KONINKRIJK BELGIE.

ROYAUME DE BELGIQUE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, de 21e December 1955 door de Minister van Landbouw verzocht hem van advies te dienen over een voorontwerp van wet "tot instelling van het recht van voorkoop ten gunste van de huurders van landeigendommen", heeft de 16e Januari 1956 het volgend advies gegeven :

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre, saisi par le Ministre de l'Agriculture, le 21 décembre 1955, d'une demande d'avis sur un avant-projet de loi "instituant le droit de préemption en faveur des locataires de biens ruraux", a donné le 16 janvier 1956 l'avis suivant :

Daar de nieuwe artikelen, die het ontwerp in het Burgerlijk Wetboek wil invoegen, een van de vorige artikelen wel afgescheiden geheel uitmaken, ware het gewenst de nieuwe artikelen onder te brengen in een afzonderlijke afdeling, die, wegens het verband met de bepalingen van sectie III van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling III bis van dit hoofdstuk zou worden.

\+

\+ +

Volgens het nieuwe artikel 1778 ter, § 1, geldt de kennisgeving van het ontwerp van verkoopakte aan de huurder als verkoopaanbod in de zin van artikel 1589 van het Burgerlijk Wetboek.

De verwijzing naar dit artikel 1589 berust op een vergissing; in bedoelde bepaling is er immers alleen sprake van de tweezijdige belofte van verkoop. Men late die verwijzing dan ook wegvallen.

\+

\+ +

Artikel 1778 ter, § 4, bepaalt dat, ingeval het goed in medeëigendom aan verscheidene personen toebehoort, de kennisgeving slechts geldig is wanneer alle medeëigenaars daartoe hun medewerking hebben verleend.

Men zou hieruit kunnen afleiden dat, buiten de gevallen waarin een der medeëigenaars als lasthebber kan worden beschouwd, ook de huurder ertoe zal verplicht zijn aan alle medeëigenaars kennis te geven van zijn aanvaarding.

.../...

Het ware wellicht gewenst te bepalen dat de huurder slechts kennis zal moeten geven van zijn aanvaarding aan een van de medeëigenaars en dat deze in het aanbod moet worden aangeduid.

\+

\+ +

Volgens artikel 1778 quater, eerste lid, moet elke verkoop, gesloten zonder dat de bij artikel 1778, te § 1, bedoelde kennisgeving werd gedaan of vóór het verstrijken van de bij § 2 bedoelde termijn van een maand, op verzoek van de huurder "verbroken" worden.

Het gaat hier niet om de verbreking of de ontbinding van een contract op verzoek van een der partijen doch om de vernietiging van de verkoop op verzoek van een derde, de huurder. Men vervange derhalve het woord "verbroken" door "vernietigd".

Men merke bovendien op dat de huurder, op grond van deze bepaling, de vernietiging zou kunnen vragen van de verkoop die werd gesloten vóór de termijn van een maand is verstreken doch nadat de huurder het aanbod heeft afgewezen. Het ware derhalve beter te zeggen : "... of, behoudens voorafgaande afwijzing van het aanbod door de huurder, vóór het verstrijken ...".

\+

\+ +

.../...

Artikel 1778 sexies, 2°, is onduidelijk en zou beter de bedoeling van de Regering, zoals zij door de gemachtigde van de Minister werd uiteengezet, weergeven indien het als volgt was gesteld :

"2° in geval van verkoop van het goed aan een afstammeling, een bloedverwant in de opgaande linie, 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 bloedverwant in de opgaande of in de nederdalende linie van zijn echtgenoot.

Deze bepaling is niet van toepassing :

a. wanneer de huurder zelf de echtgenoot, een aangenomen kind of een bloedverwant van de eerste graad in de opgaande of in de nederdalende linie is van de eigenaar of van een der medeëigenaars;

b. wanneer de huurder zelf een bloedverwant of aanverwant van de eigenaar of van een der medeëigenaars is in dezelfde of in een nadere graad dan de koper".

In verband met het 3° van hetzelfde artikel verklaart de memorie van toelichting dat het algemeen belang dat door het Rijk, de provinciën, de gemeenten, de commissies van openbare onderstand en andere openbare instellingen of instellingen van openbaar nut vertegenwoordigd wordt, voorrang moet verkrijgen op het particulier belang van de huurder. Het lijkt niet juist te zeggen dat het algemeen belang ook door de instellingen van openbaar nut als bedoeld in de wet van 27 Juni 1921, vertegenwoordigd wordt.

.../..

Het 4° onttrekt de verkopingen onder beding van lijfrente aan het recht van voorkoop. De tekst, althar de letter er van, ontneemt de huurder aldus het recht van voorkoop zodra enig gedeelte van de verkoopprijs onde vorm van een lijfrente wordt bedongen.

Luidens het 5° heeft de huurder geen recht van voorkoop in geval van verkoop door een medeëigenaar van zijn aandeel in de medeëigendom van het gehuurde goed. De medeëigenaars zouden derhalve de wet kunnen omzeilen door - elk op zijn beurt - hun aandeel in de medeëigendom aan dezelfde persoon te verkopen.

In verband met het 6° verklaart de memorie van toelichting dat de voorkeur welke door het ontwerp ten voordele van de huurder ingesteld wordt, moet wijken voor de rechten welke voor het sluiten van de pacht werden verworven door degene aan wie de verkoper zou beloofd hebben het gehuurde goed te verkopen.

Er bestaan blijkbaar evenveel redenen toe om de rechten te vrijwaren van degene aan wie een verkoopbelofte werd gedaan voor het inwerkingtreden van de wet.

De hiernavolgende tekst houdt rekening met sommige van bovenstaande opmerkingen. Tevens werden in het ontwerp een aantal vormwijzigingen aangebracht die geen commentaar behoeven.

.../...

Ontwerp van wet betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen.

---

BOUDEWIJN, Koning der Belgen,
Aan allen, tegenwoordigen en toekomenden, HEIL.

Op de voordracht van Onze Minister van Landbouw,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Minister van Landbouw is gelast, in Onze naam, bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen waarvan de tekst volgt :

Enig artikel.-

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

"Afdeling III bis. - Recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen .

"Artikel 1778 bis.- Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom geniet de huurder het recht van voorkoop overeenkomstig de hierna bepaalde regelen.

Artikel 1778 ter.- § 1. De eigenaar mag het goed niet verkopen dan na aan de huurder kennis te hebben gegeven van het ontwerp van verkoopakte, waarin de prijs en de voorwaarden van die verkoop vermeld zijn. Deze kennisgeving geldt als verkoopaanbod.

.../...

§ 2. Indien de huurder het aanbod aanvaardt moet hij daarvan, op straffe van verval, aan de eigenaar kennis geven binnen een maand na de ontvangst van de in § 1 bedoelde kennisgeving.

Overeenkomstig artikel 1583 is de verkoop tussen partijen voltrokken en heeft de huurder ten aanzien van de eigenaar de eigendom van het gehuurde goed zodra de aanvaarding bij de eigenaar is ingekomen.

§ 3. Indien het goed gemeenschappelijk door verscheidene huurders gehuurd wordt, moet de eigenaar aan ieder van hen kennis geven van het aanbod, maar slechts één van hen mag het aanvaarden. Indien de huurders het niet eens worden over de aanwijzing van degene onder hen die het recht van voorkoop zal uitoefenen, geldt hun onenigheid als weigering van het aanbod.

§ 4. Indien het gehuurde goed in medeëigendom aan verscheidene personen toebehoort, is de in § 1 bedoelde kennisgeving alleen geldig indien alle medeëigenaars daartoe hun medewerking hebben verleend (zie advies).

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

Artikel 1778 quater.- Elke verkoop gesloten zonder dat de bij artikel 1778 ter, § 1, bedoelde kennisgeving werd gedaan of, behoudens voorafgaande afwijzing van het aanbod door de huurder, vóór dat de in § 2 gestelde termijn van een maand is verstreken, moet op verzoek van de huurder vernietigd worden, voor zover de dagvaarding betekend werd binnen zes maanden te rekenen van de datum waarop de huurder van de verkoop kennis heeft gekregen.

.../...

Hetzelfde geldt voor elke verkoop die gesloten werd tegen een lagere prijs of onder minder bezwarende voorwaarden dan die welke, de laatste maal, aan de huurde werden medegedeeld.

Artikel 1778 quinquies.-

Wanneer de te koop gestelde eigendom slechts een deel is van het gehuurde goed, is het recht van voorkoop van toepassing op dit deel.

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

Deze bepalingen doen geen afbreuk aan het bij artikel 1778 sexies, 10°, ten gunste van de eigenaar ingestelde recht.

Artikel 1778 sexies.-

De huurder heeft geen recht van voorkoop :

1° in geval van openbare verkoop ;

2° in geval van verkoop van het goed aan een afstammeling, een bloedverwant in de opgaande linie, 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 bloedverwant in de opgaande of in de nederdalende linie van zijn echtgenoot.

.../...

Deze bepaling is niet van toepassing :

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

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

3° tot 7° ... (zoals in het ontwerp) ...

8° indien hij van de eigenaar opzegging heeft gekregen en hij zich tegen de opzegging niet heeft verzet of, ingeval hij zich heeft verzet, de rechter de opzegging geldig heeft verklaard ;

9° in de gevallen bedoeld onder artikel 1774, § 2, III, § 3, en laatste lid ;

10° wanneer de eigenaar van de vrederechter toelating verkrijgt het goed aan een ander te verkopen. De rechter verleent deze toelating slechts indien de eigenaar ernstige redenen heeft om de huurder uit te schakelen. Hij doet uitspraak na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben. Om de ernst van de aangehaalde redenen te beoordelen, laat de rechter zich onder meer leiden door het bepaalde in artikel 1775 betreffende de redenen van opzegging.

.../...

Artikel 1778 septies.-

Als niet bestaande wordt beschouwd elk beding waarbij de pachter vooraf, geheel of ten dele van het recht van voorkoop afziet.

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

Gegeven te ,

VAN KONINGSWEGE :

De Minister van Landbouw,

Les articles nouveaux que le projet insère dans le Code civil constituent un ensemble de dispositions nettement distinctes des articles précédents; il convient, dès lors, de grouper ces dispositions en une section nouvelle qui, en raison des liens qui la rattachent aux dispositions de la section III du livre III, titre VIII, chapitre II, formerait la section III bis du chapitre II.

\+

\+ \+

Selon l'article 1778 ter, § 1er, nouveau, la notification au preneur du projet de l'acte de vente vaut offre de vente au sens de l'article 1589 du Code civil.

La référence à l'article 1589 est inexacte, cette disposition étant relative à la promesse bilatérale de vente. Il conviendrait dès lors de supprimer cette référence.

\+

\+ \+

L'article 1778 ter, § 4, dispose que lorsque le bien loué appartient en copropriété à plusieurs personnes, la notification du projet de l'acte de vente

.../...

n'est valablement faite au preneur que par tous les copropriétaires.

Il pourrait être déduit de cette règle que, hormis le cas où l'un des copropriétaires aura été constitué comme mandataire, le preneur sera tenu de notifier son acceptation à tous les copropriétaires.

Sans doute serait-il souhaitable de prévoir que le preneur ne devra notifier son acceptation qu'à celui des copropriétaires qui aura été désigné dans l'offre de vente.

\+

\+ \+

L'article 1778 quater, alinéa 1er, dispose que toute vente faite sans la notification prévue à l'article 1778 ter, § 1er, ou avant l'échéance du délai d'un mois prévu au § 2, sera "résiliée" à la demande du preneur.

Il ne s'agit pas en réalité de la résiliation ou la résolution d'un contrat à la demande d'une des parties, mais de l'annulation de la vente à la demande d'un tiers, le preneur. Il conviendrait, dès lors, de remplacer le terme "résilier" par le terme "annuler".

.../...

Il y a lieu d'observer en outre que le preneur pourrait, en vertu de cette disposition, demander l'annulation de la vente intervenue avant l'expiration du délai d'un mois, alors même qu'il aurait décliné l'offre. Il serait, dès lors, préférable de dire : " ... au § 2 de cet article, à moins que l'offre n'ait été déclinée par le preneur, sera ... ".

\+

\+ \+

L'article 1778 sexies, 2°, manque de précision. Les intentions du Gouvernement, telles qu'elles ont été exprimées par le délégué du Ministre, seraient plus exactement traduites si le texte était rédigé comme suit :

" 2° en cas de vente du bien à un descendant, un ascendant, au conjoint, à un enfant adoptif, un frère, une soeur, un beau-frère, une belle-soeur, un neveu ou une nièce du propriétaire ou d'un des copropriétaires ou à un descendant ou ascendant de son conjoint.

La présente disposition 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 copropriétaire du même degré ou d'un degré plus proche que l'acheteur".

Au sujet du 3° du même article, l'exposé des motifs déclare que l'intérêt général, représenté par l'Etat, les provinces, les communes, les commissions d'assistance publique et autres établissements publics et d'utilité publique, doit avoir le pas sur l'intérêt particulier du preneur. Il ne semble pas exact de dire que l'intérêt général est représenté par les établissements d'utilité publique prévus par la loi du 27 juin 1921.

Le 4° de l'article 1778 sexies soustrait au droit de préemption les ventes avec stipulation d'une rente viagère. Prise à la lettre, cette disposition prive le preneur de son droit de préemption dès qu'une partie du prix de vente, si minime qu'elle soit, est stipulée sous la forme d'une rente viagère.

Aux termes du 5° de l'article 1778 sexies, le preneur ne jouit pas du droit de préemption en cas de vente par un copropriétaire de sa quote-part dans la copropriété du bien loué. Les copropriétaires pourraient, dès lors, éluder la loi en vendant successivement à une même personne leur quote-part dans la copropriété.

L'exposé des motifs déclare en ce qui concerne le 6° de l'article 1778 sexies, que le droit de préemption institué en faveur du preneur, doit céder devant les droits acquis antérieurement à la conclusion du bail par celui auquel le vendeur aurait promis de vendre le bien loué.

Il convient tout autant, semble-t-il, de sauvegarder les droits de ceux qui ont obtenu une promesse de vente antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi.

Le texte suivant tient compte de certaines observations formulées ci-dessus; il comporte en outre quelques modifications de forme qui ne nécessitent aucun commentaire.

\+

\+ +

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

---

BAUDOUIN, Roi des Belges,
A tous, présents et à venir, SALUT.

Sur la proposition de Notre Ministre de l'Agriculture,

NOUS AVONS ARRETE ET ARRETONS :

Notre Ministre de l'Agriculture est chargé de présenter en Notre nom, aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

.../...

Article unique.

Les dispositions suivantes sont insérées dans le livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil à la suite de l'article 1778 :

"Section III bis. - Droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux.

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

Article 1778 ter. § 1er. Le propriétaire ne peut vendre le bien qu'après avoir notifié au preneur le projet de l'acte de vente qui indique le prix et les conditions de cette vente. Cette notification vaut offre de vente.

§ 2. Si le preneur accepte l'offre, il doit, sous peine de déchéance, le notifier au propriétaire dans le mois de la réception de la notification visée au § 1er.

Conformément à l'article 1583, la vente est parfaite entre les parties et la propriété du bien loué est acquise au preneur, à l'égard du propriétaire, dès que l'acceptation est parvenue à ce dernier.

§ 3. Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, l'offre du propriétaire doit être notifiée à chacun d'eux, mais elle ne peut être acceptée que par un seul des preneurs. Si ceux-ci ne s'entendent pas sur la désignation de celui d'entre eux qui exercera le droit de préemption, leur désaccord vaut refus de l'offre.

.../...

§ 4. Si le bien loué appartient en copropriété à plusieurs personnes, la notification prévue au § 1er n'est valablement faite que moyennant le concours de tous les copropriétaires (voir avis).

§ 5. Les notifications prévues ci-dessus doivent, à peine de nullité, être faites par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.

Article 1778 quater. Toute vente faite sans que la notification prévue à l'article 1778 ter, § 1er, ait été faite ou toute vente intervenue avant l'échéance du délai d'un mois prévu au § 2 de cet article, à moins que l'offre n'ait été déclinée par le preneur, sera annulée, à la demande du preneur pour autant que citation soit donnée dans les six mois de la date à laquelle le preneur aura eu connaissance de la vente.

Il en sera de même de toute vente faite à un prix moins élevé ou à des conditions moins onéreuses que ceux qui furent communiqués en dernier lieu au preneur.

Article 1778 quinquies. 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.

Ces dispositions ne portent pas préjudice à la faculté prévue en faveur du propriétaire par l'article 1778 sexies, 10°.

..../...

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

1° en cas de vente publique;

2° en cas de vente du bien à un descendant, un ascendant, au conjoint, à un enfant adoptif, un frère, une soeur, un beau-frère, une belle-soeur, un neveu ou une nièce du propriétaire ou d'un des copropriétaires ou à un descendant ou ascendant de son conjoint.

La présente disposition 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 deg ou d'un degré plus proche que l'acheteur.

3° à 7° ... (comme au projet) ...

8° s'il se trouve sous le coup d'un congé donné par le propriétaire et qu'il n'y ait pas fait opposition ou que, ayant fait opposition, ce congé ait été validé par le juge;

9° dans les cas prévus à l'article 1774, § 2, III, § 3 et dernier alinéa;

10° lorsque le propriétaire obtient du juge de paix l'autorisation de vendre le bien à une autre personne.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 apprécie le caractère sérieux des motifs invoqués le juge s'inspire, notamment, des dispositions de l'article 1775 relatives aux motifs des congés.

.../...

Article 1778 septies. 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".

Donné à , le

PAR LE ROI :

Le Ministre de l'Agriculture,

De kamer was samengesteld uit

de Heren : J.SUETENS, eerste-voorzitter,
Messieurs : premier président,

D.DECLEIRE, raadsheren van State,
K.MEES, conseillers d'Etat,

F.VAN GOETHEM, bijzitters van de afdeling wetgeving,
G.VAN HECKE, assesseurs de la section de législation,

J.CYPRES, adjunct-griffier, griffier
greffier adjoint, greffier.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de H.DECLEIRE. Het verslag werd uitgebracht door de H. SMOLDERS, auditeur.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER,

(get.) J.CYPRES.

La chambre était composée de

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M.DECLEIRE. Le rapport a été présenté par M. SMOLDERS, auditeur.

DE VOORZITTER - LE PRESIDENT,

(get.) J.SUETENS.