

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

27 OKTOBER 1995

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van artikel 52, 7°, van de
regels van het Burgerlijk Wetboek
betreffende de pacht in het bijzonder**

(Ingediend door de heren Antoine Duquesne
en Louis Michel)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. *Inleiding* : « Een aanbod aan de wetgever »

Meer dan tien jaar geleden verliet Pierre Harmel de rechtsfaculteit van de Universiteit van Luik, nadat hij daar fiscaal recht en hoofdzakelijk notarieel recht had gedoceerd. Paul Delnoy, een jonge professor die zijn opvolger in de laatstgenoemde leerstoel zou worden, vatte het originele idee op om, onder de titel « Mélanges de suggestions de lois en hommage à Pierre Harmel », een werk samen te stellen dat bedoeld was als een hulde en een blijk van erkentelijkheid. Het is ontegenzeggelijk een ongewoon werkstuk geworden. Het gaat immers om echte wetssuggesties, en niet louter om artikelen die de belangstelling van gedreven parlementsleden kunnen wekken.

In het woord vooraf licht professor Delnoy de gevolgde methode en het beoogde doel als volgt toe : « Rechtszekerheid is voor de bevolking essentieel. De rechtspractici zijn evenwel niet altijd in staat om

(*) Tweede zitting van de 49^e zittingsperiode.

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

27 OCTOBRE 1995

PROPOSITION DE LOI

**modifiant l'article 52, 7°, des règles
du Code civil particulières
aux baux à ferme**

(Déposée par MM. Antoine Duquesne
et Louis Michel)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. *Note préliminaire* : « une offre de service au législateur »

Il y a plus de dix ans, Pierre Harmel quittait la faculté de droit de l'université de Liège, après y avoir enseigné le droit fiscal et principalement le droit notarial. Paul Delnoy, jeune professeur appelé à lui succéder dans cette dernière matière, eut l'idée originale, pour lui rendre hommage et organiser le témoignage de la reconnaissance qui lui était due, de composer un ouvrage intitulé « Mélanges de suggestions de lois en hommage à Pierre Harmel ». Cette contribution sort incontestablement des sentiers battus : il s'agit en effet de véritables suggestions de lois et non d'articles susceptibles d'éveiller l'intérêt de parlementaires actifs.

Dans l'avant-propos, le professeur Delnoy s'explique sur la méthode et l'objectif poursuivis : « La sécurité juridique est essentielle pour les citoyens. Or, les praticiens du droit ne peuvent pas toujours apporter

(*) Deuxième session de la 49^e législature.

degenen die hen om advies vragen, afdoende oplossingen voor hun problemen aan te reiken. De oorzaak daarvan is dat er zowel in de rechtspraak als in de rechtsleer betwisting bestaat omtrent de hen voorggelegde vraagstukken, dan wel dat de desbetreffende teksten niet behoorlijk zijn geformuleerd.

In aanmerking nemend dat professor Pierre Harmel vooral het notarieel recht heeft bestudeerd, heb ik in eerste instantie aan een aantal notarissen alsmede aan collega's van de rechtsfaculteiten over het gehele land gevraagd om de uit hun praktijk- en studie-ervaring naar voren gekomen behoeften op wetgevend gebied te inventariseren, en om vervolgens aan deze behoeften beantwoordende wetssuggesties uit te werken.

Daarbij is overeengekomen dat zij geen hervormingen zouden voorstellen die zodanig verstrekkend waren dat zij niet tijdens een zelfde zittingsperiode konden worden aangenomen, of die een voorafgaande discussie over maatschappijproblemen vereisten.

Tijdens een op 20 maart 1991 in het kasteel van Colonster gehouden colloquium, dat een tweehonderdtal deelnemers groepeerde, hebben de notarissen en collega's die op mijn oproep waren ingegaan, hun ideeën voorgesteld en verdedigd. Een en ander geschiedde in drie commissies, waarvan de eerste door mevrouw Simone David-Constant, professor emerita aan de Universiteit van Luik, de tweede door de heer Léon Raucent, gewoon hoogleraar aan de rechtsfaculteit van de Université catholique de Louvain-la-Neuve, en de derde door de heer Jacques Hansenne, gewoon hoogleraar aan de rechtsfaculteit van de Universiteit van Luik werd voorgezeten.

Ieder van deze teksten is bedoeld als een bijdrage tot de vooruitgang van onze wetgeving. Het is een aanbod van de respectieve auteurs aan de wetgever. »

Op een ogenblik waarop complexiteit en bijwijken verwarring tot systeem worden verheven, hebben de auteurs naar eenvoud en duidelijkheid gestreefd. Zoals de heer Gérard Cornu, professor aan de Université Panthéon-Assas Paris II in zijn inleiding onder de titel « *Propos sur l'esprit d'économie législative* » schrijft : « ... De maatschappij lijdt aan regelgevende overbelasting (...) Neen, geschreven recht heeft geen natuurlijke neiging tot inflatie. De ware rechtschepping gaat daarentegen spaarzaam met wetten om, zij is zuinig op zichzelf, alsof haar devies luidt dat om recht te scheppen, in de regel zo weinig mogelijk recht moet worden geproduceerd. Kennelijk beheerst deze gulden regel vooral de stijl die de wetten kenmerkt. *Aurea brevitās, multa paucis*. Veel zeggen met weinig woorden, ja zelfs het maximum in een minimum verwoorden. Bondigheid en beknoptheid zijn kardinale deugden op voorwaarde dat ook duidelijkheid niet ontbreekt. »

De geformuleerde suggesties kunnen in zes grote categorieën worden ondergebracht : familierecht, vastgoedrecht, handelsrecht, erfrecht, procesrecht, notarieel recht. Deze suggesties beogen de bestaande

aux personnes qui les consultent des solutions satisfaisantes à leurs problèmes, soit parce que les questions sur lesquelles on les interroge sont controversées en jurisprudence et en doctrine, soit parce que les textes qui les concernent ne sont pas suffisamment bien rédigés.

Pierre Harmel, en tant qu'enseignant, ayant surtout exploré le droit dont usent les notaires, c'est à ces derniers et aux collègues des facultés de droit du pays que j'ai demandé d'abord, de faire le relevé des besoins législatifs que, dans cette perspective, leur pratique et leurs études leur ont fait ressentir, ensuite, de formuler des suggestions de lois de nature à satisfaire ces besoins.

Encore a-t-il été entendu qu'ils ne pourraient pas suggérer des réformes d'une ampleur telle qu'elles ne puissent pas être adoptées au cours d'une législature, ni des réformes qui appelleraient, au préalable, un débat sur des problèmes de société.

C'est ainsi qu'au cours d'un colloque qui s'est tenu au Château de Colonster le 20 mars 1991 et auquel ont pris part près de deux cents personnes, ceux des notaires et de mes collègues qui avaient répondu à mon appel ont présenté et défendu leurs idées au sein de trois commissions : la première, présidée par Mme Simone-David-Constant, professeur émérite de l'Université de Liège, la seconde présidée par M. Léon Raucent, professeur ordinaire à la faculté de droit de l'Université catholique de Louvain-la-Neuve et la troisième, présidée par M. Jacques Hansenne, professeur ordinaire à la faculté de droit de l'Université de Liège.

Chacun de ces textes se veut une contribution au progrès de notre législation. Chacun d'eux est l'expression de la part de son auteur d'une offre de services qu'il adresse au législateur. »

Les auteurs, à un moment où la complexité et parfois la confusion sont érigées en système, ont voulu au contraire la simplicité et la clarté. Comme l'écrit Gérard Cornu, professeur à l'université Panthéon-Assas Paris II, en préface dans « *Propos sur l'esprit d'économie législative* », « ... Le corps social est en malaise d'indigestion réglementaire (...) Non, l'inflation n'est pas dans la propension naturelle du droit écrit. Au contraire, la véritable création du droit est économe de droit, elle est avare d'elle-même, comme si sa devise, en créant du droit, était d'en produire, globalement, le moins possible. Cette règle d'or paraît surtout gouverner le style des lois. *Aurea brevitās; multa paucis*. Dire beaucoup en peu, et même le maximum dans le minimum. Brièveté, concision, vertus majeures si l'on y joint la clarté. »

Les suggestions formulées peuvent être regroupées sous six grandes rubriques : le droit de la famille, le droit immobilier, le droit commercial, le droit des successions, le droit judiciaire, le droit nota-

wetgeving vanuit een technisch oogpunt te verbeteren, de in de praktijk gerezen problemen op te lossen, of voor sommige twistpunten in de rechtsleer of de rechtspraak een uitkomst te bieden.

Jean Gol, Antoine Duquesne, Louis Michel en François-Xavier de Donnée hebben het wenselijk geacht deze belangwekkende suggesties aan het Parlement voor te leggen. Daarom heeft de heer Antoine Duquesne als voorzitter van de « Intergroupe parlementaire libéral » het initiatief genomen om samen met de fracties van andere politieke formaties de indiening te coördineren van deze teksten, waarvan de verdienste uiteraard alleen aan de auteurs daarvan toekomt. De parlementsleden die de desbetreffende wetsvoorstellen hebben medeondertekend, begogen zodoende een parlementaire discussie op gang te brengen, wat trouwens de wens is van de auteurs van deze wetsuggesties. Zij dienen deze wetsvoorstellen met overtuiging in, te meer daar het hier ernstig voorbereid wetgevend werk betreft, dat vanuit een wetgevingstechnisch oogpunt in orde en rijp voor indiening is. Onze parlementaire fracties danken allen die aan deze werkzaamheden hebben bijgedragen en wensen hen van harte geluk. Verhoopt mag worden dat de minister en alle parlementaire fracties er zorg zullen voor dragen dat deze wetsvoorstellen zo spoedig mogelijk op de agenda van de bevoegde parlementaire commissies worden geplaatst.

Dit voorstel werd uitgewerkt door de heer Benoît Cartuyvels, notaris te Braives.

2. Toelichting bij het wetsvoorstel

De wet van 7 november 1988 tot wijziging van de wetgeving betreffende de pacht en de beperking van de pachtprizen bepaalt dat de pachter geen recht van voorkoop heeft indien de pachtovereenkomst betrekking heeft op ongebouwde gronden die, op het ogenblik van opzegging, zonder dat er vooraf wegenwerken uitgevoerd dienen te worden, beschouwd moeten worden als bouwgronden.

Die wetswijziging kwam tegemoet aan de wensen van de eigenaars die hun bouwgronden gemakkelijker te gelde wilden kunnen maken.

Voor de notarissen geeft deze bepaling aanleiding tot heel wat problemen als het gepachte goed slechts gedeeltelijk aan die definitie beantwoordt en voor het overige als een uitsluitend voor landbouwdoeleinden bestemde grond moet worden beschouwd.

Fundamenteel staan hier twee principiële oplossingen tegenover elkaar :

a) Als het perceel grond gedeeltelijk bouwgrond is, geldt het recht van voorkoop van de pachter alleen voor het overige gedeelte; er moet hem voor het landbouwgedeelte een afzonderlijk aanbod worden gedaan.

Dit zorgt voor problemen als de voorlopige verkoopovereenkomst betrekking heeft op het volledige goed en de waarde van de bouwgrond enerzijds en de

rial. Ces suggestions visent à améliorer techniquement la législation existante, à solutionner des problèmes rencontrés dans la pratique ou encore à trancher une controverse doctrinale ou jurisprudentielle.

Jean Gol, Antoine Duquesne, Louis Michel et François-Xavier de Donnée ont estimé que ces intéressantes suggestions méritaient d'être soumises au Parlement. C'est pourquoi Antoine Duquesne, président de l'Intergroupe parlementaire libéral, a pris l'initiative de coordonner avec les groupes parlementaires d'autres formations politiques le dépôt de ces textes dont le seul mérite revient bien entendu à leurs auteurs. Le rôle des parlementaires qui ont accepté de les cosigner est de provoquer, comme le souhaitent les auteurs des suggestions, un débat parlementaire sur les textes proposés. Ils déposent ces propositions avec d'autant plus de conviction qu'il s'agit d'un travail législatif sérieusement préparé, légistiquement au point et prêt à être déposé. Que tous ceux qui ont pris part à ces travaux trouvent ici l'expression des remerciements et des plus vives félicitations de nos groupes parlementaires. Nous espérons que le ministre d'une part et l'ensemble des groupes parlementaires auront à cœur d'œuvrer pour que soient inscrites au plus tôt ces propositions à l'ordre du jour des commissions parlementaires compétentes.

La présente proposition de loi a été formulée par M. Benoît Cartuyvels, notaire à Braives.

2. Commentaire de la proposition de loi

La loi du 7 novembre 1988 modifiant la législation sur le bail à ferme et la limitation des fermages a modifié les règles des baux à ferme en stipulant que le preneur ne jouit pas du droit de préemption en ce qui concerne les terrains non bâtis, qui au moment du congé, doivent être considérés comme terrains à bâtir sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable.

Cette modification législative venait répondre au souhait des propriétaires de pouvoir réaliser plus aisément les terrains à bâtir.

Cette disposition pose de nombreux problèmes à la pratique notariale lorsque le bien loué répond seulement pour partie à cette définition, et qu'il est pour le surplus un terrain de nature exclusivement agricole.

Deux solutions de principe ont été défendues :

a) Si le terrain est partiellement un terrain à bâtir, le preneur jouit du droit de préemption seulement pour le surplus : une offre distincte doit lui être faite pour la partie agricole.

Ceci pose problème, lorsque le compromis vise l'ensemble du bien et ne ventile pas la valeur des parties agricole et à bâtir. Par ailleurs, dans de nombreux

landbouwgrond anderzijds niet afzonderlijk werd bepaald. In veel gevallen zal een afzonderlijk aanbod voor de landbouwgrond trouwens weinig zin hebben, als het voor landbouwdoeleinden bestemde gedeelte klein is ten opzichte van het als bouwgrond beschouwde gedeelte.

Natuurlijk kunnen verkoper en koper in dit geval overeenkomen de pachter het recht van voorkoop voor het geheel aan te bieden. Soms zal deze echter alleen voor het als landbouwgrond beschouwde gedeelte van zijn recht van voorkoop gebruik willen maken.

b) In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 3, « Regels betreffende de pacht in het bijzonder », van het Burgerlijk Wetboek, maakt het nieuwe artikel 52, 7°, ingevoegd bij voornoemde wet van 7 november 1988, een uitzondering op het recht van voorkoop. Die uitzondering moet derhalve in beperkende zin worden geïnterpreteerd. Als het goed maar gedeeltelijk bouwgrond is, geldt de uitzondering niet en heeft de pachter een recht van voorkoop op het hele goed.

Die oplossing is niet altijd gunstig voor de landbouwers. In sommige gevallen is het perceel bouwgrond zo duur dat de pachter helemaal geen gebruik van zijn recht van voorkoop kan maken, terwijl hij dat wel had kunnen doen voor het gedeelte dat voor landbouwdoeleinden bestemd is.

Het probleem vloeit eigenlijk voort uit het feit dat de belangen van de partijen telkens anders liggen. Soms heeft de landbouwer er belang bij om alleen het landbouwgedeelte te verwerven, terwijl hij in andere omstandigheden beter het hele goed kan kopen.

Gelet op de heersende onzekerheid dreigt de notaris, die door de wet belast is met de kennisgeving van het recht van voorkoop, de dupe te worden en zelfs in rechte te worden aangesproken, welke houding hij ook heeft aangenomen. Ook de partijen dreigen in heel wat processen verward te raken.

Het is dan ook niet wenselijk de eigenaar nog langer te laten beslissen of de transactie een geheel vormt, dan wel in twee deeloperaties wordt gesplitst.

Aan de geest van de bestaande wet wordt niet geraakt, terwijl de zaken in de praktijk weer zo soepel kunnen verlopen als vóór de wetswijziging van 7 november 1988 het geval was.

In dat verband zij er op gewezen dat de huidige problemen zich ook al bij de toepassing van de vroegere wet hadden kunnen voordoen, aangezien het recht van voorkoop niet gold voor de in artikel 6, 1° tot 4°, van afdeling 3, « Regels betreffende de pacht in het bijzonder », bedoelde gevallen. Het ging hier evenwel slechts om eerder zeldzame gevallen.

Toch achten wij het zinvol om ze in het voorstel tot wijziging op te nemen.

cas, si la partie agricole est peu importante par rapport à la partie à bâtir, une offre particulière pour la partie agricole n'aura pas beaucoup de sens.

Dans cette interprétation, le vendeur et l'acquéreur pourraient évidemment convenir d'offrir le droit de préemption pour le tout au preneur. Celui-ci préférera cependant, dans certains cas, n'exercer son droit de préemption que sur la partie agricole.

b) Au Livre III, Titre VIII, chapitre II, section 3 « Des règles particulières aux baux à ferme » du Code civil, le nouvel article 52, 7° inséré par la loi précitée du 7 novembre 1988 vise une exception au droit de préemption, qui est dès lors de stricte interprétation. Si le bien est seulement pour partie un terrain à bâtir, on sort du champ de l'exception et le preneur jouit du droit de préemption pour le tout.

Cette solution ne sera pas toujours favorable aux fermiers, car dans certains cas, la valeur de la partie à bâtir sera telle que le fermier ne pourra exercer son droit de préemption alors qu'il aurait pu le faire pour la partie agricole.

En réalité, la difficulté vient du fait que l'intérêt des parties sera différent selon les cas. Le fermier aura parfois intérêt à n'acquérir que la partie agricole, et il sera dans d'autres hypothèses intéressé à l'acquisition du tout.

Compte tenu de l'incertitude actuelle, le notaire, légalement chargé de la notification du droit de préemption, risque de se voir adresser des reproches et même d'être mis en cause, quelle que soit l'attitude qu'il ait adoptée. Quant aux parties, elles risquent également de se voir engagées dans de nombreux procès.

Pour cette raison, n'est-il pas souhaitable de laisser au propriétaire l'opportunité de juger si l'opération constitue un marché unique ou, au contraire, une double opération.

L'esprit de la loi actuelle serait ainsi préservé et la pratique pourrait retrouver la fluidité qui était la sienne avant la loi précitée du 7 novembre 1988.

A ce sujet, il faut signaler que les problèmes actuels auraient déjà pu se poser sous l'ancienne loi, puisque le droit de préemption ne s'appliquait pas dans les cas prévus à l'article 6, 1° à 4°, de la section 3 « Des règles particulières aux baux à ferme ». Les cas visés étaient toutefois assez rares.

Cependant, il nous paraît utile de les inclure dans le texte de réforme suggéré.

A. DUQUESNE
L. MICHEL

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 3, « Regels betreffende de pacht in het bijzonder », van het Burgerlijk Wetboek wordt artikel 52, 7°, vervangen door wat volgt :

« 7° In de gevallen bedoeld in de artikelen 6, § 1, 1° tot en met 5°, en 14, tweede lid.

Als slechts een gedeelte van het verkochte goed dat aan één zelfde pachter wordt verpacht, een van de in artikel 6, § 1, 1° tot 5°, bedoelde hoedanigheden bezit, heeft de pachter een recht van voorkoop op het resterende deel.

In dat geval kunnen de partijen aan de pachter het recht van voorkoop aanbieden voor het hele goed, dan wel uitsluitend voor het gedeelte dat niet een van de in voornoemd artikel 6, § 1, 1° tot 5°, bedoelde hoedanigheden bezit. »

16 oktober 1995.

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

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

Art. 2

Au Livre III, Titre VIII, chapitre II, section 3 « Des règles particulières aux baux à ferme » du Code civil, l'article 52, 7° est remplacé par ce qui suit :

« 7° dans les cas prévus aux articles 6, § 1^{er}, 1° à 5° inclus, et 14, deuxième alinéa.

Lorsqu'une partie seulement du bien vendu et loué à un même preneur a l'une des qualités visées par l'article 6, § 1^{er}, 1° à 5°, le preneur jouit du droit de préemption pour le surplus.

Dans cette hypothèse, les parties ont le choix de présenter le droit de préemption au preneur pour l'ensemble du bien ou seulement pour la partie ne revêtant pas l'une des qualités visées par ledit article 6, § 1^{er}, 1° à 5°. »

16 octobre 1995.

A. DUQUESNE
L. MICHEL