant cinq ans au moins. Cette proposition rencontrerait l'esprit des dispositions actuelles et constituerait une solution pour l'explo-

Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1974

3 JULI 1974

WETSVOORSTEL

tot aanvulling van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De wet van 4 november 1969 kent, bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom, het recht van voorkoop toe aan de pachter of aan zijn afstammelingen die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen (art. 47).

Het is zonder meer duidelijk dat die bepaling moet worden gewijzigd : de landbouwer moet de kans krijgen om het door hem gepachte goed aan te kopen wanneer dit te koop wordt gesteld. Het recht van voorkoop mag trouwens alleen met dit doel worden uitgeoefend, aangezien artikel 54 van dezelfde wet de pachter die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, verbiedt gedurende een periode van vijf jaar vanaf de aankoop, zijn goed aan derden over te dragen.

De vraag kan echter worden gesteld of de huidige wet het mogelijk maakt dit doel te bereiken. Tot wat dient het immers een dergelijk voordeel aan een landbouwer toe te staan, indien hij niet over de nodige middelen beschikt om dat recht uit te oefenen ? Een welmenende belegger zou die landbouwer zelfs niet kunnen ter hulp komen door het goed te kopen tegen de aan de pachter voorgestelde prijs en het hem verder te laten exploiteren, want dat zou feitelijk een overdracht zijn van het recht van voorkoop waarvan sprake is in artikel 54.

Die bepalingen kunnen nadelige gevolgen hebben. Zo kan het gebeuren dat een landbouwer van zijn bedrijf letterlijk wordt weggejaagd door een andere landbouwer, die vaak een abnormaal hoog bod heeft gedaan.

Om aan dergelijke toestanden een einde te maken en de wet meer effect te doen sorteren, moet de overdracht van het recht van voorkoop worden georganiseerd. Opdat die overdracht echter geen aanleiding zou geven tot misbruiken, moeten er bepaalde voorwaarden aan verbonden worden, b.v. de verplichting voor de overdrager om het bedrijf gedurende ten minste vijf jaar te blijven exploiteren. Een dergelijk voorstel strookt met de geest van de bestaande be-

tant qui ne peut acheter lui-même le bien qu'il occupe mais qui trouverait cependant un investisseur qui serait prêt à l'aider.

L. REMACLE.

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

Il est inséré dans la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux un article 48bis libellé comme suit :

Art. 48bis. — Dans les cas prévus par l'article 48, n° 1, deuxième alinéa et n° 2, deuxième alinéa, le preneur peut déclarer qu'il accepte l'offre pour compte d'un tiers dont il indique l'identité complète et le domicile.

Cette acceptation n'a de valeur que si elle est accompagnée de l'accord écrit du tiers sur la cession du droit de préemption aux prix et conditions fixés par le propriétaire, et sur la conclusion au profit du preneur d'un nouveau bail dont la durée de première occupation sera d'au moins neuf années prenant cours au jour anniversaire de l'entrée en jouissance du preneur, qui suivra la date d'acquisition par le tiers.

Pareille acceptation vaut vente par le propriétaire au tiers dès qu'elle est parvenue à la connaissance du propriétaire ou de l'officier instrumentant, suivant qu'il s'agit d'une vente de gré à gré ou d'une vente publique. Il pourra toutefois être exigé que le tiers acquéreur fournisse caution.

Le preneur qui a cédé son droit de préemption dans les conditions prévues par le présent article, ne peut pendant une période de cinq ans à dater de l'acquisition par le tiers, céder l'exploitation du bien à des personnes autres que son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint.

En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 5 %, du prix de vente des parcelles en question, sauf s'il a obtenu, au préalable et pour des motifs sérieux, l'autorisation du juge de paix.

20 juin 1974.

L. REMACLE,
H. PIERRET,
A. LERNOUX.

palingen en zou een uitkomst betekenen voor de exploitant die het door hem gepachte goed niet zelf kan kopen, maar een belegger gevonden heeft die bereid is hem te helpen.

WETSVOORSTEL

Enig artikel.

In de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen wordt een artikel 48bis ingevoegd, luidend als volgt :

Art. 48bis. — In de gevallen bepaald in artikel 48, n° 1, tweede lid, en n° 2, tweede lid, kan de pachter verklaren dat hij het aanbod aanvaardt voor rekening van een derde. Hij geeft diens volledige identiteit en woonplaats op.

Die aanvaarding is alleen dan geldig wanneer daaraan is toegevoegd de schriftelijke instemming van de derde met de overdracht van het recht van voorkoop tegen de prijs en de voorwaarden vastgesteld door de eigenaar, en met het afsluiten ten gunste van de pachter van een nieuwe pacht waarvan de duur van de eerste gebruiksperiode ten minste negen jaar bedraagt ingaande op de verjaardag van de ingenottreding van de pachter die volgt op de datum van aankoop door de derde.

De aanvaarding geldt als verkoop door de eigenaar aan de derde zodra zij ter kennis is gekomen van de eigenaar of van de instrumenterende ambtenaar, naargelang het een verkoop uit de hand of een openbare verkoop betreft. Er kan echter worden geëist dat de derde verkrijger borg stelt.

De pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen onder de in dit artikel gestelde voorwaarden, mag gedurende een periode van vijf jaar, te rekenen van de aankoop door de derde, de exploitatie van het goed niet overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot.

Bij overtreding van deze bepaling zal hij aan de verkoper een schadevergoeding gelijk aan 5 % van de verkoopprijs van de betrokken percelen verschuldigd zijn, tenzij hij vooraf, op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen. »

20 juni 1974.