

Le droit de préemption du preneur en contraste avec les droits de préemption de la Région wallonne et de la Région bruxelloise

Mémoire réalisé par
Noémie ROLOT

Promotrice
Isabelle DURANT

Année académique 2015-2016
Master en droit

PLAGIAT ET ERREUR METHODOLOGIQUE GRAVE

Le plagiat entraîne l'application des articles 107 à 114 du Règlement général des études et des examens de l'Université.

Il y a lieu d'entendre par « plagiat », l'utilisation, quelle qu'en soit l'ampleur, le cas échéant par le biais d'une traduction, des idées et énonciations d'un tiers, fussent-elles paraphrasées, de même que l'utilisation de représentations graphiques d'un tiers, sans que leur source ne soit mentionnée explicitement et distinctement au sein de la prestation réalisée par l'étudiant.

La reproduction littérale du passage d'une œuvre, même non soumise à droit d'auteur, requiert que l'extrait soit placé entre guillemets et que la citation soit immédiatement suivie de la référence exacte à la source mentionnée.

S'il y a eu plagiat, l'étudiant peut se voir infliger une sanction disciplinaire, en fonction de la gravité des faits. Toute contestation de tricherie et de plagiat opérée par le jury est communiquée au vice-recteur aux affaires étudiantes par le président du jury.

* A ce sujet, voy. notamment <http://www.uclouvain.be/plagiat>

REMERCIEMENTS

En guise de préambule de ce mémoire, je souhaite adresser mes sincères remerciements aux personnes qui ont contribué de près ou de loin à l'élaboration de ce mémoire, mais également à celles qui m'ont tout simplement apporté leur soutien.

Tout d'abord, mes premiers remerciements vont à Mademoiselle Isabelle DURANT, promotrice de ce mémoire, pour ses conseils précieux et pour le temps qu'elle a bien voulu me consacrer tout au long de cette année. Sa patiente, sa disponibilité et son intérêt pour mon mémoire ont grandement contribué à la qualité du travail accompli.

Je tiens également à remercier tout particulièrement Monsieur Etienne BEGUIN, notaire et maître de conférences à l'Université catholique de Louvain, pour m'avoir aiguillé au fil de mes recherches. Malgré un emploi du temps chargé, il a su me faire part de ses observations plus pertinentes les unes que les autres.

Merci à l'équipe notariale de Maître Paul-Alexandre DOICESCO, pour avoir répondu à mes questions sur le droit de préemption et pour m'avoir confié des dossiers touchant de près ou de loin au sujet de ce mémoire. Cette approche pratique m'a permis de développer certains chapitres de ce travail avec plus de facilité.

Enfin je tiens à remercier tous les membres de ma famille qui m'ont encouragé et réconforté tout au long de mes études, et notamment au cours de la réalisation de ce mémoire. Parmi eux, je remercie tout spécialement ma sœur, Yéléna ROLOT, pour le soin qu'elle a consacré à la lecture de ce mémoire.

INTRODUCTION

« La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements »

Article 544 du Code civil

Le droit de préemption du preneur est le premier droit de préemption légal qui est venu apporter une nuance à cet article 544 du Code civil. En effet, certains auteurs¹ pensent que c'est une limitation au droit de la propriété étant donné qu'il ne permet pas au vendeur d'un bien immobilier de choisir librement son cocontractant. Le vendeur est tenu en vertu de la loi de conclure le contrat de vente avec un tiers amateur sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption du preneur.

Après réflexion, je suis d'avis avec H. D'HUDEKEM D'ACQZ qu'il serait cependant plus pertinent de parler d'une atteinte à la liberté de contracter, de disposer librement du bien plutôt que d'une atteinte au droit de propriété². Le droit de préemption ne s'analyse pas comme une contrainte économique dans le chef du vendeur puisque ce dernier reste libre de vendre ou de ne pas vendre. En réalité, on limite simplement sa liberté quant aux choix de l'acquéreur.

Quelle que soit la qualification exacte de cette atteinte, celle-ci est légitime et justifiée par la finalité du droit de préemption. En instaurant ce droit dans la loi, le législateur a voulu avant tout respecter l'adage *'La terre à celui qui la cultive'*. Avant les années 60-70, il était de coutume que les terres agricoles soient transmises de père en fils au fil des générations. Cependant, cette réalité a finalement été dépassée avec la venue de gros investisseurs fonciers. Les terres que nos grands-parents avaient l'habitude d'occuper se sont ainsi retrouvées sous leur emprise. Ce fâcheux constat amena incontestablement le législateur à réagir ! Il a donc été jugé impératif de revenir à une exploitation familiale afin de limiter l'effet de spéculation, et la seule manière d'y arriver était d'assurer une sécurité juridique dans le chef du preneur afin qu'il puisse garder dans son patrimoine les terres qu'il cultive.

¹ ; E. BEGUIN, « Le droit de préemption », in *Guide de droit immobilier*, 2013, VI.1.11.-1 – VI.1.11.4.-1, p. 59 ; E. BEGUIN, « Le droit de préemption en matière d'aménagement du territoire en Région wallonne », *Rev.not.b.*, 1998, p. 504 ; *Contra* : H. D'HUDEKEM D'ACQZ, « Le bail à ferme et le droit de préemption », in *Les Nouvelles, Droit civil*, t. VI, vol. III, Bruxelles, Larcier, 1984, p. 145.

² M-PH. TORDOIR, *Le droit de préemption en matière immobilière*, Pratique du droit, vol. 26, Waterloo, Kluwer, 2006, p.4.

C'est ainsi que le droit de préemption est devenu un véritable outil de gestion de l'espace agricole.

Venant moi-même d'un milieu agricole intergénérationnel, le droit de préemption ne m'était pas totalement étranger. Je savais mettre des mots sur la notion sans pour autant la définir juridiquement avec précision. Fièvre des valeurs qui m'ont été transmises indirectement grâce à ce droit, j'ai donc décidé d'en faire mon sujet de mémoire afin d'approfondir le concept.

Suite aux différents articles que j'ai pu lire au fil de mes recherches, j'ai découvert qu'il n'existait pas seulement le droit de préemption du preneur mais également d'autres droits de préemption, notamment accordés aux Régions. J'ai dès lors eu l'idée d'axer mon travail sur une analyse synthétique et comparative des différents droits de préemption, qu'ils touchent directement ou non au milieu agricole. Il ne s'agit pas de faire une étude comparée, c'est pourquoi je limiterai mes recherches à la doctrine et jurisprudence belges. Il ne s'agit pas non plus de faire un catalogue monotone de tous les droits de préemption, mais bien de les examiner successivement en soulevant les points communs et les différences.

Toutefois s'agissant d'un travail d'une soixantaine de pages, je ne saurais me pencher sur tous les droits de préemption belges. C'est pourquoi, je limiterai mon exposé aux seuls droits de préemption applicables en Région wallonne et en Région de Bruxelles-Capitale.

Tout d'abord, il conviendra de présenter chaque droit de préemption dans ses généralités. Dans cette première partie, il sera question de définir de manière générale le droit de préemption pour ensuite le confronter avec le droit de préférence d'origine conventionnel. Pour une meilleure compréhension, il sera sans doute propice d'élaborer une typologie et un historique des différents droits de préemption qui existent en Belgique. Il sera également bienvenu de préciser, outre le but, la nature du droit, le caractère des dispositions légales, le rôle et la responsabilité du notaire étant donné que celui-ci a, de manière générale, une place centrale au sein de la procédure.

Dans une seconde partie, je poursuivrai avec l'énumération des conditions d'existence et d'exercice du droit de préemption, ainsi que les biens visés et les aliénations visées. Je consacrerai aussi un chapitre aux bénéficiaires et titulaires du droit. La distinction entre les deux peut paraître inexistante mais nous verrons que ce n'est pas le cas en ce qui concerne le droit de préemption du preneur. Les obligations du préempteur seront tout aussi utiles à relever lorsqu'il exerce son droit de préemption.

Après avoir planté le décor, j'entrerai dans la partie concrète de la mise en œuvre du droit de préemption. Je distinguerai alors la procédure à suivre selon que les personnes se trouvent dans le cadre d'une vente de gré à gré ou d'une vente publique. Je m'attarderai essentiellement sur la notification de l'offre et de l'acceptation dans leurs détails. Mais pas seulement, puisqu'il s'agira aussi de soulever la distinction faite par la loi, suivant que la vente publique ait lieu sous réserve de surenchère ou non.

Une cinquième partie sera consacrée à la problématique de la renonciation. S'il est vrai que le droit de préemption est un droit légal reconnu à certaines personnes physiques et morales, nous verrons que celles-ci n'auront pas le droit d'y renoncer comme elles l'entendent. Cette partie sera précédée par la question de la cession du droit de préemption. Est-elle seulement possible dans le chef du preneur titulaire du droit de préemption ou est-elle également possible dans le chef des Régions ?

J'aimerais également dédier une partie de mon mémoire à des questions particulières que tout détenteur d'un droit de préemption pourrait se poser et qui ont leur importance pratique. Mais avant d'examiner cette septième partie, il conviendra d'aborder la problématique du concours pouvant exister entre plusieurs droits de préemption de nature différente.

Enfin, je terminerai cette étude avec un examen des actions ouvertes au titulaire du droit de préemption en cas de méconnaissance ou d'attribution indue du droit. Et j'analyserai aussi les conséquences d'un exercice abusif du droit de préemption par son titulaire.

TITRE I. GENERALITES

❖ Chapitre I – Définition générale

Le droit de préemption (*het voorkooprecht*) se définit en droit français comme notamment « *La faculté conférée par la loi ou le contrat, à une personne (le bénéficiaire du droit d'option) d'acquérir, par préférence à toute autre, un bien que son propriétaire se propose de céder, en se portant acquéreur de ce bien dans un délai donné, en général aux prix et conditions projetées, à lui préalablement notifiées* »³. Cette définition assimile le droit de préemption au droit de préférence.

Cependant, nous ne pouvons pas conclure que cet amalgame est propre au droit français puisque C. SAINT-ALARY-HOUIN considère que le caractère légal du droit de préemption est une de ses caractéristiques essentielles et va jusqu'à écrire en 1979 « *qu'il n'y a de droit de préemption que légal* »⁴. Pour ma part, je ne pense pas que la définition donnée par G. CORNU soit erronée. Je crois seulement qu'il a voulu mettre en évidence la signification du droit de préférence et du droit de préemption qui est effectivement la même, en faisant abstraction de leurs origines.

En droit belge, certains auteurs définissent le droit de préemption d'une manière assez semblable à la définition donnée par G. CORNU⁵. Cependant, la plupart des auteurs ont mis l'accent sur le caractère légal du droit de préemption. En effet, ils précisent que c'est la loi qui accorde au preneur ou aux Régions un droit de préemption en cas de vente d'un bien immobilier. Ils indiquent notamment que le droit de préemption est « *le droit légal d'être informé de la mise en vente et d'acquérir le bien par préférence à tout autre amateur* »⁶. Le droit à l'information qu'implique le droit de préemption dans cette définition, est également mis en exergue dans un jugement du tribunal civil de Charleroi⁷. F. HAUMONT, avocat aux

³ G. CORNU, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, Paris, Editions Presses Universitaires de France (PUF), 2005.

⁴ E. BEGUIN, o.c., 1998, p. 503 ; C. SAINT-ALARY-HOUIN, *le droit de préemption*, Paris, L.G.D.J., 1979, p. 7.

⁵ E. DIRIX, B. TILLEMANS et P. VAN ORSHOVEN, *De Valks Juridisch Woordenboek*, Intersentia, Antwerpen, 2010, p. 337. Ces auteurs définissent le droit de préemption comme « *de wettelijk of contractueel toegekend recht data an de houder de mogelijkheid geeft, voor het geval een eigenaar zou besluiten een goed te verkopen, dit goed te kopen bij voorkeur boven ieder ander persoon* ».

⁶ V. et P. RENIER, « Le bail à ferme », *Rép.not.*, t. VIII, liv.2, Bruxelles, Larcier, 1992, p. 405 ; R. EECKLOO et R. GOTZEN, *Pacht en verkoop*, Belgische Boerenbond, Leuven, 1990, p. 329 ; H. D'UDEKEM D'ACCOZ et I. SNICK, *De pachtovereenkomst*, 2^{ème} éd., Bruxelles, Larcier, 1990, p. 501.

⁷ Civ. Charleroi, 22 avril 1997, *J.L.M.B.*, 1997, p. 1428.

barreaux de Bruxelles et de Nice, semble également aller dans cette direction en reprenant la définition de G. CORNU mais en omettant la partie axée sur l'origine conventionnelle du droit⁸.

Toutefois, ces définitions semblent contestables au regard de la loi du 7 novembre 1988, qui renforce la nature post-contractuelle du droit de préemption du preneur en cas de vente de gré à gré⁹. Conformément à cette loi, il est dès lors plus opportun de s'en remettre à la définition retenue par E. BEGUIN et P. RENIER, qui définit le droit de préemption comme « *le droit légalement reconnu à son titulaire d'être substitué à tout autre acquéreur en cas de vente d'un bien* »¹⁰. Cette précision peut également s'étendre au droit de préemption de la Région en matière d'aménagement foncier, étant donné que la nature juridique de ce droit est la même qu'en matière agricole (voy. Titre I, Chapitre IV).

Suivant l'ensemble de ces définitions, trois acteurs différents vont jouer un rôle dans la mise en œuvre de ce droit :

- Tout d'abord, il faut distinguer le créancier titulaire et le bénéficiaire du droit de préemption. Ces personnes peuvent être différentes car il arrive que la personne qui profite effectivement du droit, ne soit pas nécessairement la personne qui bénéficie originellement du droit de l'exercer. Nous reviendrons sur cette différenciation dans le Titre II, Chapitre III consacré au bénéficiaire du droit.
- Le débiteur du droit, c'est-à-dire le propriétaire qui doit en vertu de la loi respecter le droit de préemption lors de la vente d'un de ses biens immeubles.
- Le tiers-amateur, aussi appelé candidat-acquéreur qui va contracter avec le propriétaire sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption par le bénéficiaire du droit.

⁸ F. HAUMONT, « Le droit de préemption », in *Guide de droit immobilier*, Kluwer, VII.4.4.prél.-1 – VII.4.4.prél.3.-7, 2001, p. 15.

⁹ E. BEGUIN, « Droit de préemption : synthèse de la réforme », *R.D.R.*, 1991, p. 120.

¹⁰ E. BEGUIN, o.c., 1998, p. 503 ; P. RENIER, « Les droits du tiers acquéreur sous condition suspensive confronté à une préemption dans les ventes de gré à gré », *R.D.R.*, 2003, liv. 3, p. 165.

❖ Chapitre II - Institutions proches

• Section 1. Le pacte de préférence

Comme on vient déjà de le mentionner, le droit de préemption conféré à une personne par un contrat est logiquement qualifié de droit de préemption conventionnel, mais également de pacte de préférence ou encore de droit de préférence.

Ce droit de préférence (*het voorkeurrecht*) est similaire au droit de préemption en ce sens qu'ils recouvrent tous deux la même réalité juridique, à la différence que le droit de préférence est d'origine conventionnelle¹¹. Il est créé et aménagé au profit d'une personne par un contrat alors que le droit de préemption est quant à lui organisé par une loi ou une norme analogue tel un décret ou une ordonnance¹². Ces deux catégories de droit se distinguent donc essentiellement au niveau de leur source.

Outre cette caractéristique essentielle, une autre distinction entre les deux concepts doit être mise en évidence. Le droit de préemption suppose que les conditions de la vente soient clairement fixées avec un tiers amateur avant la notification de celui-ci au bénéficiaire. Selon certains auteurs¹³, la logique est parfois tout autre concernant le droit de préférence. Dans ce cas, le bénéficiaire se voit offrir la possibilité d'acheter le bien et donc d'émettre une offre au propriétaire avant tout tiers amateurs. Et dans les limites de l'abus de droit, le propriétaire est en droit de décliner l'offre s'il estime celle-ci insuffisante¹⁴.

A ce propos, il convient notamment de distinguer le pacte de préférence de la promesse unilatérale de vente. C'est une affirmation qui n'est plus controversé depuis un arrêt de la Cour de cassation de 2003¹⁵. Auparavant, une partie de la doctrine traitait le pacte de préférence comme étant « *une promesse de vente assortie d'une condition suspensive*

¹¹ M.-PH. TORDOIR, *o.c.*, p. 5 ; F. LOGGHE, « Juridische contouren van voorkeurrechten bij onroerende goederen », *Not. Fisc. M.*, 2000, p. 137 ; M. VANWIJCK-ALEXANDRE et S. BAR, « Le pacte de préférence ou le droit de conclure par priorité » in *Le processus de formation du contrat* (sous la dir. M. VANWIJCK-ALEXANDRE et P. WERY), CUP, vol. 72, septembre 2004, Bruxelles, Larcier, p. 144 ; J. DEWEZ, « Le régime juridique du pacte de préférence et les sanctions de sa violation : nouvelles perspectives », *R.G.D.C.*, 2008, liv. 8, p. 430.

¹² M. VAN MOLLE, « Droit de préférence : aspects civils et fiscaux », *Rec.gén enr not.*, 2014, liv. 8, p. 347 ; E. BEGUIN, *o.c.*, 1998, p. 503.

¹³ J. BYTTEBIER, « Het conventioneel voorkeur – en voorkeurrecht in de notariële praktijk », in *Facetten van ondernemingsrecht – Liber amicorum Professor Frans Bouckaert*, Louvain, Universitaire Pers, 2001, p. 121 ; M. VAN MOLLE, *o.c.*, p. 347.

¹⁴ Cass., 13 janvier 1966, *Pas.*, 1966, I, p. 613.

¹⁵ J. DEWEZ, *o.c.*, p. 432 ; Cass, 24 janvier 2003, *R.W.*, 2005-2006, liv. 18, p. 706 et suivants ; A. VAN OEVELEN, « De juridische kwalificatie van een beding van voorkeur », *R.W.*, 2005-2006, liv. 18, p. 709.

simplement potestative »¹⁶. D'autres auteurs rejoints par la Cour de cassation, l'ont quant à eux qualifié de contrat unilatéral innommé *sui generis*¹⁷. Nous pouvons d'ailleurs citer à titre d'exemple la note rédigée par J. DABIN : « *Le pacte de préférence se différencie de la promesse unilatérale de vente, elle aussi avant-contrat préluant à la vente, en ce que dans la promesse de vente, le promettant est tenu, dès le moment où la promesse a été faite et acceptée, d'une obligation de vendre, pour autant que le bénéficiaire de la promesse, libre, de son côté de toute obligation, accepte de conclure la vente. Au contraire, dans le pacte de préférence, la partie qui accorde la préférence ne sera pas liée à l'égard du bénéficiaire qu'à partir du moment où elle sera décidée à vendre soit à tel prix déjà indiqué dans le pacte, soit plus habituellement au prix proposé par le plus offrant des amateurs concurrents* »¹⁸. Cette différence essentielle a été également relevée par les auteurs M. VANWIJCK-ALEXANDRE, S. BAR et M-PH. TORDOIR¹⁹. Cette remarque nous amène donc à conclure que les règles relatives à la promesse unilatérale ne s'appliqueront pas au pacte de préférence.

• **Section 2. L'expropriation**

Le mécanisme de l'expropriation doit également être distingué de celui du droit de préemption légal et conventionnel. En effet, l'expropriation est « *un mécanisme de dépossession forcée et totale du droit de propriété portant sur un bien immobilier, pour une cause d'utilité publique, s'opérant suivant des règles déterminées et à condition que l'autorité expropriante verse au préalable une juste indemnité* »²⁰.

Le droit de préemption et le pacte de préférence s'appuient quant à eux sur une démarche volontaire et irrévocable du propriétaire de céder son bien immeuble, alors que l'instrument de l'expropriation contraint le propriétaire de le faire²¹. À partir du moment où le propriétaire décide de vendre son bien immobilier, il doit accorder la priorité ou la préférence au créancier titulaire²². Cela revient à dire que le propriétaire a une obligation négative de ne pas vendre à une autre personne que le bénéficiaire du droit lorsqu'il décide de vendre le bien de son plein gré.

¹⁶ M. VAN MOLLE, o.c., p. 347.

¹⁷ J. DEWEZ, o.c., p. 432.

¹⁸ J. DABIN, note sous Cass., 30 janvier 1965, R.C.J.B., 1966, p. 83.

¹⁹ M. VANWIJCK-ALEXANDRE et S. BAR, o.c., p. 145 ; M-PH. TORDOIR, o.c., p. 24.

²⁰ G. CORNU, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, Paris, Editions Presses Universitaires de France (PUF), 1987 ; M.-PH. TORDOIR, o.c., p. 6.

²¹ M.-PH. TORDOIR, o.c., p. 6.

²² J. DEWEZ, o.c., p. 432.

Bien que cette distinction entre le droit de préemption et le droit à l'expropriation soit fondamentale, il convient toutefois de souligner qu'un lien existe entre ces deux instruments. En effet, la Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale dispose non seulement d'un droit d'acquérir par priorité des biens immeubles repris dans le périmètre de préemption, mais également un droit de procéder à l'expropriation de ces biens pour cause d'utilité publique²³.

❖ Chapitre III - Typologie et objectifs des droits de préemption

Le premier droit de préemption créé par la loi est celui accordé au preneur d'un bien rural en vertu d'une loi ancienne datant du 1^{er} février 1963²⁴. Cette loi a ensuite été fusionnée avec les règles particulières sur les baux à ferme, ce qui a abouti à la loi du 4 novembre 1969. Cette dernière a subi par la suite plusieurs modifications, dont la plus importante datant du 7 novembre 1988 n'a pas changé le fond mais seulement les règles concernant l'exercice du droit de préemption²⁵. L'objectif du législateur a été de mettre en application l'adage « la terre à celui qui la cultive »²⁶. En d'autres termes, il a voulu avantager l'exploitant en lui accordant une priorité sur la propriété des terres en cas de vente et en lui permettant ainsi de garder une certaine stabilité dans son exploitation agricole²⁷.

Assez rapidement, le législateur a décidé d'accorder également un droit de préemption aux pouvoirs publics afin de réaliser leurs politiques.

Il le fait pour la première fois à l'égard de la Société Nationale Terrienne (en abrégé, SNT) avec une loi du 22 juillet 1970 relative au remembrement légal des biens ruraux²⁸. Ce droit pouvait être mis en œuvre seulement pour la vente des biens ruraux que le Ministre de l'Agriculture avait considéré comme susceptibles de faire l'objet d'un remembrement. L'objectif était simple, faciliter le remembrement des terres morcelées et dispersées. Le régime juridique du droit de préemption du preneur était également applicable pour ce droit,

²³ Article D. 359 du Code wallon de l'agriculture ; article 181 du C.W.A.T.U.P. ; article 270 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

²⁴ Loi du 1^{er} février 1963, *M.B.*, 14 février 1963.

²⁵ E. BEGUIN, « Bail à ferme et droit de préemption », in *Répertoire pratique du droit belge. Législation, Doctrine, Jurisprudence*, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 220.

²⁶ E. BEGUIN, *o.c.*, 2013, p. 216.

²⁷ P. RENIER, « Les droits du tiers acquéreur sous condition suspensive confronté à une préemption dans les ventes de gré à gré », *R.D.R.*, 2003, liv. 3, p. 167 ; E. STASSIUNS, *Pacht*, A.P.R., Antwerpen, Story-Scientia, 1997, p. 482.

²⁸ Article 56 de la loi du 22 juillet 1970 relative au remembrement légal des biens ruraux, *M.B.*, 4 septembre 1970.

sauf dérogations expresses et à l'exclusion des dispositions concernant les obligations du preneur²⁹.

Cette matière fut régionalisée à la suite de la réforme de l'Etat en vertu de l'article 6 §1^{er} de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980³⁰. Les missions, auparavant confiées à la Société Nationale Terrienne, ont été transférées aux Régions en application de l'article 2 §1^{er} de l'arrêté royal du 27 juillet 1990. Du côté de la Région wallonne, le décret du 28 février 1991 a notamment confié à l'Office Wallon de Développement Rural (O.W.D.R.) la mission de préparation et d'exécution de toute opération en matière de remembrement³¹. Du côté flamand, c'est la Vlaamse Landmaatschappij (la Société Flamande Terrienne, en abrégé VLM) qui est compétente en cette matière selon le décret du 21 décembre 1988.

S'en est suivi une volonté du législateur wallon de rassembler tous les textes relatifs à la politique agricole dans un seul code. C'est pourquoi le droit de préemption en matière de remembrement se trouve actuellement intégré dans le Code wallon de l'agriculture du 27 mars 2014³², au chapitre 3 du Titre XI relatif à l'aménagement foncier.

Les objectifs du législateur régional wallon apparaissent alors clairement dans l'article D. 1^{er} du Code. De manière synthétique, la politique agricole de demain vise une agriculture rentable, écologique et familiale. Le but du législateur est principalement de remédier à la spéculation foncière et de faciliter le remembrement des parcelles dont l'imbrication et le morcellement rend l'exploitation difficile. La volonté des autorités est avant tout de donner la chance aux jeunes agriculteurs de réaliser leurs ambitions et d'avoir leur propre exploitation. Et tout ceci ne peut effectivement avoir lieu sans remédier à la spéculation. Comme c'était déjà le cas pour le droit de préemption du preneur, il a été jugé important de préserver les terres agricoles entre les mains de ceux qui les cultivent ! Ce droit de préemption est par conséquent un outil de gestion de l'espace agricole parmi d'autres. Les autorités wallonnes doivent alors exercer leur droit en conformité avec cette vision politique. A défaut, leurs actes peuvent être annulés.

Le droit de préemption va encore connaître une extension considérable avec le décret du Conseil régional wallon du 27 novembre 1997³³ en instaurant un droit de préemption en

²⁹ V. et P. RENIER, *o.c.*, p. 489 ; M. HEYERICK, *Le remembrement rural en Belgique. Aspects juridiques*, Bruxelles, Story-Scientia, 1986, p. 64 ; E. BEGUIN, « Droit de préemption en matière de remembrement : adaptation du texte légal pour la région wallonne », *Rev.not.b.*, 1996, p. 114.

³⁰ Loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, *M.B.*, 15 août 1980, tel que modifiée par la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'Etat, *M.B.*, 31 janvier 2014.

³¹ E. BEGUIN, *o.c.*, 1991, p. 132.

³² Décret du 27 mars 2014 relatif au Code wallon de l'agriculture, *M.B.*, 5 juin 2014.

³³ Décret du 27 novembre 1997, *M.B.*, 12 février 1998.

matière d'aménagement du territoire en Région wallonne. En vertu des articles 175 et suivants du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (en abrégé, C.W.A.T.U.P.), le Gouvernement wallon a la possibilité de reconnaître un droit de préemption à plusieurs institutions publiques sur des biens situés dans les zones reprises dans le Code³⁴. L'objectif de ce droit de préemption est avant tout social. Il permet d'aménager activement certaines zones urbaines défavorisées au profit de personnes moins fortunées afin qu'elles puissent tout simplement avoir un logement³⁵.

Du côté de la Région flamande, il y a eu au fil des années une croissance significative des droits de préemption légaux. Différents décrets ont donc accordé, à différents acteurs, un ou plusieurs droits de préemption. A titre d'information, il s'agit notamment des décrets suivants³⁶ :

1. L'article 2.4.1 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire ;
2. L'article 37 du décret du 21 octobre 1997 concernant la conservation de la nature et le milieu (*M.B.*, 10 janvier 1998) ;
3. Les articles 85 et suivants du décret du 15 juillet 1997 concernant le Code flamand du logement (*M.B.*, 19 août 1997) ;
4. L'article 12 du décret du 2 mars 1999 portant sur la politique et la gestion des ports maritimes (*M.B.*, 8 avril 1999) ;
5. L'article 12 du décret du 13 décembre 2002 portant création de la société anonyme de droit public « Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel (BAM) » ;
6. Les articles 12 et suivants du décret du 18 juillet 2003 relatif à la politique intégrée de l'eau (*M.B.*, 14 novembre 2003) ;
7. L'article 28bis du décret du 2 avril 2004 relatif à l'agence autonomisée externe de droit public « Waterwegen en Zeekanaal » (Voies navigables et Canal maritime), société anonyme de droit public ;
8. Les articles 10 et suivants du décret du 2 avril 2004 portant transformation du « Dienst voor Scheepvaart » (Office de la Navigation) en agence autonomisée externe de droit public, dénommée « De Scheepvaart » ;
9. L'article 9 du décret du 22 mars 2002 portant aide aux projets de rénovation urbaine.

³⁴ E. BEGUIN, *o.c.*, 1998, p. 503 ; D. PATARD, « Le droit de préemption urbanistique en Région wallonne », *R.R.D.*, 1998, p. 406.

³⁵ M-PH. TORDOIR, *o.c.*, p. 101.

³⁶ Décret du 25 mai 2007 portant harmonisation des procédures relatives aux droits de préemption, *M.B.*, 24 juillet 2007.

Cinq ans après l'initiative de la Région wallonne et flamande, c'est au tour de la Région de Bruxelles-Capitale de se doter d'un droit de préemption. Cet outil de politique foncière a été mis en place par une ordonnance du 18 juillet 2002³⁷ intégrée au Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT)³⁸, et par un arrêté gouvernemental d'exécution du 11 septembre 2003³⁹.

L'objectif politique principal est de lutter contre la spéculation immobilière faite au désavantage des pouvoirs publics⁴⁰.

Contrairement à tous les décrets flamands et au droit wallon en matière d'aménagement du territoire, quatre finalités essentielles vont déterminer les périmètres où le droit de préemption peut effectivement s'exercer⁴¹. Les décrets flamands établissant un droit de préemption sont silencieux quant aux buts de celui-ci car ils sont implicitement liés au domaine régi par chacun des décrets. Quant au droit wallon, l'objet pour lequel le droit de préemption peut être exercé, est arrêté par le Gouvernement en même temps qu'il arrête les périmètres de préemption⁴².

Le droit de préemption de la Région bruxelloise va donc servir à réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public. Il va également permettre de lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés et insalubres, et mettre en valeur le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé. Enfin, il va permettre de réaliser des logements sociaux.

❖ Chapitre IV - Nature juridique du droit

Le droit de préemption conventionnel. Même si aucun texte ne l'exprime expressément comme tel, le droit de préférence accordé à un bénéficiaire en vertu d'un contrat est nécessairement de nature précontractuelle. En effet, le pacte de préférence est un contrat innomé *suis generis* qui permet au bénéficiaire de contracter par priorité par rapport au tiers si

³⁷ Ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption, *M.B.*, 17 août 2002.

³⁸ Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004, *M.B.*, 26 mai 2004.

³⁹ Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 septembre 2003 relatif au droit de préemption, *M.B.*, 5 novembre 2003.

⁴⁰ E. SCHOONBROODT, *Le droit de préemption en Région Bruxelles-capitale*, Immobilier, 2006, liv. 17, p. 1.

⁴¹ F. HAUMONT, « L'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption », *Amén.*, 2003, liv. 2, p. 70 ; D. COLLON, *Ventes immobilières. Droit de préemption : pas qu'en Flandre... à Bruxelles aussi !*, Immobilier, 2002, liv. 19, p. 3 ; E. SCHOONBROODT, *o.c.*, p. 2.

⁴² F. HAUMONT, « Le droit de préemption », in *La réforme du droit wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme*, Bruxelles, Bruylant, 1999, p. 237.

le propriétaire décide de vendre le bien objet du contrat⁴³. (voy. Titre I, chapitre II, section 1, p. 9 et 10).

Le droit de préemption du preneur. Suivant la conception majoritaire en doctrine et avant l'entrée en vigueur de la loi du 7 novembre 1988, le droit de préemption du preneur était de nature précontractuelle⁴⁴. Ce qui signifiait que le propriétaire devait préalablement notifier les conditions de vente au bénéficiaire du droit de préemption afin qu'il puisse évincer *a priori* tout tiers amateur⁴⁵. Cette nature précontractuelle était fondée sur la rédaction de l'ancien texte de l'article 48.1 de la loi du 4 novembre 1969.

Cependant, la pratique notariale s'est ensuite démarquée pour reconnaître au droit une nature postcontractuelle⁴⁶. Cette conception prévaut actuellement de manière certaine dans le cas d'une vente de gré à gré. En effet, il incombe au notaire de notifier au bénéficiaire du droit le contenu de l'acte établi antérieurement à la notification⁴⁷. Celui-ci dispose alors d'un droit d'éviction *a posteriori* du tiers contractant afin de lui être substitué. Certains auteurs, tels que N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, vont même jusqu'à qualifier le droit de préemption du preneur comme un « right of first refusal »⁴⁸.

En cas de vente publique, le droit de préemption conserve son caractère précontractuel puisque, c'est à la fin des enchères et avant l'adjudication, que l'officier instrumentant demande publiquement si le preneur veut exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre⁴⁹. Il y a cependant une exception en cas de vente publique faite sous réserve de surenchère et lorsque le preneur tient sa réponse en suspens⁵⁰ (voy. Titre III, Chapitre II, section 2, pp. 49 et 50).

Le droit de préemption en matière d'aménagement foncier. La nature juridique du droit de préemption est identique à celle exposée concernant le droit de préemption du preneur⁵¹.

⁴³ M. VAN MOLLE, o.c., p. 347.

⁴⁴ H. CLOSSON, *Le bail à ferme*, Bruxelles, Bruylant, 1970, p. 321 ; E. BEGUIN, o.c., 1990, p. 120.

⁴⁵ E. BEGUIN, o.c., 2013, p. 216 ; E. BEGUIN, o.c., 1998, p. 504.

⁴⁶ E. BEGUIN, o.c., 1991, p. 119 ; V et P. RENIER, « Le bail à ferme », *Rép.not.*, 1992, Tome XIII, liv.2, p. 405.

⁴⁷ E. BEGUIN, o.c., 2013, p. 217 ; E. BEGUIN o.c., 1991, p. 121.

⁴⁸ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, « L'aliénation du bien faisant l'objet du bail à ferme et le droit de préemption », in *Le bail à ferme*, La Charte, 2009, p. 301.

⁴⁹ P. RENIER, « Droit de préemption – les notifications modalisées », in *les baux : Actualités législatives et jurisprudentielles, acte du colloque organisé par la licence en notariat de l'U.C.L., le 16 septembre 2004*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 209 ; E. BEGUIN, o.c., 2013, p. 218.

⁵⁰ E. BEGUIN, o.c., 1998, p. 505 ; E. BEGUIN, o.c., 1991, p. 122.

⁵¹ E. BEGUIN et J. FONTEYN, « Le droit de préemption dans le Code wallon de l'agriculture », in *Le Code Wallon de l'Agriculture*, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 185 et 190.

Le droit de préemption en matière d'aménagement du territoire. Le droit de préemption consacré par le C.W.A.T.U.P. est quant à lui indifféremment, pour la vente publique que pour la vente de gré à gré, de nature précontractuelle⁵². Avant d'aliéner son bien, le propriétaire doit notifier au Gouvernement wallon et à la Commune une déclaration préalable d'intention⁵³. Si un compromis ou un acte sous seing privé relatif à la vente du bien immeuble est établi entre le propriétaire et une personne autre que le bénéficiaire, le contrat doit nécessairement être conclu sous condition suspensive du non-exercice du droit de préemption⁵⁴. En cas de vente publique, l'article 178 §3 du Code tient le même raisonnement que celui évoqué pour le droit de préemption du preneur.

Le droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale. A la lecture des articles 265 à 268 du CoBAT, la nature juridique du droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale est analogue à celle du preneur. Elle est de nature postcontractuelle en cas de vente de gré à gré et de nature précontractuelle en cas de vente publique.

❖ Chapitre V - Caractère des dispositions légales

Le droit de préemption du preneur. Les dispositions légales relatives au droit de préemption du preneur d'un bien rural sont impératives et protectrices d'intérêts privés car elles visent à protéger le preneur⁵⁵. Cette affirmation est confirmée par l'article 56 qui répute « *inexistantes toutes les conventions par lesquelles le preneur renonce, de manière expresse ou tacite, à tout ou partie de ses droits* ». L'article 53 consolide ce caractère impératif puisqu'il est indiqué que le preneur ne peut renoncer d'avance au droit de préemption sous peine d'inexistence de la convention ou de la clause. L'objectif de cette disposition est de garantir la liberté du preneur en évitant que le bailleur ne fasse de la renonciation une condition de la conclusion du bail à ferme.

Par contre, le législateur permet au preneur de renoncer à son droit en cours de bail selon les modalités de l'article 14 alinéa 2 de la loi du 4 novembre 1969, c'est-à-dire soit par acte

⁵² E. BEGUIN, o.c., 1998, p. 505.

⁵³ Article 177 §1^{er} et §2 du C.W.A.T.U.P.

⁵⁴ Article 180 §4 du C.W.A.T.U.P.

⁵⁵ H. D'UDEKEM D'ACQZ, I. SNICK et M. SNICK, *De pachtovereenkomst*, 4^{ème} éd., Gent, Larcier, 2010, p. 512 ; M-PH. TORDOIR, *Le droit de préemption en matière immobilière*, Pratique du droit, vol. 26, Waterloo, Kluwer, 2006, p. 37 ; E. BEGUIN, « Le droit de préemption », in *Guide de droit immobilier*, 2013, VI.1.11.-1 – VI.1.11.4.-1, p. 59 ; V. et P. RENIER, « Le bail à ferme », *Rép.not.*, 1992, Tome XIII, liv. 2, p. 406.

authentique, soit par une déclaration faite devant le Juge de Paix sur son interpellation. La renonciation peut également être reprise dans l'acte de vente à un tiers⁵⁶. Il convient notamment de souligner que cette renonciation n'est pas sans conséquence puisqu'elle lie non seulement le preneur mais également ses héritiers ou ayants droits et ce, même en cas de cession privilégiée du bail⁵⁷.

La violation de ces dispositions est sanctionnée par une nullité relative qui se prescrit par dix ans selon l'article 1304 du Code civil. En d'autres termes, seul le preneur est autorisé à invoquer la nullité de l'acte *in limine litis*. Il peut également faire le choix de couvrir la nullité par l'exécution volontaire de l'obligation ou par un acte confirmatif dont les formes sont prévues par la loi⁵⁸.

Vu leur caractère dérogatoire, les dispositions sont de stricte interprétation.

Le droit de préemption en matière d'aménagement foncier. L'article D. 358 du Code wallon de l'agriculture est de nature impérative. Par conséquent, les parties ne peuvent pas y déroger par convention.

Le droit de préemption en matière d'aménagement du territoire. Selon l'article 180 du C.W.A.T.U.P., les dispositions relatives au droit de préemption sont également impératives, mais à la différence du droit de préemption en matière agricole elles sont d'ordre public étant donné qu'elles visent à assurer un aménagement actif du territoire de la Région wallonne. Tout acte portant violation aux dispositions du présent code est sanctionné par une nullité relative. La deuxième différence avec le droit de préemption du preneur est que l'action en nullité se prescrit par cinq ans et non par dix ans⁵⁹.

Le droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale. Vu l'ensemble des objectifs pour lesquelles un droit de préemption a été institué par le CoBAT, les dispositions légales sont non seulement impératives mais également d'ordre public.

⁵⁶ E. BEGUIN, *o.c.*, 2013, p. 261.

⁵⁷ H. D'UDEKEM D'ACQZ, « Le bail à ferme et le droit de préemption », in *Les Nouvelles, Droit civil*, t. VI, vol. III, Bruxelles, Larcier, 1984, p. 146.

⁵⁸ Cass., 27 avril 1978, *Pas.*, 1978, I, p. 987.

⁵⁹ E. BEGUIN, *o.c.*, 1998, p. 506.

❖ **Chapitre VI - Rôle du notaire**

De manière générale, le notaire est un acteur primordial dans la procédure d'exercice de chacun des droits de préemption. Son intervention est expressément prévue par les différents textes légaux instaurant un droit de préemption.

Le droit de préemption du preneur. Dans une vente de gré à gré, c'est au notaire qu'il incombe de notifier au preneur le contenu de l'acte établi avec un tiers sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur excepté⁶⁰. Son rôle est tout aussi important dans le cas d'une vente publique étant donné qu'il lui incombe de notifier le lieu, la date et l'heure au preneur afin que ce dernier puisse s'y rendre et le cas échéant, exercer son droit de préemption.

Son immixtion a été jugée importante aux yeux du législateur afin de renforcer la sécurité juridique des opérations⁶¹. Il a le devoir de vérifier si l'acte de vente est effectivement conclu avec un candidat-acheteur. À titre d'exemple, le notaire peut engager sa responsabilité dans le cas où il notifie le contenu d'un acte qui en réalité n'existe pas ou qui ne porte la signature que du tiers-amateur. Dans cette situation, le juge de paix de Thuin⁶² a considéré que sa faute professionnelle le contraint à devoir réparer le préjudice causé au preneur suite aux frais dépensés pour la vente mais également pour sa défense.

Le notaire a également un devoir général d'investigation, de prudence et de conseil⁶³. Celui-ci l'oblige notamment à adopter une attitude active afin de s'informer de la situation locative du bien, et le cas échéant d'informer le propriétaire sur l'existence d'un droit de préemption afin qu'il puisse le respecter⁶⁴.

Le droit de préemption en matière d'aménagement du territoire. Conformément à l'article 177 §2 du C.W.A.T.U.P., le notaire occupe surtout une place importante dans la procédure de vente publique car c'est à lui qu'incombe l'obligation de notifier la déclaration d'intention préalable simultanément à la Commune et au Gouvernement de la Région

⁶⁰ E. BEGUIN, « Le droit de préemption », in *Guide de droit immobilier*, 2013, VI.1.11.-1 – VI.1.11.4.-1, p. 60.

⁶¹ E. BEGUIN, *o.c.*, 2013, p. 220 ; E. BEGUIN, *o.c.*, 1991, p. 122 ; P. RENIER, *o.c.*, 2003, p. 165.

⁶² J.P. Thuin, 23 décembre 2002 et 24 décembre 2003, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1833.

⁶³ J.P. Thuin, 12 octobre 1998, *R.D.R.*, 2003, liv. 4, p. 314.

⁶⁴ M-PH. TORDOIR, *o.c.*, p. 10.

wallonne⁶⁵. Alors que dans le cas d'une vente de gré à gré, cette obligation repose sur les épaules du titulaire du droit réel.

⁶⁵ E. BEGUIN, *o.c.*, p. 506 ; E. BEGUIN, « Droit de préemption : quelques réflexions liées à la pratique notariale », *R.D.R.*, 2003, liv. 2, p. 87.

TITRE II. CONDITIONS D'EXISTENCE ET D'EXERCICE

❖ Chapitre I – Les biens visés

Le droit de préemption conventionnel. Les biens soumis au droit de préférence sont les biens mentionnés dans la convention.

Le droit de préemption du preneur. Un droit de préemption est reconnu au preneur d'un bien rural seulement s'il est titulaire d'un bail à ferme au sens de l'article 1^{er} de la loi du 4 novembre 1969, et s'il y a vente du ou des bien(s) faisant l'objet du bail et du droit de préemption⁶⁶.

Le bail doit donc impérativement porter sur « *tous biens immeubles affectés principalement à une exploitation agricole* »⁶⁷. Ces conditions sont indispensables afin que le droit de préemption puisse sortir ses effets en toute légalité.

Le droit de préemption en matière d'aménagement foncier. En vertu de l'article D. 358 §1^{er} du Code wallon de l'agriculture, les biens soumis au droit de préemption font l'objet d'une double condition d'applicabilité. Ce sont « *les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole et les biens immobiliers déclarés dans SIGec depuis au moins cinq ans* ». De plus, il faut que les biens soient situés dans une des trois zones reprises au §2, alinéa 1^{er} de cet article, c'est-à-dire soit dans les zones où un aménagement rural est en cours au sens du chapitre 3 du titre XI du Code, soit dans les zones désignées par le Gouvernement comme étant susceptibles de faire l'objet d'un aménagement foncier ou soit dans les zones désignées par le Gouvernement pour une durée qu'il détermine⁶⁸. À titre d'exemple, si un bien est situé en zone agricole mais qu'il n'est nullement repris dans l'une des trois zones citées ci-dessus, il ne fera pas l'objet d'un droit de préemption.

D'un point de vue pratique, le champ d'application est plus limité étant donné que les notaires n'ont pas encore accès au SIGeC (le système intégré de gestion et de contrôle). Actuellement,

⁶⁶ Cass., 19 octobre 1979, *J.T.*, 1980, p. 444 ; M-PH. TORDOIR, *o.c.*, p. 37 ; V. et P. RENIER, *o.c.*, p. 407.

⁶⁷ E. BEGUIN, « Le droit de préemption », in *Guide de droit immobilier*, 2013, VI.1.11.-1 – VI.1.11.4.-1, p. 62.

⁶⁸ E. BEGUIN et J. FONTEYN, *o.c.*, p. 177.

le droit de préemption ne concerne que les biens immeubles bâtis ou non bâtis situés en zone agricole et sur le territoire d'une commune où un aménagement foncier est en cours⁶⁹.

Le droit de préemption en matière d'aménagement du territoire. Selon les articles 175 et 176 du C.W.A.T.U.P., le droit de préemption de la Région wallonne en matière d'aménagement du territoire porte quant à lui sur les biens immeubles bâtis ou non et sur tous droits réels portant sur les immeubles situés dans les périmètres arrêtés par le Gouvernement wallon⁷⁰. Ce dernier délimite notamment l'objet et la durée pour lesquels le droit peut être exercé. La durée du droit de préemption a été fixée à cinq ans, et peut être renouvelée pour plusieurs périodes ne dépassant pas cette même durée.

Il s'agit principalement des biens établis dans une des sept zones suivantes :

- ✓ Une zone d'aménagement différé⁷¹ ;
- ✓ Une zone d'aménagement différé à caractère industriel ;
- ✓ Dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement ;
- ✓ Dans le périmètre d'un site d'activité économique désaffecté ;
- ✓ Dans un périmètre de revitalisation urbaine ;
- ✓ Dans un périmètre de rénovation ou dans tout autre périmètre visé par une révision du plan de secteur relative à l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation.

Les biens immeubles situés dans ces périmètres doivent donc nécessairement être vendus par priorité aux pouvoirs publics, également désignés dans l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région wallonne. Après avoir examiné plus en profondeur l'article 175, D. PATART fait le constat que l'habilitation donnée au Gouvernement est très large étant donné que les périmètres au sein desquels le droit de préemption trouve à s'appliquer, recouvrent une bonne partie du territoire de la Région wallonne⁷².

Ces périmètres font l'objet de plusieurs mesures de publicité⁷³ : Premièrement, l'article 175 alinéa 3 oblige le Gouvernement à dresser un inventaire des zones dans lesquelles un droit de préemption est prévu. Deuxièmement, l'arrêté qui délimite ces zones doit non seulement être publié au Moniteur belge, notifié par voie recommandée à la poste aux personnes concernées

⁶⁹ Pour connaître les zones où un aménagement foncier est en cours, il faut consulter le site suivant : http://agriculture.wallonie.be/apps/spip_wolwin/ecriture/legislation/D41/liste.htm (Cf. ANNEXE N°6).

⁷⁰ D. PATART, *o.c.*, p. 406 ; E. BEGUIN, *o.c.*, 2003, p. 85 ; E. BEGUIN, *o.c.*, 1998, p. 507.

⁷¹ C'est un secteur à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption permettant à une collectivité d'acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation.

⁷² D. PATART, *o.c.*, p. 407.

⁷³ E. BEGUIN, *o.c.*, 2003, p. 87 ; E. BEGUIN, *o.c.*, 1998, p. 511.

mais aussi transcrit à la conservation des hypothèques⁷⁴. L'article 176 §4 permet au public de consulter cet arrêté du Gouvernement à la maison communale à partir du troisième jour qui suit sa publication au Moniteur belge. Enfin, l'existence d'un droit de préemption sera également inscrite sur les certificats d'urbanisme.

Le droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale. L'article 263, alinéa 1^{er} du CoBAT soumet au droit de préemption, « *tous les immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non et tout droit réel portant sur des immeubles, en ce compris les apports en société de tout ou partie de ces immeubles à l'exception des apports d'immeubles faisant partie d'une branche d'activité* ». En outre, il faut que ceux-ci se situent dans un des périmètres arrêtés par le Gouvernement en fonction des buts prescrits. Actuellement, La Région a établi un périmètre de préemption sur le territoire de la Commune d'Anderlecht, Bruxelles, Evere, Molenbeek, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Uccle, Woluwe-Saint-Lambert⁷⁵. Ces périmètres de préemption font l'objet de plusieurs mesures de publicités en vertu de l'article 260 du CoBAT.

Tout comme en matière d'aménagement foncier, un formidable outil de gestion de l'aménagement du territoire⁷⁶ a été mis en place afin de déterminer facilement quels sont les biens soumis au droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale.

L'alinéa 2, 6°, 7° et 12° précisent quatre catégories de biens non soumis au droit de préemption⁷⁷. Il s'agit des biens déjà soumis contractuellement à un droit de préemption dont l'acte a date certaine avant l'instauration du périmètre ; des biens déjà frappés d'expropriation pour cause d'utilité publique, des biens du domaine public ou privé de l'Etat, des Communautés, des Commissions communautaires commune, flamande et française et des Régions ; et enfin des biens des institutions visées dans l'arrêté établissant le périmètre de préemption pouvant exercer le droit de préemption., telles que la Région bruxelloise, un de ses organismes d'intérêt public, les communes bruxelloises, les Centres Publics d'Action Sociale bruxellois, la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise et les sociétés immobilières de service public, le Fonds du logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale, le Port de Bruxelles.

⁷⁴ Article 176 §3 du C.W.A.T.U.P.

⁷⁵ <http://preemption.brussels/preemption/fr/accueil>

⁷⁶ <http://www.mybrugis.irisnet.be/MyBruGIS/brugis/> (Cf. ANNEXE N°7)

⁷⁷ E. SCHOONBROODT, *o.c.*, p. 2.

❖ Chapitre II - Les aliénations visées

• Section 1. Principe

Le droit de préemption conventionnel. Le droit de préférence s'applique lors de transactions limitativement énumérées par la convention. Il s'applique le plus souvent en cas de cession d'une chose contre un prix, c'est-à-dire de transactions à titre onéreux. La précision dans la rédaction de la clause est très importante. Il ne s'agit pas de se contenter de la formule « en cas d'aliénation du bien » car cette dernière confère au droit un champ d'application trop large⁷⁸.

Le droit de préemption du preneur. Comme mentionné ci-dessus, ce n'est qu'en cas de vente du bien loué que le preneur sera effectivement appelé à mettre en œuvre son droit de préemption⁷⁹. Par conséquent, il va de soi que tous les éléments essentiels de la vente doivent être réunis. En d'autres termes, l'absence de prix de vente pourrait notamment amener le preneur à ne pas pouvoir invoquer son droit de préemption⁸⁰.

Cette exigence dictée à l'article 47 de la loi est assez large puisqu'elle vise toutes les formes de ventes suivantes :

- ✓ La vente volontaire et la vente forcée
- ✓ La vente de gré à gré et la vente publique
- ✓ La vente de tout ou partie du bien loué
- ✓ La vente de la nue-propriété du bien loué
- ✓ La vente moyennant paiement d'une rente viagère
- ✓ La dation d'un bien rural en paiement d'une dette. La dation en paiement peut se définir comme un mécanisme par lequel « *le débiteur remet en paiement au créancier qui l'accepte une chose autre que celle qui est due, aux termes de l'obligation qu'on exécute* »⁸¹. On peut notamment imaginer le cas où le propriétaire-débiteur remet à son créancier un bien immobilier qu'il loue à un fermier en lieu et place de la somme d'argent qu'il lui devait et qu'il n'a pas. Dans cet exemple, le preneur doit pouvoir bénéficier du droit de préemption.

⁷⁸ M. VAN MOLLE, o.c., p. 349 ; J. DEWEZ, o.c., p. 434.

⁷⁹ I. MOREAU-MARGREVE, « Le droit de préemption du preneur rural. Aspects pratiques », *Am. dr. Liège*, 1967, p. 224.

⁸⁰ J.P. Soignies, 17 septembre 2007, *R.D.R.*, 2010, p. 276.

⁸¹ H. D'UDEKEM D'ACQZ, o.c., 1984, p. 149.

Si une contestation survient sur la qualification juridique de l'acte passé entre le propriétaire et le tiers-amateur, il appartient au preneur de prouver l'existence de la vente par toutes voies de droit⁸².

Le droit de préemption en matière d'aménagement foncier. L'article D. 358 §2 du Code wallon de l'agriculture est analogue à l'article 47 de la loi du 4 novembre 1989 relative au bail à ferme. En effet, la Région ne bénéficie d'un droit de préemption qu'en cas de vente des biens visées au §1^{er}, en ce compris la vente d'une quotité indivise et la vente de droits réels démembres.

Le droit de préemption en matière d'aménagement du territoire. L'article 176 §1^{er} du C.W.A.T.U.P. est également très similaire à l'article 47 de la loi de 1969, à quelques différences près. Premièrement, la Région bénéficie d'un droit de préemption dans tous les cas d'aliénation à titre onéreux d'un bien immobilier bâtis ou non, et de tous droits réels portant sur des immeubles repris dans les zones déterminées par le Gouvernement. Autrement dit, toutes les aliénations concernant les biens, les zones et les bénéficiaires déterminés par l'arrêté du Gouvernement sont soumises au droit de préemption.

Ce concept « d'aliénation à titre onéreux » est beaucoup plus large que celui de « vente » concernant le droit de préemption du preneur⁸³. La conséquence de ce constat amena E. BEGUIN à considérer, en 1998, que la Région jouissait d'un droit de préemption dans deux cas supplémentaires, à savoir en cas d'aliénation à titre onéreux de l'usufruit du bien mais également en cas de constitution d'un droit d'usage, d'habitation, de superficie, d'emphytéose à titre onéreux⁸⁴. Cependant, il est revenu sur cette opinion en 2003 et pense désormais, comme D. PATART et L. ROUSSEAU, qu'il n'y a pas lieu de soumettre la constitution d'un droit réel au droit de préemption⁸⁵. Il considère donc que le texte est clair et que seule l'aliénation d'un droit réel est soumise au droit de préemption.

Le droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale. L'article 263, alinéa 1^{er} du CoBAT est très similaire à l'article 176 §1^{er} du C.W.A.T.U.P., au sens où il prévoit que droit de préemption de la Région bruxelloise s'applique à « *toute aliénation à titre onéreux d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis et de tout droit réel portant sur des*

⁸² E. BEGUIN, o.c., 2013, p. 226.

⁸³ E. BEGUIN, o.c., 1998, p. 510 ; D. PATART, o.c., p. 410.

⁸⁴ E. BEGUIN, o.c., 1998, p. 508.

⁸⁵ D. PATART, o.c., p. 411 ; E. BEGUIN, o.c., 2003, p. 86.

immeubles, y compris aux apports en société de tout ou partie de ces immeubles à l'exception des apports d'immeubles faisant partie d'une branche d'activité ».

Par ailleurs, l'article 264 ajoute que le droit de préemption ne recevra effectivement application qu'à la condition que l'aliénation ait lieu postérieurement à l'entrée en vigueur de l'arrêté délimitant le périmètre soumis au droit de préemption, et qu'elle ait été passée sous la forme d'un acte authentique ou ait acquis date certaine dans les quatre mois de l'entrée en vigueur dudit arrêté⁸⁶.

• **Section 2. Exceptions**

Le droit de préemption du preneur. Les autres formes de transactions non mentionnées ne sont pas soumises à l'application du droit de préemption étant donné que le caractère dérogatoire de la loi appelle à une interprétation stricte des dispositions légales. Ne sont dès lors pas visées⁸⁷ :

- La vente de l'usufruit. Si le fermier peut cependant apporter la preuve que la vente de l'usufruit a été consentie seulement dans le but d'esquiver son droit de préemption, il est en droit d'introduire une action en justice afin que cette vente ne lui soit pas opposable⁸⁸ ;
- L'échange ;
- Le bail à nourriture ;
- La donation ;
- Le partage ou la cession équipollente à partage ;
- L'apport en société.

Le droit de préemption en matière d'aménagement foncier. Le Code wallon de l'agriculture n'adopte pas la même vision que le C.W.A.T.U.P. et le Code bruxellois de l'aménagement du territoire puisqu'il limite l'exercice du droit de préemption de la Région à la vente, et ne l'étend pas aux autres types d'aliénations⁸⁹. Ne sont donc pas soumis au droit de préemption en matière d'aménagement foncier :

⁸⁶ D. COLLON, *Ventes immobilières. Droit de préemption : pas qu'en Flandre... à Bruxelles aussi !*, Immobilier, 2002, liv. 19, p. 4.

⁸⁷ E. GREGOIRE, « Le droit de préemption : des idées pour le futur », *R.D.R.*, 2012, liv. 2-3, p. 207 ; V. RENIER, « Le bail à ferme et le droit de préemption (chronique de jurisprudence de 1970 à 1981) », *J.T.*, 1981, p. 613 ; H. D'UDEKEM D'ACQZ, o.c., 1984, p. 150 ; V. et P. RENIER, o.c., pp. 408 à 411.

⁸⁸ Gand, 7 décembre 1978, *R.W.*, 1978-1979, p. 2246 ; H. D'UDEKEM D'ACQZ, o.c., 1984, p. 150.

⁸⁹ E. BEGUIN et J. FONTEYN, o.c., p. 179 ; E. et A. GREGOIRE, « Un Code wallon de l'agriculture 'vert foncier' », *Amén.*, 2015, liv. 3, p. 174.

- La cession à un indivisaire de droit indivis ;
- L'échange ;
- La donation ;
- Le partage ;
- L'apport en société ;
- La reprise d'un bien par les associés ou les actionnaires d'une société, dans le cadre de sa liquidation ou d'une réduction de capital avec attribution d'un ou plusieurs biens en nature.

Par ailleurs, le Code énumère, de manière limitative à l'article D.358 §2, huit autres cas où le droit de préemption de la Région n'est pas d'application⁹⁰ :

- lorsque le preneur exerce son droit de préemption mais pour autant qu'il exploite le bien (personnellement ou par l'intermédiaire de son conjoint, cohabitant légal, ses descendants ou ceux de son conjoint ou cohabitant légal) depuis plus d'une année. On remarque quelques discordances avec la loi du 4 novembre 1969 relative au bail à ferme. Cette exception reprend majoritairement ce qui était prévu par l'article 56 §2, 1, 1° de l'ancienne loi de 1970, en ajoutant la condition d'exploitation de plus d'un an. Malgré cette condition restrictive, le champ d'application est plus large et se distingue de la loi de 1969 sur le bail à ferme, dans la mesure où le Code identifie l'exploitation du preneur à celle de son cohabitant légal ou des descendants de celui-ci. Par contre, il ne vise nullement les beaux-enfants alors que ceux-ci sont repris dans la loi de 1969 depuis sa modification en 1988. A l'avenir, on peut espérer que tant la loi du 7 novembre 1988 que le Code wallon de l'Agriculture seront adaptés aux nouveautés de ce Code. En attendant, il convient de résoudre les divergences en se référant à l'article 14 de la loi spéciale de réforme institutionnelle du 8 août 1980, qui accorde la primauté au droit de préemption du preneur.
- Lors de ventes dites 'intrafamiliales', c'est-à-dire en cas de vente au conjoint ou cohabitant légal du propriétaire ou d'un des copropriétaires, à leurs descendants, ou aux descendants de leur conjoint ou cohabitant légal, ou à une personne disposant d'un lien de parenté jusqu'au quatrième degré, pour autant qu'ils achètent pour leur propre compte et qu'il n'y ait pas de revente dans les deux ans. La transmission d'exploitation agricole est assez fréquente en pratique, et l'objectif politique de cette exception étant de ne pas y contrevenir et de favoriser l'agriculture familiale. Là

⁹⁰ E. BEGUIN et J. FONTEYN, *o.c.*, p. 180 à 185.

encore, une mise en concordance s'impose car on vise le cohabitant légal sans faire référence à la vente aux beaux-enfants ;

- Lors de la vente à un copropriétaire d'une quote-part dans la propriété du bien. Cela vise le partage et la cession de droits indivis à un autre copropriétaire. *A contrario*, la vente d'une quote-part indivise à un tiers ou d'un droit réel démembré n'empêche pas l'application du droit de préemption de la Région ;
- Lorsque le bien fait l'objet d'une promesse de vente qui a date certaine, qui a été acceptée par son bénéficiaire mais surtout, qui est antérieure à la décision du Ministre ou du Gouvernement d'englober le bien dans le périmètre soumis au droit de préemption. Le texte n'est qu'une reprise adaptée de l'article 56 §2, 1, 4° de l'ancienne loi de 1970. La modification porte essentiellement sur le fait que le nouveau texte ne prend pas la publication au Moniteur belge comme point de référence, mais la décision du Ministre. Dès lors que la publicité de la décision n'est pas organisée par le C.W.A. et que la décision ne sera donc pas nécessairement connue des parties, certains auteurs craignent une certaine insécurité juridique⁹¹.
- Lorsque le bien est vendu au preneur sans qu'il ait à user de son droit de préemption, et pour autant qu'il exploite le bien (personnellement ou par l'intermédiaire de son conjoint ou cohabitant légal, ses descendants ou ceux de son conjoint ou cohabitant légal) depuis plus d'une année complète, et qu'il ne revende pas le bien acquis endéans un délai de cinq ans. L'exploitation agricole doit nécessairement porter sur des actions agricoles, à l'exclusion de la culture des sapins de Noël. Cette exception n'existait pas dans l'ancienne loi du 22 juillet 1970. Elle a été insérée dans le Code afin de répondre à l'adage 'la terre à celui qui la cultive' déjà prôné en matière agricole.
- Lorsque le bien est compris dans un périmètre de reconnaissance économique adopté par le décret du 11 mars 2004⁹² relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques. Cette nouvelle exception vise à favoriser l'établissement d'activités économiques ou l'extension d'activités existantes, en vendant ou en louant les biens compris dans les périmètres à des agents économiques privés moyennant certaines conditions. En vertu de l'article 1^{er} §6 de ce décret, ces périmètres sont adoptés par arrêté et sont publiés au Moniteur belge.
- Lorsque le bien est situé dans un périmètre visé par une révision de plan de secteur liée à l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation.

⁹¹ E. BEGUIN et J. FONTEYN, *o.c.*, p. 182.

⁹² Décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, *M.B.*, 8 avril 2004.

- Lorsque le bien est situé dans une des zones délimitées par le Gouvernement pour une durée qu'il détermine, en vue d'être utilisée par les provinces et les communes dans le cadre de projet d'utilité publique. Cette exception, tout comme la précédente, est également une nouveauté par rapport à l'ancienne loi de 1970.

A la lecture des exceptions susmentionnées, nous pouvons remarquer que celles-ci ne sont pas faciles à comprendre. Tout comme J. FONTEYN et E. BEGUIN⁹³, je pense qu'il serait plus simple que le Gouvernement élabore une cartographie numérique reprenant clairement les périmètres dans lesquels le droit de préemption est d'application, en prenant en compte l'ensemble de ces exceptions.

Le droit de préemption en matière d'aménagement du territoire. L'article 176 §1^{er} du Code mentionne expressément et limitativement les aliénations qui ne sont pas soumises au droit de préemption de la Région wallonne.

Il s'agit notamment⁹⁴ :

- Des aliénations entre conjoints, parents ou alliés en ligne directe sans limite et enfin entre parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré (article 1595 du Code civil) ;
- Des aliénations d'habitations à construire ou en voie de construction soumises à la loi du 9 juillet 1971 ;
- Des apports en société et des cessions résultant de fusions, scissions et absorptions de sociétés commerciales. Selon D. PATART, c'est à tort qu'E. BEGUIN considère que le texte ne vise que les sociétés commerciales⁹⁵. Selon lui, il s'agit aussi de sociétés civiles, de sociétés civiles à forme commerciale et de sociétés agricoles étant donné que le décret ne donne aucune précision sur la notion de société. Depuis 2003, E. BEGUIN semble toutefois être revenu sur ses paroles en ce qui concerne les apports en société mais maintient sa position en ce qui concerne les cessions⁹⁶ ;
- Des échanges avec ou sans soulte élaborés dans le cadre des opérations de remembrement visées aux articles 72 à 75 du Code. Le législateur laisse donc les échanges entre particuliers soumis au droit de préemption. Encore une fois, D. PATART n'est pas d'accord. Il estime que tous les échanges doivent être exclus de l'application

⁹³ E. BEGUIN et J. FONTEYN, *o.c.*, p. 184.

⁹⁴ E. BEGUIN, *o.c.*, 1998, pp. 508 et 522.

⁹⁵ D. PATART, *o.c.*, 1998, p. 412.

⁹⁶ E. BEGUIN, *o.c.*, 2003, p. 86.

du droit de préemption comme dans le cadre de la loi du 4 novembre 1989 sur les baux à ferme. Il justifie ceci en disant que le concept de droit de préemption est inconciliable avec les opérations dont la contrepartie n'est pas une somme d'argent⁹⁷.

- Des cessions d'immeubles en exécution d'une promesse de vente insérée dans un contrat de location financement ;
- Des biens qui font déjà l'objet d'un arrêté décrétant leur expropriation pour cause d'utilité publique.

A côté de ces exceptions légales, il convient d'y ajouter certaines exceptions déjà citées en matière agricole à savoir le bail à nourriture, la donation, le partage et le bail⁹⁸.

Le droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale. A l'instar du droit wallon et flamand, le CoBAT instaure divers exceptions à l'exercice du droit de préemption.

Selon l'article 263, alinéa 2, ce dernier ne s'applique pas dans les hypothèses suivantes⁹⁹ :

- En cas de cession de droits indivis entre co-indivisaires et les partages;
- En cas d'aliénations entre conjoints ou cohabitants ainsi qu'entre parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ;
- En cas de vente biens immobiliers considérés comme neufs au regard du Code de la Taxe sur la Valeur ajoutée;
- En cas d'échange avec ou sans soulte;
- En cas de cession d'immeubles en exécution d'une promesse de vente insérée dans un contrat de leasing immobilier pour autant qu'à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté adoptant le périmètre soumis au droit de préemption les visant, ce contrat ait une date certaine;
- En cas d'expropriation des biens qui font l'objet d'un arrêté décrétant leur expropriation pour cause d'utilité publique;
- Concernant les biens du domaine public ou privé de l'Etat fédéral, des Régions, des Communautés, des Commissions communautaires instituées en vertu du Titre III de la Constitution et des pouvoirs préemptant mentionnés à l'article 262;
- En cas de transmission d'immeubles en suite de fusions, scissions, liquidations de sociétés

⁹⁷ D. PATART, *o.c.*, p. 413.

⁹⁸ E. BEGUIN, *o.c.*, 1998, p. 509.

⁹⁹ E. SCHOONBROODT, *o.c.*, p. 3 ; D. COLLON, *o.c.*, p. 4.

- En cas de vente à la société ou d'apport en société dont le vendeur ou son/sa conjoint(e) possède seul(e) ou avec des parents ou alliés jusqu'au troisième degré, au moins cinquante pour cent des parts sociales de la société existante ou à créer;
- En cas d'aliénation dans les trois ans de la délivrance d'un certificat ou d'un permis d'urbanisme ;
- En cas de constitution d'une rente viagère;
- En cas d'aliénation faite à l'un des pouvoirs préemptant désignés dans l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption.

❖ **Chapitre III - Les bénéficiaires du droit de préemption**

• **Section 1. Titulaires et bénéficiaires**

Le droit de préemption conventionnel. Le droit de préférence étant de nature contractuelle, il faut se référer à son titre afin de connaître le ou les bénéficiaire(s). Il faut notamment examiner si celui-ci a été consenti *intuitu personae* ou non.

Le droit de préemption du preneur. Dans ce chapitre et s'agissant du droit de préemption du preneur d'un bien rural, il est opportun de souligner la distinction qui peut être faite entre le titulaire et le bénéficiaire du droit. En effet, seul le preneur jouit du droit de préemption en vertu de l'article 47 de la loi de 1969.

Cependant, il peut soit l'exercer pour lui-même, soit l'exercer en faveur d'une série de personnes énumérées par la loi à savoir « *ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou pour les conjoints des dits descendants ou enfants adoptifs qui participent effectivement à l'exploitation* »¹⁰⁰.

Le texte actuel vise donc les beaux-enfants du preneur et du conjoint, ce qui n'était pas le cas avant l'entrée en vigueur de la loi du 7 novembre 1988¹⁰¹. Il est également à remarquer que ni le conjoint, ni le cohabitant légal n'entrent en ligne de compte. Cette absence de mention du conjoint ou du cohabitant légal est toutefois sans grande difficulté pratique¹⁰². En effet, si ceux-ci ont aussi la qualité de preneur, ils bénéficieront du droit de préemption en leur nom personnel. Et s'ils ne collaborent pas effectivement à l'exploitation, rien n'empêche le preneur

¹⁰⁰ E. BEGUIN, « Le droit de préemption », in *Guide de droit immobilier*, 2013, VI.1.11.-1 – VI.1.11.4.-1, p. 65 ; P. RENIER, o.c., 2003, p. 168 ; V. et P. RENIER, o.c., p. 411.

¹⁰¹ E. BEGUIN, o.c., 2013, p. 230 ; N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, o.c., p. 307.

¹⁰² N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, o.c., p. 308.

de céder son droit à son partenaire en vertu de l'article 48bis de la loi sur le bail à ferme, s'il en accepte les conséquences.

Le droit de préemption en matière d'aménagement foncier. Depuis la régionalisation, le titulaire du droit de préemption est désormais la Région wallonne ou la Région flamande, chacune pour ce qui concerne leur territoire. Ce n'est donc plus actuellement une prérogative exercée par la Société Nationale Terrienne mais bien une prérogative des Régions. Pour ce qui concerne la Région wallonne, c'est son organe exécutif, à savoir le Gouvernement wallon qui est compétent pour décider de l'exercice ou non du droit de préemption et de l'application des sanctions légales en cas de violation du droit de préemption¹⁰³.

Le droit de préemption en matière d'aménagement du territoire. Sur la base de l'article 175 du C.W.A.T.U.P., le droit de préemption en matière d'aménagement du territoire peut être accordé à la « *Région mais aussi aux communes, aux régies communales, aux centres publics d'aide sociale, à la Société régionale wallonne du logement, aux sociétés immobilières de service public, aux intercommunales ayant pour objet social l'aménagement du territoire ou le logement* »¹⁰⁴. Lorsque le Gouvernement arrête les périmètres dans lesquels le droit de préemption sera d'application, il arrête notamment les bénéficiaires du droit de préemption parmi ceux cités ci-dessus ainsi que leur ordre de priorité¹⁰⁵.

En ce qui concerne le concours entre différents droits de préemption et comme développé *infra* dans le Titre VI Chapitre III, la doctrine majoritaire considère aujourd'hui qu'en application de l'article 14 de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, les droits de préemption institués par les Régions ne peuvent déroger à un droit de préemption préexistant¹⁰⁶.

Le droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale. Les titulaires énumérés à l'article 262 du CoBAT sont similaires à ceux détaillés en matière d'aménagement du territoire mais adaptés à la Région de Bruxelles-Capitale. Il s'agit donc de « *la Région agissant soit pour elle-même, soit pour un organisme d'intérêt public régional ; des communes de la Région agissant soit pour elle-même, soit pour le Centre Public d'Aide Sociale ; de la Société de Développement régional de Bruxelles ; de la Société du Logement*

¹⁰³ E. BEGUIN et J. FONTEYN, o.c., p. 185.

¹⁰⁴ E. BEGUIN, o.c., 1998, pp. 507 et 510 ; E. BEGUIN, o.c., 2003, p. 85.

¹⁰⁵ D. PATART, o.c., p. 408.

¹⁰⁶ E. BEGUIN, o.c., 2003, p. 86.

de la Région bruxelloise agissant pour elle-même, pour une société immobilière de service public visée par l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social, ou pour le Fonds du logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale ; de la Société régionale du Port de Bruxelles »¹⁰⁷.

- **Section 2. Conditions d'exercice du droit de préemption**

Le droit de préemption du preneur. Conformément à l'article 52, 1°, le droit de préemption n'est reconnu au preneur ou aux personnes énumérées par la loi qu'à la condition qu'ils participent effectivement à l'exploitation du bien faisant l'objet du bail à ferme¹⁰⁸. En d'autres termes, la loi exige une participation active et régulière dans l'exploitation agricole, dont celle-ci doit nécessairement revêtir un caractère professionnel, que ce soit à titre complémentaire ou principale¹⁰⁹. Dans le cas où le bien est effectivement exploité par un des proches autorisés, seul le preneur peut exercer le droit de préemption conformément à l'article 47 de la loi sur le bail à ferme.

Si le preneur cède son bail à ferme avec l'autorisation écrite du bailleur, le cessionnaire est subrogé dans tous les droits et obligations du preneur. Dans cette hypothèse, l'obligation énoncée à l'article 52 incombe exclusivement au cessionnaire étant donné que le preneur n'est plus titulaire du droit de bail¹¹⁰. Cette règle vaut également dans le cas d'une cession ordinaire ou d'une cession privilégiée conformément aux articles 34 et 35 de la loi sur le bail à ferme.

Il est à remarquer que l'échange en jouissance du bien loué dans l'unique but d'améliorer la culture des biens agricoles n'affecte pas le droit de préemption du preneur, alors même que ce dernier n'exploite pas lui-même les terres échangées¹¹¹. Ceci est explicitement énoncé à l'article 52, 1° alinéa 2 de la loi sur le bail à ferme. Par ailleurs, le fait que le preneur fasse appel à des entrepreneurs pour effectuer une partie des travaux agricoles est sans conséquence sur son droit de préemption¹¹². Pour autant que le preneur conserve la direction effective de l'entreprise, il est en droit de déléguer ces travaux à des tiers.

¹⁰⁷F. HAUMONT, « Le droit de préemption », in *Guide de droit immobilier*, Kluwer, VII.4.4.prél.-1 – VII.4.4.prél.3.-7, 2001, p. 72 ; I. GERLO, « Le droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale », *Notamus*, 2006, liv. 2, p. 19.

¹⁰⁸Cass. (1^{er} ch.), 25 février 2010, *Pas.*, 2010, p. 572.

¹⁰⁹V. et P. RENIER, o.c., p. 414.

¹¹⁰H. D'UDEKEM D'ACCOZ, o.c., 1984, p. 148 et 187

¹¹¹H. D'UDEKEM D'ACCOZ, *ibidem*.

¹¹²N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, o.c., p. 311.

A l'inverse, la sous-location du bien loué par le preneur lui fait perdre son droit de préemption étant donné que de la sorte il n'exploite pas véritablement le bien¹¹³.

Cet article 52 établit également plusieurs autres exceptions au droit de préemption du preneur, à savoir que¹¹⁴ :

- Le propriétaire du bien faisant l'objet du bail à ferme peut vendre son bien sans avoir égard au droit de préemption du fermier, pour autant que l'acquéreur soit un membre de sa famille et plus particulièrement son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs, ou ceux de son conjoint ou d'un des copropriétaires ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. Le législateur ajoute que ces derniers doivent acheter le bien pour leur compte personnel et ne peuvent le revendre avant les deux ans. S'ils ne respectent pas cette dernière condition une partie de la doctrine soutient que l'article 51 de la loi sur le bail à ferme est d'application étant donné qu'il y a eu fraude au droit de préemption du preneur¹¹⁵. Mais ce raisonnement pourrait conduire à une absurdité en ce sens que le vendeur pourrait être condamné à une indemnité alors qu'il n'a commis aucune faute. C'est pourquoi une autre partie de la doctrine considère que la seule sanction possible offerte au preneur victime contre l'acheteur privilégié est le recours à l'article 1382 du Code civil.

Par contre, dans l'hypothèse où le preneur est lui-même un des membres de la famille du propriétaire susmentionnés, il bénéficie de son droit de préemption.

- Le bien faisant l'objet du bail à ferme peut être vendu à une autorité publique (Etat, Communautés, Régions, Provinces ou Communes) ou à une personne de droit public créée par l'autorité publique, sans que le preneur puisse faire valoir son droit de préemption et à condition que le bien vendu soit lui-même utilisé à des fins d'utilité publique¹¹⁶. La loi ne mentionne pas de délai dans lequel ce but d'intérêt général doit être réalisé¹¹⁷. Cette exception est édictée à l'article 52, 3° de la loi sur le bail à ferme et ne concerne pas l'expropriation. Cependant, le droit de préemption du preneur n'est pas non plus d'application lors de la mise en œuvre du mécanisme de l'expropriation pour la simple et bonne raison qu'il ne s'agit pas d'une vente.

¹¹³ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 310 ; H. D'UDEKEM D'ACQZ, *o.c.*, p. 148.

¹¹⁴ E. GREGOIRE, « Le droit de préemption : des idées pour le futur », *R.D.R.*, 2012, liv. 2-3, p. 208 ; H. D'UDEKEM D'ACQZ, *o.c.*, p. 187 ; E. BEGUIN, « Le droit de préemption », in *Guide de droit immobilier*, 2013, VI.1.11.-1 – VI.1.11.4.-1, p. 77 ; S. TASTENOYE, *Pacht, vragen uit de praktijk*, UGA, Heule, 2011, pp. 84 et 85.

¹¹⁵ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 313.

¹¹⁶ E. GREGOIRE, *o.c.*, p. 216.

¹¹⁷ H. D'UDEKEM D'ACQZ, *o.c.*, p. 189.

- La vente d'une partie du bien indivis faisant l'objet du bail à ferme par le propriétaire à un copropriétaire peut avoir lieu sans que le preneur puisse prétendre à l'application de son droit de préemption. Cette exception est limitée en faveur de trois copropriétaires, à savoir ceux devenus copropriétaires par testament ou succession, ceux qui étaient déjà copropriétaires au moment de la conclusion du bail à ferme et enfin ceux qui ont acquis le bien en indivision durant le bail à ferme et pour autant que le preneur ait incontestablement refusé l'offre d'achat.

Par contre dans le cas où les copropriétaires veulent procéder entre eux à la formation de lots équivalents avec tirage au sort, on parle non plus de vente mais bien de partage en nature. Dans cette hypothèse, le droit de préemption du preneur n'est pas non plus d'application.

- Le droit de préemption du preneur n'est pas non plus d'application lorsque le bien loué a fait l'objet d'une promesse de vente ayant date certaine avant la conclusion du bail à ferme et ayant été acceptée par la personne bénéficiaire. Cela signifie aussi que si la personne bénéficiaire de la promesse de vente ne désire pas faire usage de son droit d'achat, le droit de préemption s'applique alors même que les autres conditions seraient remplies. Quant à la première condition, une promesse de vente acquiert date certaine si elle est constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé enregistré.

Vu que la promesse de vente est conclue antérieurement à la conclusion du bail à ferme, il est également important de souligner qu'il incombe au propriétaire ou au notaire d'avertir le preneur de l'existence de cette promesse au moment de la conclusion du bail¹¹⁸. En l'absence de cet avertissement et pour autant qu'il puisse démontrer un dommage, le preneur pourrait parfaitement engager la responsabilité extracontractuelle du propriétaire pour méconnaissance des attentes normales du preneur et de son obligation générale d'information. En effet, le preneur est normalement en droit de savoir qu'un de ses droits dans le cadre du bail à ferme ne lui sera pas attribué.

- Conformément aux articles 52, 6° et 14, alinéa 1^{er} de la loi sur le bail à ferme, le preneur qui ne souhaite plus utiliser le bien loué dans le cadre de son entreprise agricole, peut mettre fin au bail à ferme en notifiant au propriétaire un préavis d'au moins un an. Dans ce cas, il perd son droit de préemption. Par contre, le preneur jouit

¹¹⁸ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 318.

toujours de son droit de préemption dans le cas où le préavis proviendrait du propriétaire-bailleur.

- L'article 52, 7° de la loi sur le bail à ferme exclut l'application du droit de préemption dans les hypothèses reprises aux articles 6 §1^{er}, 1° à 4° et 14 alinéa 2 de la même loi. En effet, sont exclus du droit de préemption la vente de terrains qui ont été déclarés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle dans le contrat de bail ; de terrains non bâtis qui doivent être considérés comme terrains à bâtir au moment du congé sans que des travaux de voirie soient réalisés ; de terrains qui doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle à la date de chaque prolongation de bail, et pour autant que le bailleur ait notifié cette qualité au preneur trois mois avant l'expiration de la période de bail en cours ; de terrains qui peuvent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle à la double condition qu'ils soient déclarés comme tel dans le bail au moment de sa conclusion ou que cette qualité ait été notifiée par le bailleur au preneur trois mois avant la date de la prolongation du bail, et qu'il doivent préalablement faire l'objet de travaux de voirie.

Depuis la loi du 7 novembre 1988, il convient de se poser la question de la qualification de « terrains à bâtir » étant donné que le législateur a exclu du champ d'application de la loi la vente de terrains à bâtir dont la qualité n'est pas nécessairement reconnue comme telle dans le bail¹¹⁹. Selon M. GREGOIRE, la qualité de terrains à bâtir ne peut se déduire des seules règles urbanistiques. Le fait qu'une parcelle soit située au plan de secteur en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural n'est pas déterminant en soi¹²⁰. C'est seulement une présomption de la qualité de terrain à bâtir. Pour avoir la certitude qu'un terrain est bien un terrain à bâtir et qu'il échappe aux normes du droit de préemption, il convient de se rapporter à la fois aux éléments de fait et d'urbanisme ! Cette mission de qualification incombe au notaire et est susceptible d'engager sa responsabilité.

- Les articles 52, 7° et 6 §1^{er}, 5° de la loi sur le bail à ferme n'autorisent pas non plus le preneur à exercer son droit de préemption dans l'hypothèse où il a conclu un contrat de bail à ferme avec une autorité publique ou une personne de droit public concernant un bien qui, avant la conclusion du bail, a été exproprié ou acquis par elle sur base d'un arrêté royal décrétant l'expropriation pour cause d'utilité publique.

¹¹⁹ M. GREGOIRE, « Le droit de préemption en matière de terrains 'à bâtir'. Réflexions sur le champ d'application », *R.D.R.*, 1991, p. 146.

¹²⁰ M. GREGOIRE, *o.c.*, pp. 150 et 151.

- La résiliation de commun accord entre les parties met fin au bail à ferme, et par conséquent au droit de préemption. Pour que cette exception énoncée aux articles 52, 7° et 14, alinéa 2 de la loi sur le bail à ferme s'applique, il est demandé que cet accord fasse l'objet d'un acte authentique ou d'une déclaration sur interpellation devant le juge de paix. Il arrive que certains fermiers n'aient pas conscience de la portée de leur acte de résiliation, il est donc conseillé d'attirer leur attention sur les conséquences de cette résiliation, et notamment sur la perte de leur droit de préemption¹²¹.
- Préalablement à la vente, l'article 52, 8° de la loi sur le bail à ferme accorde la faculté au propriétaire de solliciter l'autorisation du Juge de Paix de vendre le bien loué sans être obligé de notifier le droit de préemption au preneur. L'approbation du Juge de Paix dépend notamment du motif invoqué par le propriétaire qui doit être un motif sérieux. Son appréciation sera notamment guidée par l'article 7 de la loi concernant les motifs de congé¹²². Conformément à l'article 1345 du Code judiciaire, le vendeur devra nécessairement appeler le preneur en conciliation. A défaut d'accord, la procédure judiciaire peut se poursuivre à l'initiative du propriétaire-bailleur.

Dans la pratique, il n'est pas toujours évident pour un notaire de savoir si les exceptions énumérées *supra* sont ou non d'application. En cas d'incertitude, il est toujours possible de s'adresser au Juge de Paix afin qu'il rende une décision tranchée en la matière¹²³. Mais les propriétaires essayeront d'esquiver cette possibilité autant que possible étant donné la longueur de la procédure, les frais et le résultat incertain qu'elle engendre. C'est sans doute cette raison qui les amène le plus souvent à offrir au preneur le droit de préemption alors que ce dernier n'y a pas droit.

• **Section 3. Cas particuliers de pluralité de bénéficiaires**

Le droit de préemption conventionnel. L'hypothèse d'une pluralité de bénéficiaires peut se présenter étant donné que le pacte de préférence n'est pas nécessairement un contrat conclu *intuitu personae* et se transmet donc de plein droit aux ayants droit du bénéficiaire¹²⁴. Si tous les bénéficiaires renoncent à exercer leur droit ou qu'un seul d'entre eux désire l'exercer, il n'y a pas de difficultés. Par contre, si plusieurs bénéficiaires souhaitent effectivement exercer

¹²¹ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 323.

¹²² H. D'UDEKEM D'ACQZ, *o.c.*, 1984, p. 193. Dans cet ouvrage, l'auteur donne des exemples de motifs sérieux qui pourraient faire l'objet d'une approbation par le Juge de Paix.

¹²³ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 327.

¹²⁴ M. VAN MOLLE, *o.c.*, p. 349.

leur droit alors les choses se compliquent. Le droit de préférence étant un droit indivisible, aucun bénéficiaire ne peut décider de l'exercer qu'à concurrence de sa part¹²⁵. Il est dès lors recommandé que le pacte de préférence règle expressément cette hypothèse afin de prévenir cette situation. La convention pourrait par exemple prévoir que les différents titulaires sont obligés de se mettre d'accord dans le délai prescrit pour exercer le droit, sous peine de déchéance de ce dernier.

Le droit de préemption du preneur. La situation est loin d'être simple en pratique, et il se peut que le bien agricole ait été donné collectivement en location à une pluralité de preneurs. Dans ce cas, l'article 49 de la loi oblige le notaire à notifier le contenu de l'acte à tous les preneurs qui exploitent effectivement le bien en cas de vente de gré à gré, et à notifier le lieu, la date et l'heure en cas de vente publique¹²⁶. Il appartient ensuite aux co-preneurs de se mettre d'accord pour désigner la personne ou les personnes qui exerceront leur droit de préemption¹²⁷. Leur désaccord, absence ou silence s'analyse le cas échéant comme un refus de l'offre.

Le risque de pareille situation est qu'un des co-preneurs pourrait être tenté de signer avec le propriétaire du bien une convention de vente sous condition suspensive du non-exercice du droit de préemption, pour ensuite marquer son désaccord à l'exercice du droit de préemption¹²⁸. La vente serait alors parfaite à son égard. Nous pouvons alors espérer que cette attitude sera prohibée sur base de la théorie de l'abus de droit.

A défaut de notification à tous les co-preneurs, celle-ci sera considérée comme non valable et une nouvelle offre devra être notifiée afin que le bien puisse être vendu¹²⁹.

L'article 49 envisage aussi l'hypothèse du décès du preneur. S'il est décédé au moment où le bailleur décide de vendre, et que ce dernier ne possède aucune information sur l'identité de celui ou ceux appelés à continuer l'exploitation, il devra considérer comme tels celui ou ceux qui ont payé le dernier fermage ou à défaut, celui ou ceux domiciliés au siège de l'exploitation du preneur défunt¹³⁰. Comme nous le fait remarquer E. BEGUIN, il serait actuellement plus

¹²⁵ M. VAN MOLLE, *ibidem*.

¹²⁶ P. RENIER, *o.c.*, 2003, p. 168 ; V. et P. RENIER, *o.c.*, p. 434.

¹²⁷ Cass., 15 avril 1977, *Pas.*, 1977, I, p. 846. Pour le cas des époux copreneurs, voy. notamment : Cass., 4 mars 1977, *Pas.*, 1977, I, p. 719 ; Cass., 13 mai 1971, *Pas.*, 1971, I, p. 851 ; H. D'UDEKEM D'ACQZ, *o.c.*, p. 155.

¹²⁸ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 350.

¹²⁹ H. D'UDEKEM D'ACQZ, *o.c.*, p. 155.

¹³⁰ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 349 ; H. D'UDEKEM D'ACQZ, *o.c.*, p. 155 ; E. BEGUIN, « Le droit de préemption », in *Guide de droit immobilier*, 2013, VI.1.11.-1 – VI.1.11.4.-1, p. 65.

opportun de parler non plus du bailleur mais du notaire¹³¹. Nous pouvons regretter que ce texte n'ait pas été modifié par la loi du 7 novembre 1988 transférant l'obligation de notifier le droit de préemption au notaire.

Si après avoir identifié tous les héritiers du preneur, le notaire s'aperçoit qu'aucun d'entre eux n'est effectivement domicilié au siège de l'exploitation, il est de son devoir de notifier l'offre à chacun des héritiers.

Le droit de préemption en matière d'aménagement foncier. La question de la pluralité de bénéficiaires n'est pas envisagée dans le CoBAT. Cette constatation paraît logique puisque seule la Région wallonne est titulaire du droit de préemption en vertu de l'article D. 358 §2.

Le droit de préemption en matière d'aménagement du territoire. Conformément à l'article 176 §3 du C.W.A.T.U.P., lorsqu'il existe plusieurs bénéficiaires du droit de préemption pour un même bien situé dans un même périmètre, il appartient au Gouvernement wallon d'établir dans son arrêté d'exécution l'ordre de priorité accordé à chacun d'entre eux¹³².

Le droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale. Selon l'article 268 §1^{er} du CoBAT, si plusieurs bénéficiaires décident d'exercer effectivement leur droit de préemption, la Régie foncière doit alors notifier à ces dernier, au notaire ainsi qu'au propriétaire l'identité du pouvoir préemptant prioritaire, et ce dans les huit jours de l'expiration du délai légal.

❖ Chapitre IV - Les obligations du préempteur

Dans ce chapitre, j'aborderai exclusivement les obligations légales qui s'imposent dans le chef du preneur après avoir exercé son droit de préemption. Concernant les autres droits de préemption régionaux, le législateur ne prescrit pas d'obligations particulières à respecter par le pouvoir préempteur. Cependant, on n'ose imaginer que ce dernier sera contraint d'honorer les objectifs pour lesquels un droit de préemption lui a été conféré.

¹³¹ E. BEGUIN, o.c., 2013, p. 230.

¹³² E. BEGUIN, o.c., 1998, p. 511.

- **Section 1. Principe**

En vertu de l'article 54 alinéa 1^{er} de la loi sur le bail à ferme, il est interdit au preneur qui a fait usage de son droit de préemption, de céder¹³³ le bien ou son exploitation pendant une période de cinq ans à dater de l'acquisition du bien. Pour comprendre cette obligation, il convient d'avoir égard à la *ratio legis* du droit de préemption du preneur. Pour éviter que le droit de préemption ne soit utilisé dans un objectif purement spéculatif, le législateur a érigé dans le chef du preneur, une interdiction temporaire d'aliéner et une obligation d'exploiter le bien durant cinq ans¹³⁴. Concernant cette dernière obligation d'exploiter le bien agricole, il est utile d'aller consulter l'article 1^{er} de la loi sur le bail à ferme pour savoir ce qu'il y a lieu d'entendre par « exploitation agricole ». A ce propos, la jurisprudence de la Cour de cassation¹³⁵ n'exige pas que l'activité exercée soit analogue à celle pratiquée avant l'exercice du droit.

- **Section 2. Exceptions**

Cette interdiction ne joue pas lorsque la cession a lieu en faveur de son conjoint, de ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou aux conjoints des dits descendants ou enfants adoptifs¹³⁶. Là encore, le texte ne fait aucune référence au cohabitant légal.

Il faut être attentif au fait que si le preneur ne cède que la propriété du bien à un des membres privilégiés de la famille susmentionnés, il doit nécessairement continuer l'exploitation du bien pendant la durée restant à courir du délai de cinq ans. Par contre, le préempteur ne peut nullement céder la propriété du bien à une personne autre qu'un parent proche, tout en continuant à en assumer l'exploitation¹³⁷.

Mais qu'en est-il du membre privilégié de la famille qui reprend l'exploitation du bien en même temps que sa propriété ? Est-il également tenu à cette obligation d'exploitation pour la période restant à courir des cinq ans ? La doctrine est profondément divisée sur la question¹³⁸.

¹³³ Le terme « céder » doit être interprété dans un sens plus large que le terme « vendre ». Il doit en effet être assimilé au verbe « aliéner ». Cela signifie par exemple que le preneur ne peut ni échanger, ni donner le bien agricole. Par contre, il est admis qu'il puisse concéder un droit réel sur le bien pour autant que cela ne porte pas préjudice à l'obligation d'exploitation (voy. N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 352).

¹³⁴ V. et P. RENIER, *o.c.*, p. 479.

¹³⁵ Cass., 12 décembre 1969, *Pas.*, 1970, I, p. 338.

¹³⁶ P. RENIER, *o.c.*, 2003, p. 168 ; H. COLSON, « Le bail à ferme et le droit de préemption », *Rép. Not.*, Bruxelles, Larcier. 1973, t. VIII, liv. 2, p. 157.

¹³⁷ H. D'UDEKEM D'ACQZ, *o.c.*, p. 195.

¹³⁸ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 354.

Personnellement, je serais tentée de répondre par la négative vu que le texte légal n'impose pas explicitement cette obligation dans le chef des membres privilégiés de la famille. Cependant, l'absence de règle et de position unanime de la doctrine à ce sujet impose au preneur d'être prudent, et de mentionner expressément dans la convention de cession que cette obligation s'applique au membre privilégié de la famille¹³⁹. Et par conséquent, ce dernier sera tenu aux dommages et intérêts en cas de non-respect de cette obligation.

La limite au droit de cession est également écartée dans l'hypothèse prévue à l'article 54 alinéa 2, c'est-à-dire lorsque le preneur ayant mis en œuvre son droit de préemption, revend le bien à un tiers endéans les cinq ans, et à condition que ce dernier garantisse dans l'acte de vente un bail d'une durée effective de neuf ans¹⁴⁰.

En outre, il est opportun de préciser que le préempteur qui réalise un échange de culture après avoir exercé son droit de préemption, ne viole nullement son obligation d'exploitation personnelle¹⁴¹.

Préalablement à la cession, le preneur peut aussi obtenir du Juge de Paix l'autorisation de céder le bien ou son exploitation avant l'expiration de la période de cinq ans, si et seulement si ce dernier justifie de motifs sérieux¹⁴². Il pourrait notamment entreprendre la démarche s'il est atteint de graves problèmes de santé par exemple.

De même, pour autant qu'on soit partisan de la doctrine qui admet de soumettre les membres privilégiés de la famille à l'obligation d'exploitation du bien endéans les cinq ans, on peut également accepter que ces derniers s'adressent au juge de paix en invoquant par exemple l'absence dans leur chef du statut d'agriculteur¹⁴³.

Par ailleurs, si le préempteur, le proche parent pour lequel le preneur a exercé son droit de préemption ou le cessionnaire de l'exploitation décède au cours de la période des cinq ans, les successeurs doivent normalement continuer à respecter l'obligation de l'article 54 pour la période qui reste à courir. Cependant, rien n'empêche les successeurs qui seraient dans

¹³⁹ H. D'UDEKEM D'ACQZ, *o.c.*, p. 195.

¹⁴⁰ E. BEGUIN, « Le droit de préemption », in *Guide de droit immobilier*, 2013, VI.1.11.-1 – VI.1.11.4.-1, p. 75

¹⁴¹ H. D'UDEKEM D'ACQZ, *o.c.*, p. 195.

¹⁴² H. D'UDEKEM D'ACQZ, *o.c.*, p. 198.

¹⁴³ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 356.

l'impossibilité de continuer l'exploitation d'obtenir une dispense du Juge de Paix en invoquant le décès leur auteur comme motif sérieux¹⁴⁴.

- **Section 3. Sanctions**

Si le preneur ne respecte pas cette prohibition, une indemnité correspondant à vingt pourcent du prix de vente des terres sera due au vendeur¹⁴⁵. C'est la seule sanction prévue à l'alinéa 3, rien n'est prévu à l'égard du tiers amateur évincé au grand regret de P. RENIER et E. GREGOIRE¹⁴⁶. Le tiers évincé peut toutefois obtenir des dommages et intérêts en vertu des articles 1382 et suivants du Code civil¹⁴⁷. En effet, la Cour de cassation considère qu'en ne respectant pas cette interdiction, le preneur abuse de son droit de préemption car il empêche le tiers amateur d'accéder à la propriété du bien.

¹⁴⁴ H. D'UDEKEM D'ACQZ, *o.c.*, p. 196.

¹⁴⁵ M.-PH. TORDOIR, *o.c.*, p. 51.

¹⁴⁶ P. RENIER, *o.c.*, 2003, p. 170 ; E. GREGOIRE, *o.c.*, p. 214.

¹⁴⁷ Cass., 28 avril 1972, *Pas.*, 1972, I, p. 797 ; V. RENIER, « Le droit de préemption », *J.L.M.B.*, 1990, p. 233.

TITRE III. LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PREEMPTION

Contrairement au droit de préemption d'origine légale, les modalités d'exercice du droit de préemption d'origine conventionnelle sont précisées dans la convention de bail en fonction de la volonté des parties. Il est généralement conseillé de les définir par référence à la loi sur le bail à ferme afin de donner à l'exercice du droit de préférence un cadre précis auquel les parties pourront se référer sans difficulté¹⁴⁸. Lors de la rédaction d'une telle clause, il peut notamment être intéressant d'avoir égard au modèle de pacte de préférence proposé par M. VAN MOLLE¹⁴⁹.

❖ Chapitre I - La vente de gré à gré

• Section 1. Notification

Le droit de préemption du preneur. L'article 48.1 de la loi du 4 novembre 1969 dispose que « *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 notifie au preneur le contenu de l'acte établi sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur exceptée. Cette notification vaut offre de vente* ».

Comme déjà mentionné dans le Titre I, Chapitre VI consacré au rôle du notaire, celui-ci occupe une place centrale dans la procédure du droit de préemption depuis la loi de 1988 étant donné que c'est à lui, et non plus au propriétaire, qu'il incombe de notifier au preneur le contenu de l'acte. En confiant cette mission au notaire, le législateur a essentiellement voulu remédier au problème des notifications dites factices par lesquelles le propriétaire offrait le droit de préemption au preneur aux prix et aux conditions fixés par lui, sans qu'il y ait un quelconque amateur¹⁵⁰. Son intervention est donc jugée comme primordiale sur le plan de la

¹⁴⁸ M. VAN MOLLE, *o.c.*, p. 346.

¹⁴⁹ M. VAN MOLLE, *o.c.*, p. 349.

¹⁵⁰ E. BEGUIN, « Le droit de préemption », in *Guide de droit immobilier*, 2013, VI.1.11.-1 – VI.1.11.4.-1, p. 66.

sécurité juridique car c'est à lui qu'il incombe de vérifier que l'acte a bel et bien été signé par les parties avant de le porter à la connaissance du preneur¹⁵¹.

Le notaire doit donc notifier, par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste, au preneur le compromis, le projet d'acte ou l'acte authentique établi entre le propriétaire et le tiers amateur sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption¹⁵². L'identité de l'acheteur ne doit, par contre, pas être révélée. En d'autres termes, ce qui importe, c'est qu'il faut porter à la connaissance du preneur les éléments les plus importants telles que le prix et les conditions du contrat de vente susceptibles d'influencer le preneur dans sa décision¹⁵³. Cette notification n'est pas sans engagement puisqu'elle équivaut à une offre de vente. Comme toute offre, la plupart des auteurs s'accordent pour dire qu'elle lie le propriétaire et que celui-ci n'est donc pas en droit de la retirer ou de la modifier sans l'accord du preneur¹⁵⁴.

La loi ne fixe aucun délai dans lequel la notification doit être accomplie. Cependant, la pratique commande qu'elle doit être faite dans un délai raisonnable et qu'après que les recherches (sociales, fiscales, hypothécaires et d'urbanisme) préalables à l'acte de vente n'aient été effectuées¹⁵⁵. Cela permet d'éviter au notaire de devoir procéder à une nouvelle notification lors de la survenance d'un problème urbanistique par exemple. Il est à noter que la loi n'admet pas que la convention soit conclue sous une condition suspensive autre que celle du non-exercice du droit de préemption¹⁵⁶. On songe notamment à la convention qui serait conclue sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt ou d'un permis d'urbanisme par exemple¹⁵⁷.

Le notaire ne procédera toutefois pas à cette notification s'il considère que le preneur ne jouit pas du droit de préemption au regard des exceptions édictées à l'article 52 de la loi¹⁵⁸.

Le droit de préemption en matière d'aménagement foncier. Selon l'article D. 358 §4 du Code wallon de l'agriculture, la convention de vente conclue entre le propriétaire du bien visé et un tiers amateur doit être notifiée au Gouvernement de la Région wallonne.

¹⁵¹ J. DELSAUT, « Le droit de préemption », *J.J.P.*, 1990, p. 357.

¹⁵² E. BEGUIN, *o.c.*, 1991, p. 124 ; N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 329 ; V. et P. RENIER, *o.c.*, pp. 416 et 418.

¹⁵³ H. D'UDEKEM D'ACQZ, *o.c.*, p. 155 et 156.

¹⁵⁴ E. BEGUIN, *o.c.*, 1991, p. 125 ; H. D'UDEKEM D'ACQZ, *o.c.*, p. 155 et 156.

¹⁵⁵ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, 2009, p. 333.

¹⁵⁶ E. BEGUIN, *o.c.*, 1991, p. 124.

¹⁵⁷ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 333.

¹⁵⁸ E. GREGOIRE, *o.c.*, p. 210.

S'il s'agit d'un bien sur lequel un preneur jouit également d'un droit de préemption, l'offre adressée au Gouvernement de la Région est la même que celle notifiée simultanément au preneur. En connexité avec l'article 48.1 de la loi sur le bail à ferme, le notaire doit notifier le contenu de l'acte établi sous condition suspensive du non-exercice du droit de préemption, sauf en ce qui concerne l'identité de l'acheteur. Le notaire est libre de notifier la promesse synallagmatique de vente, le projet d'acte authentique ou encore l'acte authentique lui-même¹⁵⁹. La notification vaut offre de vente. Le notaire doit pourvoir à cette notification dans un délai raisonnable, à défaut pour la loi d'avoir prescrit un délai précis.

Anciennement, cette notification ne pouvait être signifiée que par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste sur base de l'article 56 §2 de la loi de 1970.

Dans la pratique, la notification se fait actuellement par lettre recommandée avec accusé de réception, mais il existe aussi d'autres moyens qui permettent de conférer une date certaine au document. Il s'agit notamment de l'exploit d'huissier de justice, et de tous les moyens visés aux articles D.15 et 16, à savoir l'envoi recommandé avec accusé de réception, l'envoi par des sociétés privées contre accusé de réception, le dépôt contre récépissé. L'envoi par courrier électronique est également visé, mais il est toutefois déconseillé en pratique à défaut de conférer une date certaine de réception. Par ailleurs, depuis le 19 juillet 2016¹⁶⁰, le notaire a également la faculté de procéder à cette notification sous la forme électronique !

Lorsque qu'aucun preneur ne jouit d'un droit de préemption sur le bien vendu, l'offre est directement notifier au Gouvernement de la Région wallonne¹⁶¹.

Le droit de préemption en matière d'aménagement du territoire. Contrairement au droit de préemption du preneur, l'article 177 §1^{er} du C.W.A.T.U.P. accorde au titulaire d'un droit réel immobilier un rôle plus important que celui accordé au propriétaire-bailleur dans la loi sur le bail à ferme. En effet, c'est à lui qu'il revient l'obligation d'envoyer une déclaration d'intention d'aliéner au Gouvernement et à la Commune par lettre recommandée à la poste. Cette déclaration valant offre de vente, doit être élaborée sur un modèle arrêté par le

¹⁵⁹ E. BEGUIN et J. FONTEYN, o.c., pp. 186 et 187.

¹⁶⁰ Arrêté d'exécution du Gouvernement wallon du 7 juillet 2016, M.B., 16 juillet 2016.

¹⁶¹ E. BEGUIN, o.c., 1996, p. 116.

Gouvernement wallon¹⁶². L'objectif de cette déclaration étant de fournir au bénéficiaire une information convenable sur l'objet et les conditions de l'aliénation projetée¹⁶³.

L'article 177 §1^{er} alinéa 2 énumère les informations que doit obligatoirement reprendre la déclaration d'intention d'aliéner du vendeur, à savoir :

- « 1. *L'identité et le domicile du titulaire du droit réel mobilier ;*
- 2. L'adresse de l'immeuble dont l'aliénation est projetée ;*
- 3. La description de l'immeuble et notamment sa désignation cadastrale, la superficie de la parcelle, la superficie au sol bâti, la superficie du plancher et le nombre de niveaux ;*
- 4. Les autres droits réels et personnels qui y sont attachés ;*
- 5. La mention détaillée des permis d'urbanisme ou de lotir, des certificats d'urbanisme relatifs au bien ainsi que la désignation urbanistique la plus récente et la plus précise, en indiquant la dénomination prévue aux différents plans d'aménagement ;*
- 6. L'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas de vente publique, de l'éventuelle mise à prix ;*
- 7. A défaut de prix, la valeur conventionnelle de la contre-prestation stipulée à charge de l'acquéreur du droit réel immobilier ;*
- 8. L'indication de ce que les titulaires du droit de préemption ont le droit de visiter le bien ».*

Vu l'ensemble de ces exigences, on ose imaginer que cette notification sera le plus souvent réalisée par un notaire, qui sera lui-même éventuellement assisté par un expert¹⁶⁴. En opérant à cette notification, le notaire agit comme mandataire du vendeur.

Dès que le Gouvernement et la Commune en accuse réception dans les vingt jours par lettre recommandée, l'article 178 §1^{er} relate qu'ils doivent dans le même temps en adresser une copie aux bénéficiaires du droit de préemption en signalant leur ordre de priorité tel que cela figure à l'article 176 §3 dudit Code. Ils transmettent également le plus rapidement possible une copie de cette déclaration soit au receveur de l'enregistrement et des domaines, soit au comité d'acquisition afin qu'ils puissent donner leur avis sur la valeur du bien dans un délai de trente jours¹⁶⁵. Cet avis est d'une importance relative car s'il n'est pas donné dans le délai

¹⁶² Arrêté d'exécution du Gouvernement wallon du 8 septembre 2005, *M.B.*, 29 septembre 2005 (*Cf.* ANNEXE N° 8).

¹⁶³ E. BEGUIN, *o.c.*, 2003, liv. 2, p. 89 ; E. BEGUIN, *o.c.*, 1998, p. 513.

¹⁶⁴ E. BEGUIN, *o.c.*, 1998, p. 513 ; E. BEGUIN, *o.c.*, 2003, p. 89.

¹⁶⁵ E. BEGUIN, *o.c.*, 1998, p. 513 ; D. PATARD, *o.c.*, p. 415 ; E. BEGUIN, *o.c.*, 2003, p. 89.

prescrit, la procédure se poursuit. Dans le cas contraire, le Gouvernement et la Commune transmettent, dès réception, une copie de cet avis aux bénéficiaires.

Le droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale. Les articles 265 et 266 du CoBAT prévoient que le notaire notifie à la Régie foncière de la Région (c'est-à-dire l'organisme chargé de centraliser les informations relatives au droit de préemption) copie du compromis ou du projet d'acte établi entre le propriétaire du bien immeuble et un tiers amateur sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption¹⁶⁶. Conformément à l'article 273, cette notification doit avoir lieu à peine de nullité, par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception, au plus tard deux mois avant la passation de l'acte authentique. Il est important que le notaire respecte les conditions de cette notification car à défaut d'y satisfaire, il peut être redevable d'une amende administrative s'élevant à un montant de plus ou moins 10.000 EUR¹⁶⁷. L'arrêté gouvernemental d'exécution de 2003¹⁶⁸ met à la disposition du notaire un formulaire afin de pourvoir correctement à la notification¹⁶⁹.

La Régie doit ensuite en accuser réception au notaire dans les huit jours de la notification. Si le dossier est incomplet, elle doit en avertir le notaire en précisant les éléments manquants sinon il sera automatiquement présumé complet. Dans le même temps, elle doit communiquer une copie du dossier à tous les bénéficiaires concernés.

- **Section 2. Acceptation**

Le droit de préemption du preneur. Le preneur dispose d'un mois à dater de la notification pour donner sa réponse au notaire¹⁷⁰. S'il accepte l'offre et conformément à l'article 1583 du Code civil, la vente devient parfaite entre les parties dès que le notaire en aura pris connaissance. Même si P. NOUWKENS¹⁷¹ n'est pas de cet avis, il est à considérer comme la majorité de la doctrine, que la notification de l'acceptation doit parvenir au notaire ayant procédé à l'offre. En vertu de l'article 57, la notification de son acceptation doit être faite, sous peine d'inexistence, par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste.

¹⁶⁶ D. COLLON, *o.c.*, p. 4.

¹⁶⁷ D. COLLON, *ibidem*.

¹⁶⁸ Arrêté d'exécution du Gouvernement wallon du 11 septembre 2003, *M.B.*, 5 novembre 2003.

¹⁶⁹ E. SCHOONBROODT, *o.c.*, p. 4 (*Cf.* ANNEXE N° 10).

¹⁷⁰ E. BEGUIN, *o.c.*, 1991, p. 123 et 125 ; N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 332 ; E. GRÉGOIRE, *o.c.*, p. 208 ; S. TASTENOYE, *o.c.*, p. 83.

¹⁷¹ P. NOUWKENS, « De praktijk van het recht van voorkoop in het licht van de pachtwet van 7 november 1988 », *T. Not.*, 1989, p. 163.

Cette exigence de forme vaut également pour le notaire lorsqu'il procède à la notification de l'acte de vente¹⁷².

Même si d'autres délais ont été prévus dans la convention, le preneur dispose d'un délai d'un mois à partir du moment où son acceptation a été portée à la connaissance du notaire pour payer le prix de vente. En établissant un délai suffisamment long, le législateur permet ainsi au preneur d'examiner sa situation financière, et le cas échéant de solliciter l'obtention d'un prêt¹⁷³. Cependant, on peut espérer que le preneur ait déjà entrepris cette démarche avant même d'exercer son droit de préemption comme tout homme normalement raisonnable. Face à un preneur en défaut de paiement, l'article 1184 du Code civil autorise le vendeur à demander en justice la résolution de la vente. Par la même occasion, H. D'UDEKEM D'ACQZ conseille au propriétaire de solliciter en justice l'autorisation de pouvoir vendre le bien sans devoir respecter le droit de préemption du preneur¹⁷⁴.

Le droit de préemption en matière d'aménagement foncier. Le législateur met à disposition du Gouvernement de la Région wallonne un délai déterminé différent pour exercer son droit, selon que le bien est soumis ou non au droit de préemption du preneur. Depuis la réforme, le législateur a choisi d'étendre les délais.

Si le bien vendu est soumis conjointement au droit de préemption du preneur et du Gouvernement, ce dernier disposera d'un délai de deux mois, à compter de l'expiration du délai dont dispose le preneur, pour exercer son droit de préemption¹⁷⁵. Conformément à l'article D. 358 §3 du Code, le Gouvernement dispose toujours d'un délai de deux mois, dans l'hypothèse où le preneur a cédé son droit de préemption à la Région wallonne mais cette fois, à compter de la notification simultanée au preneur et à la Région.

Par contre si le bien vendu n'est pas soumis au droit de préemption du preneur, le Gouvernement dispose alors de trois mois pour exercer son droit. Le Code ne fait aucune référence quant à la forme que doit prendre la notification de l'acceptation.

Le droit de préemption matière d'aménagement du territoire. Le bénéficiaire du droit de préemption bénéficie d'un délai plus long, que ce qui est prévu par la loi sur le bail à ferme en faveur du preneur, pour adresser sa réponse au Gouvernement wallon. Selon l'article 178 §2,

¹⁷² H. D'UDEKEM D'ACQZ, *o.c.*, p. 157.

¹⁷³ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 335.

¹⁷⁴ H. D'UDEKEM D'ACQZ, *o.c.*, p. 159.

¹⁷⁵ E. BEGUIN et J. FONTEYN, *o.c.*, p. 189.

il dispose d'un délai de cinquante jours à dater de la réception de la déclaration d'intention, pour remettre sa décision d'acquérir l'immeuble au prix et aux conditions proposés¹⁷⁶. En cas d'acceptation, la vente devient parfaite. Selon l'article 179 alinéa 3, le pouvoir préemptant dispose alors d'un délai de quatre mois à compter de la décision d'acquisition pour s'acquitter du prix de la vente. Une fois ce délai dépassé, il peut toujours le faire au plus tard le jour de la passation de l'acte. Il est aussi de son devoir de transmettre au Gouvernement et à la Commune un duplicata de l'acte d'acquisition¹⁷⁷.

Le texte ne dit rien concernant la forme de la notification de la décision d'acceptation du bénéficiaire. On peut donc regretter ce manque de clarté de la part du législateur car il se pourrait que des contestations s'élèvent quant à la validité de l'exercice du droit de préemption dans le délai prescrit¹⁷⁸.

Le droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale. En application de l'article 267 du CoBAT, le bénéficiaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification du dossier complet ou présumé comme tel, non pas par la Régie mais par le notaire, pour notifier sa décision d'acceptation ou de renonciation au propriétaire et à la Régie¹⁷⁹. Comme déjà signalé, lorsque plusieurs bénéficiaires manifestent leur envie d'exercer leur droit de préemption dans le délai qui leur est imparti, la Régie foncière doit notifier, dans les huit jours, au notaire, au cédant et aux bénéficiaires préemptant, l'identité du pouvoir préemptant prioritaire¹⁸⁰. Son acceptation a pour conséquence que la vente sera parfaite à son égard en vertu de l'article 268 §1, alinéa 2. Le transfert de la propriété et le paiement du prix ont lieu au plus tard à la signature de l'acte authentique. L'acte authentique sera quant à lui dressé dans les quatre mois de l'aliénation.

• **Section 3. Défaut d'acceptation**

Le droit de préemption du preneur. A défaut d'acceptation expresse de l'offre par le preneur dans le délai d'un mois à dater de la notification, la convention entre le propriétaire et le tiers amateur devient parfaite¹⁸¹. En vertu de l'effet rétroactif consacré à l'article 1179 du

¹⁷⁶ Article 178 §2 du C.W.A.T.U.P ; E. BEGUIN, o.c., 2003, p. 90.

¹⁷⁷ E. BEGUIN, o.c., 2003, p. 92; E. BEGUIN, o.c., 1998, p. 516.

¹⁷⁸ E. BEGUIN, o.c., 1998, p. 514 ; E. BEGUIN, o.c., 2003, p. 90.

¹⁷⁹ I. GERLO, "Le droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale", *Notamus*, 2006, liv. 2, p. 19 ; E. SCHOONBROODT, o.c., p. 5.

¹⁸⁰ D. COLLON, o.c., p. 5.

¹⁸¹ E. BEGUIN, o.c., 1990, p. 126.

Code civil et sauf convention contraire, la vente sort ses effets à la signature de la convention de base.

Le refus explicite de l'offre ne doit pas se confondre avec la renonciation définitive au droit de préemption. En refusant l'offre, le preneur perd seulement son droit d'acquérir le bien aux prix et aux conditions offerts par le propriétaire. Ce qui signifie que si le propriétaire veut vendre le bien à un tiers à des conditions plus avantageuses, il doit nécessairement obtenir l'accord du preneur conformément à l'article 48, 1^o alinéa 3. La rétractation de son refus peut éventuellement s'envisager mais uniquement avec l'accord du propriétaire¹⁸².

Si l'offre n'est pas acceptée dans le délai susmentionné, l'article 48, 1^o alinéa 3 de la loi sur le bail à ferme enseigne « *qu'aucune vente de gré à gré ne peut être consentie par le propriétaire à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, sans l'accord du preneur* ». A titre d'exemple, nous pouvons citer un arrêt de la Cour de cassation¹⁸³ ayant jugé que la vente séparée de l'usufruit et de la nue-propriété à un tiers est une vente faite à des conditions plus favorables lorsque le preneur a préalablement refusé l'offre d'acquisition de la pleine propriété.

L'agrément du preneur à la vente d'un bien agricole consentie à un tiers à des conditions plus avantageuses ou à un prix inférieur, correspond en réalité à une renonciation au droit de préemption qui doit avoir lieu dans les formes prescrites à l'article 14 alinéa 2 de la loi sur le bail à ferme¹⁸⁴. En pratique, cette renonciation se manifeste souvent sous la forme d'une mention expresse dans l'acte de vente précisant que la signature du preneur entraîne sa renonciation au droit de préemption.

L'alinéa 4 ajoute que si après un délai d'un an à dater de l'offre, la vente est consentie en faveur d'un autre tiers amateur suite à l'annulation ou à la résolution de la convention de vente entre le propriétaire-bailleur et le tiers-acheteur, elle ne peut avoir lieu sans qu'une nouvelle offre soit faite au preneur¹⁸⁵.

Conformément à l'article 48, 1^o alinéa 5, le notaire qui authentifie un acte de vente passé entre le propriétaire et une personne autre que le preneur, est tenu de notifier à ce dernier le prix et les conditions de la vente dans le mois de l'enregistrement. Même si cette obligation

¹⁸² H. D'UDEKEM D'ACQZ, *o.c.*, p. 160.

¹⁸³ Cass., 14 novembre 1975, *Pas.*, 1976, I, p. 324.

¹⁸⁴ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 337.

¹⁸⁵ M-PH. TORDOIR, *o.c.*, p. 45 ; E. BEGUIN, *o.c.*, 1990, p. 126 ; N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 336 ; E. BEGUIN, *o.c.*, 2013, p. 241

n'est pas prescrite à peine de nullité¹⁸⁶ et qu'une aucune autre sanction n'est prévue en cas de non-respect de cette disposition, il est toutefois important qu'elle soit honorée par le notaire car elle sert de point de départ au délai d'action du preneur en subrogation ou en indemnisation dans le cas de méconnaissance de son droit de préemption¹⁸⁷. De plus, l'absence de communication, la communication tardive ou la communication non-réalisée dans les formes prescrites peut engager la responsabilité extracontractuelle du notaire¹⁸⁸.

Le droit de préemption en matière d'aménagement foncier. A défaut pour la Région wallonne d'avoir pris position dans le délai qui lui était imparti, la convention conclue entre le propriétaire-vendeur et le tiers amateur sera parfaite. Comme pour le preneur, le législateur propose donc d'interpréter son attitude passive comme une renonciation.

En comparaison avec l'ancien article 56 §2 alinéa 2 de la loi du 22 juillet 1970 et l'article 48.1, alinéa 3 de la loi sur le bail à ferme, le législateur a également voulu intégrer une disposition anti-fraude dans la loi¹⁸⁹. Selon l'article D. 358 §4, alinéa 3 du Code, si la Région wallonne n'exerce pas son droit de préemption, aucune vente ne peut être faite au profit d'une tierce personne autre que le preneur à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables sans l'accord préalable de la Région. Si cette vente a lieu après le délai d'une année à dater de la notification faite à la Région, elle ne sera valide que si elle respecte le droit de préemption de la Région wallonne.

De manière identique à l'article 48, 1° alinéa 5 de la loi sur le bail à ferme, il est à noter que le notaire qui passe un acte de vente à une personne autre que le preneur ou la Région, doit notifier à cette dernière le prix et les conditions de la vente dans le mois de l'enregistrement de l'acte. Même si cette disposition n'est pas assortie d'une sanction particulière en cas de non-respect, cet article D. 358 §4 *in fine* va permettre à la Région de contrôler la bonne application de son droit de préemption, et le cas échéant, d'exercer les actions mises à sa disposition en cas de méconnaissance de son droit.

Le droit de préemption en matière d'aménagement du territoire. Lorsque le bénéficiaire s'abstient de répliquer à la déclaration d'intention d'aliéner, cela se traduit comme une volonté de renoncer à l'exercice du droit de préemption conformément à l'article 178 §2

¹⁸⁶ Cass., 9 décembre 1988, *T. Not.*, 1989, p. 113 ; J.P. Huy, 16 décembre 1988, *R.D.R.*, 1989, p. 197.

¹⁸⁷ E. BEGUIN, *o.c.*, 2013, p. 242.

¹⁸⁸ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 338.

¹⁸⁹ E. BEGUIN et J. FONTEYN, *o.c.*, p. 190.

alinéa 2. A partir de ce moment-là et sur base de l'article 179 du C.W.A.T.U.P., le propriétaire est en droit de vendre le bien immobilier à un tiers pour autant que l'acte authentique intervienne dans un délai de trois ans à dater de la renonciation et que le prix ne soit pas inférieur à celui repris dans la déclaration¹⁹⁰. Si le propriétaire trouve amateur au-delà du délai de trois ans, il doit impérativement procéder à la notification d'une nouvelle déclaration d'intention.

L'officier instrumentant chargé de la passation de l'acte authentique doit avertir le Gouvernement du respect des conditions afin de permettre, le cas échéant, au bénéficiaire d'intenter une action subrogatoire en cas de non-respect de son droit de préemption¹⁹¹. L'article 179 alinéa 2 ne mentionne pas de délai dans lequel doit intervenir cet avertissement, ni la sanction à appliquer en cas de méconnaissance de cette disposition¹⁹². De même, on ne sait pas si le notaire doit simplement constater le respect des prescriptions du Code wallon ou s'il doit carrément introduire une mention particulière dans son acte. La tendance majoritaire en doctrine est d'opter pour cette deuxième solution¹⁹³.

L'article 180 §3 ajoute que l'officier instrumentant est obligé de respecter les dispositions du Titre II, chapitre 1^{er} du C.W.A.T.U.P., lorsqu'il authentifie un acte d'aliénation concernant un bien soumis au droit de préemption au profit d'une autre personne que le bénéficiaire¹⁹⁴. Le texte ajoute qu'« à cette fin, le Gouvernement délivre à tout notaire ou officier public qui en fait la demande, dans les trente jours de celle-ci, une attestation¹⁹⁵ établie selon le modèle qu'il arrête et de nature à établir l'existence de toute déclaration de mise en vente et des suites réservées à celle-ci. Passé ce délai, l'acte peut être reçu même à défaut d'attestation ».

Le droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale. Comme nous l'avons déjà souligné dans le cadre des autres droits de préemption, l'absence de notification par le bénéficiaire de son intention d'exercer son droit de préemption dans le délai légal s'analyse comme une renonciation¹⁹⁶. Après que la Régie en a informé le propriétaire, ce dernier est alors libre de disposer de son bien pour autant que le prix de la vente ne soit pas inférieur à

¹⁹⁰ E. BEGUIN, o.c., 2003, p. 91; E. BEGUIN, o.c., 1998, p. 515.

¹⁹¹ Article 180 §3 du C.W.A.T.U.P.; E. BEGUIN, « Droit de préemption : quelques réflexions liées à la pratique notariale », R.D.R., 2003, liv. 2, p. 92.

¹⁹² E. BEGUIN, o.c., 1998, p. 516.

¹⁹³ D. PATART, o.c., p. 418; E. BEGUIN, o.c., 1998, p. 525 où il propose des modèles de clauses à insérer dans les actes notariés.

¹⁹⁴ E. BEGUIN, o.c., 2003, p. 88.

¹⁹⁵ Cf. ANNEXE N° 9.

¹⁹⁶ D. COLLON, o.c., p. 5; I. GERLO, o.c., p. 19.

celui mentionné dans le dossier, et que l'acte authentique soit notifié à la Régie dans un délai de deux ans à compter de l'information donnée au propriétaire par la Régie de la renonciation au droit de préemption¹⁹⁷.

❖ **Chapitre II - La vente publique**

• **Section 1. Notification**

Le droit de préemption du preneur. Selon l'article 48.2 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut également exercer son droit de préemption en cas de vente publique volontaire ou judiciaire¹⁹⁸. Au moins quinze jours avant que celle-ci n'ait lieu, l'officier instrumentant doit avertir le preneur du lieu, de la date et de l'heure de la vente¹⁹⁹. Même si la loi ne le mentionne pas, il est sans doute opportun qu'il notifie aussi toutes les informations dont il dispose sur la situation locative des biens et les travaux éventuellement réalisés afin que le preneur apprécie librement l'intérêt de cette vente²⁰⁰. Conformément à l'article 57 de la loi sur le bail à ferme, tout cela doit être notifié par lettre recommandée ou par exploit d'huissier de justice.

Le droit de préemption en matière d'aménagement foncier. L'ancienne loi du 22 juillet 1970 enseignait qu'il appartenait à l'officier instrumentant de notifier au Gouvernement de la Région wallonne au moins trente jours avant la vente, le lieu, le jour et l'heure de celle-ci²⁰¹. Ce principe a été repris dans le Code wallon de l'agriculture. Cette notification doit avoir lieu dans la même forme que celles employées pour la vente de gré à gré. Tout comme il en est question en matière agricole, la pratique commande à l'officier instrumentant de notifier aussi le cahier des charges afin que le Gouvernement puisse évaluer la valeur réelle du bien ainsi que l'importance de la vente²⁰².

¹⁹⁷ Article 268 §2, alinéa 2 du Code wallon de l'agriculture

¹⁹⁸ La différence entre la vente publique volontaire et judiciaire tient essentiellement au fait que la vente publique volontaire a le plus souvent lieu sans droit de surenchère contrairement à la vente publique judiciaire où l'exclusion de surenchère est plutôt l'exception (voy. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, « Loi du 1^{er} février 1963 relative au droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux », *J.T.*, 1963, p. 365).

¹⁹⁹ E. BEGUIN, *o.c.*, 1991, p. 127; V. et P. RENIER, *o.c.*, p. 427 ; S. TASTENOYE, *o.c.*, p. 83.

²⁰⁰ E. BEGUIN, « Le droit de préemption », in *Guide de droit immobilier*, 2013, VI.1.11.-1 – VI.1.11.4.-1., p. 70.

²⁰¹ E. BEGUIN, *o.c.*, 1991, p. 131.

²⁰² E. BEGUIN et J. FONTEYN, *o.c.*, p. 191.

Le droit de préemption en matière d'aménagement du territoire. En cas de vente publique, c'est l'officier instrumentant, et non plus le titulaire du droit réel immobilier, qui doit procéder à la notification de la déclaration préalable d'intention. Il doit le faire au moins soixante jours avant la première séance d'adjudication, et de manière simultanée au Gouvernement wallon et à la Commune²⁰³. Cette règle est expressément énoncée à l'article 177 §2 du C.W.A.T.U.P. En plus des mentions prévues pour la vente de gré à gré, la déclaration mentionne en plus la date et les modalités de la vente.

On constate que le délai pour faire parvenir la déclaration d'intention au Gouvernement est quatre fois plus long que le délai prévu en matière de bail à ferme pour notifier au preneur le lieu, la date et l'heure de la vente publique. Cette différence s'explique notamment par le fait qu'il faut laisser du temps au comité d'acquisition ou au receveur de l'enregistrement pour donner leur avis sur le projet d'acquisition²⁰⁴. En effet, de manière identique à ce qu'il se passe en cas de vente de gré à gré, après que le Gouvernement ait accusé réception de la déclaration d'intention d'aliéner et en ait transmis copie aux bénéficiaire du droit de préemption en mentionnant leur ordre de priorité, le Gouvernement doit également transmettre, sans délai, une copie de cette déclaration au receveur de l'enregistrement ou au comité d'acquisition.

En cas d'une revente en suite de surenchère, le législateur ne mentionne pas de délai précis mais dit seulement que cette déclaration doit être notifiée au Gouvernement et à la Commune dès la réception des surenchères²⁰⁵.

Le droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale. La procédure de la vente publique réglée à l'article 269 du CoBAT est très ressemblante dans ses principes à celle applicable à la vente de gré à gré²⁰⁶. Au plus tard un mois avant la première séance d'adjudication, il incombe au notaire de notifier le cahier des charges de la vente publique à la Régie. Ensuite, la Régie dispose d'un délai de huit jours pour notifier ce cahier des charges aux bénéficiaires du droit de préemption, en n'oubliant pas de mentionner la date de la première séance²⁰⁷. Cependant, l'alinéa 3 prescrit que le notaire et la Régie peuvent passer

²⁰³ E. BEGUIN, *o.c.*, 2003, p. 92.

²⁰⁴ D. PATART, *o.c.*, p. 419.

²⁰⁵ E. BEGUIN, *o.c.*, 1998, p. 517 ; E. BEGUIN, *o.c.*, 2003, p. 92.

²⁰⁶ F. HAUMONT, « Le droit de préemption », in *Guide de droit immobilier*, 2001, Kluwer, VII.4.4.prél.-1 – VII.4.4.prél.3.-7, p. 75.

²⁰⁷ D. COLLON, *o.c.*, p. 5, I. GERLO, *o.c.*, p. 20.

outre ces formalités lorsque la première séance d'adjudication est organisée dans le mois de l'entrée en vigueur de l'arrêté établissant le périmètre²⁰⁸.

- **Section 2. Exercice du droit de préemption**

Le droit de préemption du preneur. Concernant l'exercice même du droit de préemption du preneur, deux situations sont envisageables²⁰⁹ :

SOIT la vente est faite sans réserve de surenchère, et dans ce cas l'officier instrumentant a l'obligation de demander publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication définitive, au preneur s'il souhaite mettre en œuvre son droit de préemption au prix de la dernière offre. Cela suppose notamment que le preneur doit être présent au moment de la dernière enchère ou à tout le moins qu'il soit valablement représenté par le biais d'une procuration écrite²¹⁰.

Le preneur dispose alors de trois possibilités de réponse²¹¹ :

- ✓ Soit il répond de manière affirmative à cette question. Cela signifie donc qu'il désire exercer son droit de préemption et que la vente devient parfaite à son égard. Avant de poser effectivement la question au preneur, l'officier instrumentant doit être autorisé par le propriétaire à adjuger définitivement²¹².
- ✓ Soit il refuse, se tait ou est absent. Ces trois hypothèses engendrent la poursuite de la vente. Par conséquence et contrairement à la première possibilité, de nouvelles enchères peuvent être proposées. Le bien sera alors adjugé au profit du dernier enchérisseur, sans que le droit de préemption ne soit à nouveau présenté au preneur. En autorisant la faculté d'émettre de nouvelles enchères, le législateur a voulu prendre en compte les amateurs qui participent aux enchères si et seulement si, le preneur ne souhaite pas faire usage de son droit de préemption.
Cependant, le vendeur garde toujours la possibilité de retirer le bien de la vente si l'offre n'est pas suffisante à son goût.
- ✓ Soit il tient sa réponse en suspens. Dans ce dernier cas, l'adjudication aura également lieu en faveur du dernier enchérisseur, mais cette fois sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption. A partir de ce moment-là et conformément à

²⁰⁸ E. SCHOONBROODT, *o.c.*, p. 4.

²⁰⁹ E. BEGUIN, *o.c.*, 1991, p. 127.

²¹⁰ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 341 ; H. D'UDEKEM D'ACCOZ, *o.c.*, p. 165.

²¹¹ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *ibidem* ; V. et P. RENIER, *o.c.*, p. 429 ; S. TASTENOYE, *o.c.*, p. 84.

²¹² H. D'UDEKEM D'ACCOZ, *o.c.*, p. 165.

l'article 48, 2° alinéa 3, le preneur jouit d'un délai de dix jours afin de notifier à l'officier instrumentant son acquiescement et de rendre la vente définitive à son profit. Il peut décider de notifier sa réponse soit par les modes habituellement recommandés, soit par acte de l'officier instrumentant. Cette dernière alternative n'est concevable qu'en cas de vente publique ! Si le preneur ne se manifeste pas dans le délai légal, la vente devient parfaite à l'égard du dernier enchérisseur et prend effet à la date de l'adjudication en vertu de l'effet rétroactif consacré à l'article 1179 du Code civil.

Si le preneur paraît insolvable aux yeux du vendeur, ce dernier a le droit de demander au Juge de Paix l'autorisation de vendre sans devoir offrir le droit de préemption conformément à l'article 52, 8° de la loi sur le bail à ferme²¹³. Il peut également en faire de même s'il suspecte le preneur de vouloir céder son droit de préemption à un tiers insolvable.

SOIT la vente est faite sous réserve de surenchère conformément à l'article 48, 2° alinéa 4 de la loi sur le bail à ferme. L'officier instrumentant n'est alors nullement tenu, lors de l'adjudication, de poser l'ultime question de l'exercice du droit de préemption au preneur²¹⁴. Par conséquent, l'adjudication est faite au dernier enchérisseur sous la double condition suspensive d'absence de surenchère et de non-exercice du droit de préemption.

Deux situations peuvent se rencontrer²¹⁵ :

- ✓ Soit il y a surenchère. Dans ce cas, une séance d'adjudication en suite de surenchère doit être organisée afin de procéder à la vente définitive du bien. Afin que le preneur puisse participer à cette vente publique en suite de surenchère, il va de soi que l'officier instrumentant doit lui notifier le lieu, la date et l'heure au moins huit jours avant que celle-ci n'ait lieu. Il est également tenu d'en informer l'acheteur au moins dix jours avant la nouvelle séance de vente²¹⁶. A la fin de cette deuxième séance définitive, l'officier instrumentant demande publiquement et avant l'adjudication, au preneur s'il désire exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre.
- ✓ Soit il n'y a pas de surenchère ou celle-ci est refusée par le notaire. Ce dernier doit alors notifier, par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée, le montant de la dernière offre au preneur afin qu'il puisse, le cas échéant, exercer son droit de préemption. Concernant cette notification, aucun délai légal n'est prévu. Le preneur

²¹³ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 340.

²¹⁴ V. et P. RENIER, *o.c.*, p. 431.

²¹⁵ V. et P. RENIER, *ibidem*.

²¹⁶ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 343.

dispose quant à lui d'un délai de dix jours pour éventuellement notifier son acquiescement, à défaut l'adjudication faite sous la double condition suspensive d'absence de surenchère et de non-exercice du droit de préemption du preneur, devient parfaite entre le propriétaire et le dernier tiers enchérisseur.

Le droit de préemption en matière d'aménagement foncier. Tout comme dans la loi sur le bail à ferme, le Code wallon de l'agriculture distingue deux hypothèses²¹⁷ :

SOIT l'adjudication est faite sans réserve de l'exercice du droit de surenchère : dans ce cas et s'il existe un preneur bénéficiant d'un droit de préemption sur le bien vendu, l'officier instrumentant doit demander à la fin des enchères et avant l'adjudication au preneur s'il désire exercer son droit.

Il bénéficie alors d'une triple option²¹⁸ :

- ✓ Soit il acquiesce et il devient alors l'adjudicataire définitif. Il est à remarquer que le droit de préemption de la Région wallonne ne devient toutefois sans objet, que pour autant que le preneur ait exploité le bien depuis au moins un an. Dans le cas contraire, il ne pourra exercer son droit de préemption qu'en cas de refus, de silence ou d'absence de la Région.
- ✓ Soit il est absent, se tait ou refuse d'exercer son droit. L'officier instrumentant posera alors publiquement la même question qu'il a posée au preneur, mais cette fois à la Région wallonne par l'intermédiaire de son délégué. Si ce dernier acquiesce, la Région devient alors l'adjudicataire définitif. Si par contre le délégué est absent, se tait ou refuse d'exercer le droit de préemption, la vente se poursuit et le bien sera adjugé au profit du dernier enchérisseur.
- ✓ Soit le preneur tient sa réponse en suspens en vertu de l'article 48.2 de la loi sur le bail à ferme. Il dispose alors d'un délai de dix jours pour notifier son acquiescement. A défaut, l'officier instrumentant doit alors notifier le montant de la dernière offre au Gouvernement de la Région qui dispose d'un délai d'un mois à compter de la notification pour répondre. Comme le texte de la loi ne dit rien sur la forme utilisée par la Région pour notifier sa réponse, la doctrine propose qu'elle ait lieu par l'un des moyens pointé à l'article D.15 du Code.

²¹⁷ E. BEGUIN et J. FONTEYN, o.c., p. 193.

²¹⁸ E. BEGUIN, o.c., 1996, p. 118.

SOIT l'adjudication est faite sous réserve de l'exercice du droit de surenchère : L'officier instrumentant n'est alors pas tenu de demander à la Région wallonne ou au preneur, s'il en existe un, de prendre position quant à l'exercice de leur droit de préemption. La vente est adjugée au profit du dernier et du plus offrant des enchérisseurs sous la double condition suspensive d'absence de surenchère et de non-exercice du droit de préemption.

Il faut distinguer deux hypothèses²¹⁹ comme il en est question en matière agricole.

- ✓ Soit il y a effectivement une surenchère. L'officier instrumentant doit alors notifier au moins huit jours avant la vente définitive tant au preneur (pour autant qu'il en existe un) qu'au Gouvernement de la région wallonne, le lieu, la date et l'heure de la dernière séance d'adjudication. La notaire veille aussi à notifier le montant offert après surenchère. Lors de la procédure d'adjudication définitive, la procédure est la même que celle exposée dans le cadre de l'adjudication faite sans condition suspensive de l'absence de surenchère.
- ✓ Soit il n'y a pas de surenchère, soit celle-ci est refusée par l'officier instrumentant. S'il existe un preneur bénéficiant d'un droit de préemption sur le bien vendu, celui-ci se voit alors notifié le montant de la dernière offre par l'officier instrumentant, et dispose à ce moment-là d'un délai de dix jours pour exercer son droit. A défaut d'exercer son droit ou d'exploiter le bien depuis au moins un an, l'officier instrumentant notifie alors dans un délai raisonnable le montant de la dernière offre au Gouvernement de la Région wallonne. A partir de cette notification, elle dispose d'un délai de deux mois pour répondre à l'offre. Si aucun preneur n'intervient dans la procédure, le montant est directement notifié au Gouvernement de la Région dès l'expiration du délai légal de surenchère.

Le droit de préemption en matière d'aménagement du territoire. En vertu de l'article 178 §3 du Code, le notaire instrumentant est tenu de demander publiquement au bénéficiaire, à la fin des enchères et avant l'adjudication, s'il souhaite exercer son droit au prix de la dernière offre. Face à cette question, le bénéficiaire peut avoir trois types de comportements²²⁰ :

- ✓ Soit il acquiesce. La conséquence de cette approbation est que la vente devient alors définitive. Le texte nous dit alors que le bénéficiaire est subrogé au dernier enchérisseur. Cette formule est critiquable selon E. BEGUIN étant donné qu'il ne peut y

²¹⁹ E. BEGUIN et J. FONTEYN, o.c., p. 193.

²²⁰ E. BEGUIN, o.c., 2003, p. 93.

avoir de subrogation à défaut d'adjudication préalable²²¹. Comme pour la vente de gré à gré, le bénéficiaire doit s'acquitter du prix de la vente dans les quatre mois à compter de l'acte d'adjudication.

- ✓ Soit il tient sa réponse en suspens, se tait ou est absent. Dans ce cas, l'adjudication est prononcée au profit du dernier enchérisseur mais sous la condition suspensive de non-exercice du droit de préemption. A partir de ce moment-là, bénéficiaire dispose alors d'un délai de trente jours au terme duquel il doit nécessairement informer l'officier instrumentant de sa décision²²². Si le bénéficiaire donne son acquiescement dans le délai légal exigé, la vente deviendra parfaite à son égard et la loi exige qu'une copie de sa décision soit jointe à l'acte de vente. Aucune forme particulière concernant la notification de l'acceptation n'est imposée par le texte au bénéficiaire. Pour des raisons d'opposabilité, il serait néanmoins souhaitable que le bénéficiaire notifie sa décision soit par lettre recommandée à la poste, soit par exploit d'huissier de justice, soit par acte notarié²²³. Par contre, si le bénéficiaire n'exerce pas son droit de préemption, la vente devient définitive à l'égard du dernier enchérisseur avec effet rétroactif à la date de l'adjudication selon l'article 1179 du Code civil.
- ✓ Soit il refuse et la vente se poursuit. En conséquence, de nouvelles enchères peuvent avoir lieu et l'adjudication sera faite au profit du dernier enchérisseur. Par ailleurs, rien n'empêche le vendeur d'ôter le bien de la vente.

Attention, le C.W.A.T.U.P. ne possède aucune disposition relative aux modalités d'exercice du droit de préemption lorsque l'adjudication est faite sous réserve de surenchère²²⁴. Cependant, deux cas de figure peuvent avoir lieu²²⁵ :

- ✓ Soit à la fin des enchères, le bénéficiaire répond par la négative à la question posée par le notaire quant à l'exercice de son droit de préemption. Dans ce cas, la vente se poursuit et le bien sera adjugé au dernier enchérisseur sous réserve de surenchère. Et quand bien même il exercerait son droit de préemption, le bien ne sera adjugé à son profit que sous la réserve qu'il n'y ait pas de surenchère dans un délai de quinze jours.
- ✓ Soit à la fin des enchères, le notaire ne pose pas la question au bénéficiaire quant à l'exercice de son droit de préemption, et le bien est alors adjugé au profit du dernier enchérisseur sous la double condition suspensive d'absence de surenchère et de non-

²²¹ E. BEGUIN, *o.c.*, 1998, p. 517 ; D. PATART, *o.c.*, p. 419.

²²² Article 178 §3, alinéa 4 du C.W.A.T.U.P.

²²³ E. BEGUIN, *o.c.*, 1998, p. 519.

²²⁴ D. PATART, *o.c.*, p. 420 ; E. BEGUIN, *o.c.*, 2003, p. 95.

²²⁵ E. BEGUIN, *o.c.*, 1998, pp 520 et 521.

exercice du droit de préemption. C'est la solution qui prévaut en cas de vente sur saisie, vente de biens de mineurs et d'incapables ou de faillis (sauf si le Juge de Paix a décidé qu'il n'y aurait pas application de la faculté de surenchère), vente volontaire contenant une faculté conventionnelle de surenchère²²⁶.

Après avoir exposé ces deux hypothèses, deux situations peuvent se présenter²²⁷ :

- ✓ Soit il n'y a pas de surenchère ou la surenchère est refusée. Dans ce cas, le notaire notifiera par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste le montant de la dernière offre au Gouvernement, à la Commune et au bénéficiaire en interrogeant ce dernier sur sa volonté ou non d'exercer son droit de préemption. Encore une fois, le législateur reste muet quant au délai dans lequel s'opère la notification. On recommande toutefois que le délai ne soit pas trop long car le bénéficiaire dispose seulement d'un délai de trente jours pour rendre sa décision. Aucune règle n'est prescrite non plus concernant la forme que doit revêtir la réponse du bénéficiaire. En pratique et pour des raisons de sécurité juridique, on conseille que celle-ci prenne la forme d'un exploit d'huissier de justice, d'une lettre recommandée à la poste ou encore d'un acte notarié.

Si le bénéficiaire fait valoir son droit de préemption dans le délai légal, la vente devient alors parfaite et définitive à son égard. Dans le cas contraire, l'adjudication faite sous la double condition suspensive devient définitive au profit de l'adjudicataire.

- ✓ Soit il y a une surenchère dans le délai légal. Le notaire devra directement informer le Gouvernement et la Commune de la surenchère en question, en indiquant la date et les modalités de la vente puisqu'une séance d'adjudication en suite de surenchère devra être organisée. Lors de cette séance définitive, le notaire posera la question au bénéficiaire, à la fin des enchères et avant l'adjudication, s'il envisage d'exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre.

Le droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale. Lors de la première séance de vente publique, le notaire interpelle les bénéficiaires du droit de préemption présents en leur demandant, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si ceux-ci désirent exercer leur droit au prix de la dernière enchère.

²²⁶ E. BEGUIN, *o.c.*, 2003, p. 95.

²²⁷ D. PATART, *o.c.*, pp. 420 et 421 ; E. BEGUIN, *o.c.*, 2003, pp. 95 et 96.

Si plusieurs bénéficiaires désirent exercer leur droit de préemption, le bien sera adjugé au pouvoir préemptant prioritaire, sous réserve de surenchère²²⁸. Contrairement au droit de préemption consacré en matière d'aménagement du territoire, les bénéficiaires ne peuvent en aucun cas exercer leur droit après la séance d'enchère ou de surenchère²²⁹. Au contraire, s'ils ne désirent pas exercer leur droit de préemption ou s'ils ne font rien valoir, l'article 269 §3 enseigne qu'ils sont présumés renoncer à leur droit et la procédure d'adjudication se poursuit conformément aux règles relatives aux adjudications publiques.

Dans l'hypothèse d'une éventuelle revente par suite de l'exercice de surenchère, le notaire interpelle les bénéficiaires en leur posant la même question que celle énoncée lors de la première séance de vente publique. L'acceptation du prix et des conditions de la vente par le pouvoir préemptant prioritaire a valeur d'adjudication définitive

²²⁸ E. SCHOONBROODT, *o.c.*, p. 5.

²²⁹ F. HAUMONT, *o.c.*, 2003, p. 76.

TITRE IV. CESSIION DU DROIT DE PREEMPTION

Dans la mesure où la loi n'organise pas la cession des autres droits de préemption légaux, il y a lieu de considérer que seul le droit de préemption du preneur est effectivement cessible. Cette constatation semble logique compte tenu de la finalité des droits de préemption régionaux.

Quant au droit de préférence, ce dernier est en principe cessible sauf dans l'hypothèse où il a un caractère *intuitu personae*²³⁰. La cession ne sera opposable au propriétaire que si elle a lieu dans le respect des formalités exigées par l'article 1690 du Code civil. De plus, le pacte de préférence se transmet de plein droit aux ayants droit du bénéficiaire en cas de décès de ce dernier²³¹.

❖ **Chapitre I - Principe**

Le droit de préemption du preneur. En vertu de l'article 48bis de la loi de 1969, le preneur se voit offrir la possibilité de céder son droit de préemption, le droit d'accepter l'offre de vente qui lui est faite par le vendeur à une ou plusieurs tierces personnes. Bien entendu la loi lui donne cette possibilité, si et seulement si, il dispose réellement d'un droit de préemption. Un preneur qui n'exploite plus un bien agricole faisant l'objet d'un bail à ferme, n'est par conséquent plus concerné par cet article étant donné qu'il ne dispose plus de droit de préemption.

Cette disposition représente un grand intérêt dans le chef du preneur qui ne dispose pas de moyens suffisants pour acheter lui-même le bien loué, et qui fait dès lors appel à un tiers pour conclure la transaction et ainsi devenir son nouveau bailleur²³². Elle permet également de faire profiter le droit de préemption à d'autres personnes qui ne tombent pas sous le champ d'application de l'article 47, comme par exemple les membres privilégiés de la famille qui ne participent pas à l'exploitation du bien loué.

La cession du droit de préemption ne peut intervenir que moyennant le respect de certaines conditions :

²³⁰ J. DEWEZ, *o.c.*, p. 433 ; J. BYTTEBIER, *o.c.*, p. 122 ; M. VAN MOLLE, *o.c.*, p. 347 ; M.-PH. TORDOIR, *o.c.*, p. 31.

²³¹ M. VAN MOLLE, *o.c.*, p. 347 ; J. DEWEZ, *o.c.*, p. 433.

²³² N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 358 ; H. D'UDEKEM D'ACQZ, *o.c.*, p. 168.

Premièrement, il n'est pas obligatoire que la cession porte sur la totalité du droit. Toutefois, si le preneur décide de céder son droit de préemption pour partie seulement, il est obligé de l'exercer lui-même pour le surplus²³³.

Deuxièmement, la cession doit être notifiée par le biais de modalités différentes selon que l'on se trouve dans une vente de gré à gré ou dans une vente publique. Dans la première hypothèse, le preneur et le ou les bénéficiaire(s) de la cession notifient ensemble, par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée, au notaire la cession et son acceptation selon la procédure décrite à l'article 48.1, alinéa 2 de la loi. Dans l'hypothèse de la vente publique, c'est en principe à la séance d'adjudication et à la fin des enchères que le preneur et le tiers expriment respectivement leur volonté de céder et d'exercer le droit de préemption. Cette déclaration peut également être faite lors de la notification de l'acquiescement du preneur dans les dix jours, lorsque celui-ci a déclaré tenir sa réponse en suspens ou encore lorsque la vente publique est faite sous réserve de surenchère mais qu'aucune surenchère n'a été faite. La loi se veut protectrice du vendeur puisqu'elle lui permet d'exiger du cessionnaire la garantie d'une caution.

En application de l'article D. 358 §3 du Code wallon de l'agriculture, le preneur est également habilité à céder son droit de préemption à la Région wallonne en cas de vente des biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole et des biens immobiliers déclarés dans le SIGeC depuis au moins cinq ans. Cet article ajoute que « *Dans ce cas, l'article 48bis de la loi du 4 novembre 1969 relative au bail à ferme est d'application, mais dans le cadre d'une vente de gré à gré, la Région wallonne peut notifier son acceptation dans les deux mois de la notification faite au preneur* ». Cela signifie que le délai de cession du droit de préemption s'éteint deux mois après le délai d'exercice du droit de préemption du preneur. Par conséquent, il convient d'être attentif au fait qu'en cas de vente d'un bien également soumis au droit de préemption du preneur, la vente deviendra définitive seulement après un délai de deux mois²³⁴.

❖ **Chapitre II - Effets**

Le droit de préemption du preneur. L'application de cet article génère principalement deux conséquences décrites à l'article 48bis, alinéa 4 et 5.

²³³ E. BEGUIN, o.c., 1990, p. 130.

²³⁴ E. BEGUIN et J. FONTEYN, o.c., p. 197.

Tout d'abord, la cession renouvelle de plein droit le bail établi au profit du preneur. Ce renouvellement prend cours au jour d'anniversaire de l'entrée en jouissance du preneur suivant la date d'acquisition par le tiers²³⁵. Selon H. D'UDEKEM D'ACQZ, « *la date d'acquisition par le tiers doit être entendue comme étant, en cas de vente publique, la date de l'adjudication au tiers cessionnaire et en cas de vente de gré à gré, la date à laquelle l'acceptation de l'offre par le tiers cessionnaire est arrivée à la connaissance du notaire* »²³⁶.

EN outre, il est interdit au preneur de céder l'exploitation du bien à un tiers pendant une période minimale de neuf ans à partir du moment où le nouveau bail entre en vigueur. Cette interdiction est logique puisque l'idée, c'est que le tiers achète le bien afin de garantir la continuité de l'exploitation du preneur.

Cette obligation négative qui pèse sur le preneur à la suite de la cession de son droit de préemption, n'est pas d'application si celle-ci intervient en faveur de son conjoint, de ses descendants ou enfants adoptifs ou de ceux de son conjoint ou aux conjoints des dits descendants ou enfants adoptifs.

❖ **Chapitre III - Sanction**

Le droit de préemption du preneur. Le législateur n'a pas oublié de prévoir à l'alinéa 6 une sanction en cas de non-respect de cette interdiction. Le preneur sera redevable envers le vendeur d'une indemnité correspondant à cinquante pourcent du prix de vente des terrains pour lesquels le droit de préemption a été exercé²³⁷. Encore une fois, aucun dédommagement n'est légalement prévu à l'égard du tiers évincé. On peut imaginer que ce dernier sollicitera alors l'application du droit commun, et plus particulièrement l'article 1382 du Code civil afin d'obtenir des dommages et intérêts²³⁸.

Le preneur peut échapper à cette sanction s'il justifie d'un motif sérieux auprès du Juge de Paix. Encore faut-il que l'autorisation soit préalable à la cession de l'exploitation !

²³⁵ H. D'UDEKEM D'ACQZ, o.c., p. 169 ; E. BEGUIN, « Le droit de préemption », in *Guide de droit immobilier*, 2013, VI.1.11.-1 – VI.1.11.4.-1, p. 76.

²³⁶ H. D'UDEKEM D'ACQZ, o.c., p. 174.

²³⁷ Cass., 17 janvier 1991, *Rev.not.*, 1991, p. 200 ; S. TASTENOYE, o.c., p. 87.

²³⁸ H. D'UDEKEM D'ACQZ, o.c., p. 176.

TITRE V. RENONCIATION AU DROIT DE PREEMPTION

Le droit de préemption du preneur. En principe, l'article 53 interdit au preneur de renoncer d'avance, en tout ou en partie, au droit de préemption sous peine d'inexistence de la convention²³⁹. Il ne peut y renoncer qu'en cours de bail soit par un acte authentique, soit par une déclaration faite devant le Juge de Paix sur son interpellation. Il se peut également que cette renonciation soit simplement actée dans l'acte de vente, pour autant le preneur contresigne l'acte. Il n'est pas nécessaire que l'acceptation par le bailleur soit actée. Une déclaration unilatérale de renonciation se suffit à elle-même pour être pleinement efficace²⁴⁰. L'acceptation se déduit implicitement du fait que le propriétaire-bailleur ne notifiera plus le droit de préemption au preneur lors d'une vente ultérieure du bien loué.

L'établissement de cette disposition légale a été jugé crucial par le législateur afin d'empêcher que le bailleur ne force le preneur à renoncer à son droit de préemption préalablement ou au moment de la conclusion du bail à ferme²⁴¹.

Cette renonciation au droit de préemption par le preneur a des conséquences plus lourdes qu'un simple refus de sa part à une offre d'exercer son droit de préemption. En effet, cette renonciation est définitive, c'est-à-dire qu'elle vaut pour toute la durée du bail à ferme²⁴². Sauf accord expresse du propriétaire-bailleur, le preneur ne peut plus revenir sur sa décision. On préconise donc au preneur d'être prudent en assortissant, le cas échéant, sa renonciation de certaines conditions. Par exemple, il pourrait très bien exiger que sa renonciation ait lieu uniquement en faveur d'une personne déterminée ou pour une durée déterminée par exemple.

A propos de la renonciation, il y a lieu de rappeler qu'une renonciation au droit de préemption n'engendre pas corrélativement une renonciation au droit de bail. A l'inverse et comme déjà mentionné à propos de des articles 52, 7° et 14 alinéa 2, quand le preneur renonce à son droit de bail, cela engendre la renonciation automatique à son droit de préemption²⁴³.

²³⁹ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 301 ; H. D'UDEKEM D'ACCOZ, *o.c.*, p. 194 ; « Le droit de préemption », in *Guide de droit immobilier*, 2013, VI.1.11.-1 – VI.1.11.4.-1, p. 77.

²⁴⁰ E. CARLIER, J. WATHELET et B. DEKEYSER, « L'acte de renonciation au droit de préemption », *Notarius*, 1984, p. 60.

²⁴¹ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 325 ; V. et P. RENIER, « Le bail à ferme », *Rép. Not.*, t. VIII, liv. 2, Bruxelles, Larcier, 1992, p. 486.

²⁴² N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 326.

²⁴³ H. D'UDEKEM D'ACCOZ, *o.c.*, p. 194.

Le droit de préemption en matière d'aménagement du territoire. Le bénéficiaire du droit de préemption en matière d'aménagement du territoire peut renoncer expressément ou tacitement à son droit en vertu des articles 178 et 179 du Code. Le bénéficiaire renonce tacitement à son droit de préemption lorsqu'il omet de notifier sa décision d'acceptation d'acquérir le bien dans le délai légal prescrit²⁴⁴. Contrairement au droit de préemption du preneur, il est à noter que la Région peut uniquement renoncer à son droit après que le vendeur lui ait notifié l'offre de vente établie entre le propriétaire et le tiers amateur sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption. Nous remarquons également que la renonciation est plus encadrée pour le preneur d'un bien rural que pour la Région wallonne. En effet, aucune forme n'est imposée par la loi en ce qui concerne cette renonciation contrairement à celle prévue dans la loi sur le bail à ferme²⁴⁵.

De plus, la Région peut aussi renoncer à l'avance à son droit de préemption en raison du caractère d'ordre public de ce droit.

Le droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale. Les articles 267 et 269 du CoBAT sont similaires aux articles 178 et 179 du C.W.A.T.U.P., en ce sens qu'ils permettent également au titulaire du droit de préemption de renoncer expressément ou tacitement à son droit une fois qu'une offre de vente lui a été notifié par le notaire. Je renvoie donc pour l'essentiel à ce qui a été dit *supra*.

²⁴⁴ E. BEGUIN, *o.c.*, 1998, p. 521.

²⁴⁵ E. BEGUIN, *o.c.*, 2003, p. 96.

TITRE VI. REGLEMENT DES CONFLITS ENTRE LES DIFFERENTS

DROITS DE PREEMPTION

À côté de la problématique de l'ordre de priorité existant entre plusieurs titulaires et/ou bénéficiaires d'un seul et même droit de préemption, il convient dès à présent de se poser la question du concours entre plusieurs droits de préemption de nature différente sur un même bien.

❖ Chapitre I - Concours entre droits de préférence conventionnels

Cette situation peut éventuellement se rencontrer lorsqu'un propriétaire consent, par convention, plusieurs droits de préférence sur un même bien immobilier. Dès lors, un conflit risque de surgir si chacun des titulaires désirent exercer son droit.

Ce litige peut être résolu de deux manières²⁴⁶ : soit le second pacte a été institué à titre subsidiaire, et il ne peut être exercé que si le titulaire du premier pacte de préférence renonce expressément à son droit. Soit le second pacte porte sur des opérations juridiques différentes du premier. En d'autres termes, le second pacte doit remplir des conditions différentes du premier pour être valable.

Cependant, il y aura atteinte aux droits du premier titulaire si le bien est en définitive vendu par priorité au second titulaire alors que le pacte porte sur les mêmes biens et les mêmes opérations juridiques²⁴⁷. Dans ce cas, le premier titulaire du droit de préférence peut mettre en œuvre les sanctions prévues par la convention elle-même ou obtenir l'annulation de la vente faite au profit du second titulaire. Pour se faire, il doit établir la tierce complicité de ce dernier. S'il échoue à démontrer la mauvaise foi du second titulaire, il ne pourra postuler que l'allocation de dommages et intérêts.

²⁴⁶ M-PH. TORDOIR, *o.c.*, p. 183 ; M. VAN MOLLE, *o.c.*, p. 352.

²⁴⁷ J. DEWEZ, *o.c.*, p. 434.

❖ **Chapitre II - Concours entre « pacte de préférence » et droit de préemption légal**

Le droit de préemption d'origine légal a toujours priorité sur le droit de préférence, sauf si la norme instaurant le droit de préemption légal en dispose autrement²⁴⁸. Ce principe peut notamment s'expliquer par le fait qu'un droit de préemption légal est généralement mis en place soit par une norme impérative comme la législation sur le bail à ferme, soit par une norme d'ordre public comme les législations régionales. Ces normes s'imposent à la volonté des parties et entraîne respectivement, le cas échéant, la nullité relative ou absolue de la convention.

A ce principe, il y a néanmoins une exception. En effet, le droit de préemption perd sa primauté par rapport au droit de préférence dans l'hypothèse où la norme légale prévoit de manière explicite que le droit de préemption ne porte pas atteinte au droit de préemption contractuel existants et ayants date certaine au jour de son entrée en vigueur²⁴⁹. D'où l'importance pour le titulaire du droit de préférence de procéder à la formalité de l'enregistrement ou d'avoir entériner son droit dans un acte authentique.

❖ **Chapitre III - Concours entre droits de préemption d'origine légale**

• **Section 1. Conflit entre le droit de préemption du preneur et un droit de préemption régional**

On aurait éventuellement pu croire, comme E. BEGUIN le pensait en 1998²⁵⁰, que par leur caractère d'utilité publique, les droits de préemption administratifs institués par décret auraient prévalu mais il n'en est rien. En effet, l'article 14 de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 dispose que « *Dans les limites des compétences des Régions et des Communautés, les décrets peuvent instituer un droit de préemption pour autant que ce droit de préemption ne porte pas préjudice à un droit de préemption existant le jour de*

²⁴⁸ M. VAN MOLLE, o.c., pp. 346 à 353.

²⁴⁹ M-PH. TORDOIR, o.c., p. 186.

²⁵⁰ E. BEGUIN, o.c., 1998, p. 523 ; D. PATART, o.c., p. 408 ; E. BEGUIN, o.c., 2003, liv. 2, p. 86 ; PH. CARTON, « Les droits de préemption régionaux. Quelques questions et réflexions du point de vue du juge de paix », *R.D.R.*, 2003, pp. 105.

l'entrée en vigueur du présent article ». Le droit de préemption du preneur étant antérieur, nous pouvons dès lors affirmer qu'il prévaut.

Cette règle est cependant sans grand préjudice pour les Régions qui peuvent toujours faire valoir la règle de l'expropriation afin de prendre possession du bien.

De plus, les Régions sont à présent compétentes en matière de bail à ferme en vertu de la loi de réforme institutionnelle du 6 janvier 2014²⁵¹. Elles pourraient donc modifier l'ordre de priorité des bénéficiaires de droit de préemption.

- **Section 2. Conflit entre les droits de préemption régionaux**

Ce litige peut se régler sur base de deux principes²⁵² : soit le décret ou l'ordonnance instituant le droit de préemption règle le concours, tout en respectant le principe de l'article 14 de la loi de 1980. Soit il faut appliquer l'adage « *Lex posterior priori derogat* », qui signifie que le droit de préemption créé postérieurement déroge au droit antérieur.

- **Section 3. Application pratique**

Sur base des règles édictées dans le présent chapitre, nous pouvons tenter de dégager une hiérarchie entre les principaux droits de préemptions légaux²⁵³.

1. *Concours entre les droits de préemption du preneur et de la Région wallonne en matière d'aménagement foncier*

Conformément à l'article D. 358 §2, 1°, Un droit de préemption est accordé à la Région wallonne lors de la vente des biens repris au §1^{er}, excepté dans l'hypothèse où le preneur qui exerce son droit de préemption, exploite le bien depuis plus d'une année complète soit personnellement soit par l'intermédiaire de son conjoint, cohabitant légal, ses descendants ou ceux de son conjoint ou cohabitant légal. Cet article reprend quasiment à l'identique l'ancien article 56 §1^{er} de la loi du 22 juillet 1970. La primauté du droit de préemption du preneur est donc précisée dans la loi.

²⁵¹ Loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'Etat, *M.B.*, 31 janvier 2014.

²⁵² M-PH. TORDOIR, *o.c.*, p. 188 ; M. VAN MOLLE, *o.c.*, p. 352.

²⁵³ M-PH. TORDOIR, *o.c.*, p. 188 ; B. BEELDENS, O. BONNENFANT, N. COLET et A. MAHIEU, « L'acte de vente en Région flamande. Le parcours du combattant en terre devenue inconnue », *Rev.not.belge*, 2002, liv. 2956, pp. 707 à 713 ; CH. VAN CUTSEM, « Le concours entre les divers droits de préemption. La procédure judiciaire », *R.D.R.*, 2003, pp. 101 à 102.

2. *Concours entre le droit de préemption conventionnel et le droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale*

En principe, le droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capital prévaut sur le droit de préférence. Cependant, l'article 264, alinéa 1^{er} du CoBAT énonce que « *Le droit de préemption ne s'applique pas aux aliénations réalisées antérieurement à l'entrée en vigueur de l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption, pour autant qu'elles aient été passées sous la forme d'un acte authentique ou ayant acquis date certaine dans les 4 mois de l'entrée en vigueur de l'arrêté établissant le périmètre de préemption, conformément à l'article 260* ».

3. *Concours entre les droits de préemption du preneur, le droit de préemption en matière d'aménagement foncier et en matière d'aménagement du territoire, le droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale*

Conformément à l'article 14 de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, les décrets instaurant un droit de préemption ne peuvent pas porter atteinte à un droit de préemption préexistant le jour de l'entrée en vigueur du présent article. Nous pouvons dès lors considérer que le droit de préemption du preneur et le droit de préemption de la Région wallonne en matière d'aménagement foncier prévalent sur le droit de préemption de la Région wallonne en matière d'aménagement du territoire. Ayant été instauré bien après par une ordonnance du 18 juillet 2002, la Région de Bruxelles-Capitale arrive en bas du classement sous réserve du principe formulé à l'article 264 du CoBAT (*Cf. supra*).

TITRE VII. QUESTIONS PARTICULIERES

(1) Quid de la vente d'un terrain se situant en partie en zone agricole et en partie en zone d'habitat ?

Ayant fait un stage de la pratique juridique au sein de l'étude de Maître E. BEGUIN, notaire à Beauraing, j'ai eu l'occasion de toucher de près ou de loin à plusieurs types de dossiers dont un concernant le droit de préemption sur un terrain mixte.

En l'espèce, il s'agissait de la vente à la SPRL X d'un terrain comportant deux parties, une première en zone d'habitat à caractère rural (lot 1) et une deuxième en zone agricole (lot 2). Cette parcelle de terrain était louée pour la totalité par un fermier, Monsieur Y.

La question qui se posait alors était la suivante : *est-ce que le notaire doit notifier au fermier exploitant le droit de préemption sur le tout ou doit-il seulement lui notifier le droit de préemption pour la partie agricole ?*

Si mon premier réflexe était d'opter pour la deuxième solution, je me suis vite rendue compte que la réponse devait être cependant plus nuancée. Trois pistes peuvent notamment s'envisager :

La première solution est celle du double compromis. En effet, R. EEMAN, ancien notaire, conseille généralement à ses confrères de réaliser deux compromis de vente distincts, c'est-à-dire un pour la zone à bâtir et l'autre pour la zone agricole²⁵⁴. Selon M. GREGOIRE, cette pratique de scission de la vente ne s'impose pas pour chaque dossier mais paraît en tout cas être une bonne solution lorsqu'elle est effectivement possible. Autrement dit, la notification du droit de préemption pour l'ensemble du terrain reste une faculté pour le notaire²⁵⁵. Dans cette dernière hypothèse, le fermier est toujours en droit de contester la notification et de demander à ce qu'une notification partielle pour la seule partie agricole lui soit envoyée. Si à l'inverse il ne s'y oppose pas, le notaire peut en déduire que le fermier approuve une notification globale.

En lien avec l'article 52, 8° de la loi sur le bail à ferme, la deuxième solution est la possibilité pour le propriétaire du bien d'obtenir du juge de paix l'autorisation de vendre sans devoir offrir le droit de préemption au fermier. On peut notamment imaginer la mise en œuvre de

²⁵⁴ M. GREGOIRE, « Le droit de préemption en matière de terrains 'à bâtir'. Réflexions sur le champ d'application », *R.D.R.*, 1991, p. 155.

²⁵⁵ M. GREGOIRE, *o.c.*, p. 156.

cette solution lorsqu'il y a vente d'un terrain à bâtir dont seulement une partie réduite est située en zone agricole²⁵⁶. Cependant, ce recours judiciaire ne peut être qu'exceptionnel vu que l'article 52 a été envisagé comme tel.

La troisième solution découle de la pratique notariale et consiste à obtenir du fermier locataire la renonciation à l'exercice de son droit de préemption, et le cas échéant de son droit de bail.

Pour le dossier exposé *supra*, nous avons appliqué la première solution. En effet, nous avons réalisé deux compromis de vente entre le propriétaire et la SPRL X, à savoir un pour la zone d'habitat à caractère rural et l'autre pour la zone agricole. Une fois les deux compromis signés, nous avons notifié, par lettre recommandée avec accusé de réception, le compromis relatif à la zone agricole au fermier afin qu'il puisse exercer son droit de préemption. Monsieur Y a effectivement décidé de préempter dans le mois de la présentation de la lettre recommandée à son domicile, mais en le cédant à Monsieur S. En l'espèce, la cession du droit de préemption permettait au fermier de trouver un acheteur qui lui laissait encore la possibilité d'exploiter le bien quelques années.

(2) Quid de la vente d'un bien soumis au droit de préemption mais ne constituant qu'une partie des biens mis en vente ?

Le droit de préemption du preneur. Conformément à l'article 50 alinéa 3 de la loi sur le bail à ferme, l'officier instrumentant est tenu de notifier une offre séparée au preneur afin qu'il puisse, le cas échéant, exercer son droit de préemption uniquement sur le bien faisant l'objet du bail à ferme²⁵⁷.

Dans le cadre d'une vente publique, l'alinéa 3 prescrit que le bien soumis au droit de préemption doit être proposé aux enchères et faire l'objet d'une attribution séparée²⁵⁸.

Le droit de préemption en matière d'aménagement du territoire. Le C.W.A.T.U.P. ne contient pas de dispositions préconisant une solution à cette question. Mais la Cour de cassation²⁵⁹ s'est prononcée dans un arrêt de 1990, en considérant que c'est au propriétaire du bien qu'il appartient de faire une offre distincte au bénéficiaire du droit de préemption en cas de vente de gré à gré d'un bien situé partiellement dans une des zones visées par l'article 175 du Code. Et dans le cas où le tiers acquéreur souhaite seulement acheter l'ensemble des biens,

²⁵⁶ M. GREGOIRE, *o.c.*, p. 144.

²⁵⁷ V. et P. RENIER, *o.c.*, p. 438.

²⁵⁸ H. D'UDEKEM D'ACQZ, *o.c.*, 1984, p. 168.

²⁵⁹ Cass., 6 septembre 1990, *Bull.*, 1991, p. 11 ; E. BEGUIN, *o.c.*, 2003, p. 96 ; V. et P. RENIER, *o.c.*, p. 408.

il conviendra de faire deux compromis : l'un établit sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption et l'autre établit sous la condition de non-exercice du droit de préemption sur la partie effectivement soumise à ce droit²⁶⁰.

En cas de vente publique, la règle applicable est la même qu'en matière agricole.

Le droit de préemption en matière d'aménagement foncier. Si une partie du bien immobilier vendu est située zone agricole et dans une des communes où un aménagement foncier est en cours, le droit de préemption s'applique pour cette partie par analogie à l'article 50 alinéa 3 de la loi sur le bail à ferme.

(3) Quid de la vente d'une partie seulement du bien donné à bail, et donc soumis au droit de préemption ?

Le droit de préemption du preneur. En vertu de l'article 50 alinéa 1^{er}, le preneur peut également faire usage de son droit de préemption, mais uniquement sur la partie du bien mis en vente²⁶¹. De la sorte, le propriétaire n'est nullement tenu de vendre l'intégralité du bien faisant l'objet du bail à ferme sous prétexte qu'il existe un droit de préemption. La loi lui permet donc de diviser le bien loué et de le vendre en lots distincts. Dans ce cas, le preneur jouira d'un droit de préemption pour chacun des lots constitués²⁶².

Il est à remarquer que les situations exposées aux questions (2) et (3) ne s'opposent pas à l'application de l'article 52, 8° de la loi sur le bail à ferme. En effet, l'article 50 alinéa 4 n'interdit pas le bailleur de solliciter l'autorisation du Juge de Paix afin de vendre le bien agricole sans devoir présenter le droit de préemption au preneur²⁶³.

²⁶⁰ E. BEGUIN, *o.c.*, 2003, p. 97.

²⁶¹ V. et P. RENIER, *o.c.*, p. 438.

²⁶² H. D'UDEKEM D'ACQZ, *o.c.*, 1984, p. 168.

²⁶³ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 348.

TITRE VII. SANCTIONS EN CAS DE VIOLATION DU DROIT DE PREEMPTION

Le droit de préemption conventionnel. Le droit de préférence engendre dans le chef du propriétaire du bien deux types d'obligations personnelles, à savoir une obligation de faire et de ne pas faire²⁶⁴. En concédant un droit de préférence au bénéficiaire, le propriétaire s'engage non seulement à ne pas vendre le bien à une autre personne que le bénéficiaire mais il s'engage également à proposer le bien par priorité au bénéficiaire et surtout aux mêmes conditions que le tiers. En cas de non-respect de ces deux obligations, il y a violation du pacte de préférence et le bénéficiaire va pouvoir mettre en œuvre plusieurs types de sanctions variant en fonction de la bonne foi ou non du tiers acquéreur.

Dans l'hypothèse où le tiers est de bonne foi, le bénéficiaire peut seulement obtenir des dommages et intérêts de la part du propriétaire en engageant sa responsabilité contractuelle. A ce propos, rien n'empêche les parties de prévoir une clause pénale dès la conclusion de la convention. Dans le cas contraire, si le tiers est de mauvaise foi, le bénéficiaire a en plus la possibilité d'agir contre le tiers acquéreur sur base de la théorie de la tierce complicité. De la sorte, il peut non seulement solliciter l'annulation du contrat conclu entre le propriétaire et le tiers mais également demander une réparation par équivalent lorsque la réparation en nature est impossible. Cette dernière sanction peut notamment s'envisager lorsque le tiers acquéreur a déjà entre-temps revendu le bien à un tiers de bonne foi²⁶⁵.

Le droit de préemption du preneur. L'article 51 met à disposition du preneur deux possibilités d'action dans le cas où la vente aurait été faite en méconnaissance de son droit de préemption. On peut citer à titre d'exemple les cas suivants : le notaire n'a pas offert au preneur, de manière délibérée ou par erreur, le droit de préemption ; le notaire a bien présenté au preneur le droit de préemption mais n'a pas respecté les formes ou les délais pour le faire ; l'officier instrumentant a négligé d'interpeller le preneur à la fin des enchères et avant l'adjudication²⁶⁶. Il est à noter que le preneur ne doit en aucun cas apporter la preuve qu'il a

²⁶⁴ J. DEWEZ, *o.c.*, p. 432 ; M. VAN MOLLE, *o.c.*, p. 348 ; E. BEGUIN, *o.c.*, 1998, p. 503.

²⁶⁵ J. DEWEZ, *o.c.*, p. 437.

²⁶⁶ V. et P. RENIER, *o.c.*, p. 466.

subi un préjudice ou qu'il avait l'intention d'acquérir le bien pour pouvoir exercer l'un des deux sanctions explicitées *infra*²⁶⁷.

Premièrement, le preneur peut intenter l'action en retrait et en subrogation contre l'acquéreur et le vendeur. Pour être admise par les tribunaux, la demande en subrogation doit impérativement être inscrite en marge de la transcription de l'acte contesté et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit²⁶⁸.

Celle-ci lui permet d'être subrogé dans les droits et les obligations de l'acquéreur, moyennant remboursement du prix et des frais de l'acte. Par conséquent, l'acquéreur est libéré de toutes ses obligations mais il peut toujours réclamer des dommages et intérêts s'il s'estime lésé. En vertu de l'article 51 alinéa 3, le preneur n'est tenu quant à lui que « *des obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et des charges consenties par l'acquéreur que pour autant que ces dernières aient fait l'objet d'inscription ou de transcription avant l'inscription de sa demande* ». Toutes les parties (vendeur, acheteur et preneur) sont ensuite renvoyées devant le notaire de leur choix ou le notaire désigné d'office par le juge pour la passation de l'acte²⁶⁹. Les frais résultant de cette formalité sont à charge du preneur subrogé.

Deuxièmement, le preneur peut également décider d'opter pour l'action en indemnisation forfaitaire contre le vendeur, et à la fois contre l'acquéreur mais seulement s'il y a tierce complicité dans son chef. Grâce à cette dernière, il peut obtenir une indemnité correspondant à vingt pourcent du prix de vente sans devoir démontrer un quelconque dommage²⁷⁰. Etant donné que la vente reste intacte à l'égard de l'acquéreur, il n'y a pas lieu à ce que cette action fasse l'objet d'une publicité au registre du bureau des hypothèques.

Les deux actions se prescrivent par trois mois à dater de l'adjudication en cas de vente publique, et à dater de la notification de la vente faite au preneur en cas de vente de gré à gré²⁷¹. A défaut de notification au preneur de l'acte de vente ou à défaut d'une notification régulière, le délai de prescription est porté à deux ans à compter de la transcription de l'acte²⁷². Concernant la vente publique, un courant doctrinal considère que si l'officier

²⁶⁷ H. D'UDEKEM D'ACQZ, *o.c.*, p. 179.

²⁶⁸ M.-PH. TORDOIR, *o.c.*, p. 50.

²⁶⁹ Il est à noter que c'est le jugement qui vaut titre de subrogation, et non pas l'acte authentique. Les parties sont renvoyées devant le notaire uniquement pour acter le remplacement en raison de la décision judiciaire (voy. Cass., 12 décembre 1969, *Pas.*, 1970, I, p. 338 ; N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 368).

²⁷⁰ M.-PH. TORDOIR, *o.c.*, p. 50.

²⁷¹ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *o.c.*, p. 369.

²⁷² P. RENIER., « Du droit de préemption dans le bail à ferme, des mécanismes qui en assurent le respect, et de son jeu dans les limites de la sécurité juridique », *Act jur.baux.*, 1998, p. 114 ; M.-PH. TORDOIR, *o.c.*, p. 49.

instrumentant n'a pas donné connaissance de la date de la vente au preneur, ce dernier est en droit d'invoquer la force majeure sous l'adage « *contra non valentem agere non currit praescriptio* »²⁷³ afin que ce délai de trois mois ne commence qu'à partir du moment où le preneur a effectivement pu prendre connaissance de la vente²⁷⁴.

Le droit de préemption en matière d'aménagement foncier. L'article D. 358 §6 du Code wallon de l'agriculture reprend scrupuleusement les termes de l'ancien article 56 §2, 4° de la loi du 22 juillet 1970 ainsi que ceux de l'article 51 de la loi sur le bail à ferme. En cas de méconnaissance de son droit de préemption, la loi laisse une double option à la Région wallonne. Elle peut demander d'être subrogée à l'acquéreur mais elle peut également solliciter le versement d'une indemnité équivalente à vingt pourcent du prix de vente²⁷⁵.

Le droit de préemption en matière d'aménagement du territoire. En vertu de l'article 180 §1^{er} du C.W.A.T.U.P., seule l'action en retrait et en subrogation est envisageable en cas de méconnaissance du droit de préemption en matière d'aménagement du territoire. En effet, le bénéficiaire peut seulement demander au tribunal de prononcer la nullité de l'acte, et ainsi être subrogé au tiers au prix et aux conditions énoncés dans l'acte. Cette nullité est relative. Cette action se prescrit par cinq ans à partir de la transcription de l'acte, et devra nécessairement être intentée à l'encontre du vendeur et du premier acquéreur. Elle devra être inscrite en marge de l'acte d'achat sous peine d'irrecevabilité de l'action. Par contre, la loi ne donne aucune précision du moment à partir duquel le délai de cinq ans prend cours. Selon la doctrine, il convient de le calculer à partir de la date de la transcription de l'acte litigieux en vertu de l'article 3 de la loi hypothécaire²⁷⁶. Le jugement tient lieu de titre de propriété pour le bénéficiaire subrogé. Ce dernier doit ensuite rembourser l'acquéreur évincé du prix qu'il a payé et des frais de l'acte²⁷⁷. Selon E. BEGUIN, les frais de subrogation seront également à sa charge, comme en matière de bail à ferme²⁷⁸. Cependant, cette précision ne figure pas dans le texte légal.

²⁷³ Ce qui signifie que la prescription ne court pas contre ceux qui ne peuvent agir.

²⁷⁴ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, o.c., p. 370.

²⁷⁵ E. BEGUIN et J. FONTEYN, o.c. p. 194 ; E. BEGUIN, o.c., 1991, p. 132.

²⁷⁶ E. BEGUIN, "Le droit de préemption", in *Guide de droit immobilier*, 2013, Kluwer, VII.4.4.prél.-1 – VII.4.4.prél.3.-7, p. 94

²⁷⁷ Cass., 13 juin 1991, *Bull.*, 1991, p. 891, n° 528.

²⁷⁸ E. BEGUIN, o.c., 1998, p. 522, D. PATART, o.c., p. 421.

Le droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale. Suite à la violation de son droit de préemption, chacun des bénéficiaires peut en vertu de l'article 274 du CoBAT intenter une action en subrogation contre le cédant et l'acquéreur. Dans l'hypothèse où le juge fait droit à cette action, le jugement valant titre est transcrit à la Conservation des hypothèques de la situation du bien en marge de la transcription de l'action. Le subrogé n'est pas tenu de respecter les obligations et les charges consenties par l'acquéreur, sauf si ces dernières ont été transcrites antérieurement à l'action en subrogation. Le bénéficiaire subrogé doit obligatoirement rembourser le prix de la vente au tiers évincé. Concernant les frais d'acte déboursés par ce dernier, ils seront indemnisés par le propriétaire-cédant. Le §2 du même article précise que « *L'action en subrogation se prescrit par un an à partir de la date de la transcription, soit du procès-verbal de l'adjudication publique, soit de la notification de l'acte authentique constatant l'aliénation sous seing privé, opérée conformément à l'article 268, § 2, alinéa 1^{er}* ».

CONCLUSION

Après m’être penchée sur le droit de préemption pendant des mois, je peux en conclure que cet outil est aujourd’hui un véritable instrument de gestion de l’espace agricole mais également un dispositif mis à la disposition des pouvoirs publics pour mener à bien l’ensemble de leurs politiques.

En effet et comme déjà mentionné, suite à la régionalisation de l’Etat belge, les Régions et les Communautés se sont vu accordées le droit d’établir par décrets des droits de préemption. La seule limite à cette possibilité repose sur le principe que ces droits de préemption dits « régionaux » ne peuvent nullement porter préjudice à d’autres droits préexistants, tel que le droit de préemption du preneur d’un bien rural.

Bien que cette obligation légale ait été somme toute respectée, cette situation a tout de même eu pour conséquence de rendre le droit de la vente immobilière extrêmement technique et complexe. Ayant déjà une petite expérience dans le monde du notariat, je peux effectivement attester de la réalité de cette situation. Lorsqu’un propriétaire décide de vendre un de ses biens, le notaire est non seulement obligé d’entreprendre les formalités préalables et habituelles à tout acte mais aussi les formalités particulières imposées dans le cadre des différentes législations sur le droit de préemption comme exposées dans ce mémoire. Cependant, l’absence d’un seul et même décret régissant la procédure de l’ensemble des droits de préemptions en Région wallonne, rend cette tâche particulièrement fastidieuse.

C’est pourquoi, je pense qu’il serait propice de suivre le mouvement de la Région flamande et d’adopter un décret similaire à celui du 25 mai 2007²⁷⁹ portant harmonisation des procédures relatives à l’exercice du droit de préemption. En instaurant ce décret, la Région flamande a grandement facilité la tâche du fonctionnaire instrumentant puisqu’elle a mis en place une procédure unique²⁸⁰ d’exercice du droit de préemption par le biais d’un guichet électronique.

Dans un avenir proche, je fais donc le vœu que le législateur wallon prendra la même initiative que le législateur flamand. A défaut, nous pourrions affirmer qu’en matière de droit de préemption, la Flandre a une longueur d’avance !

²⁷⁹ Décret du 25 mai 2007 portant harmonisation des procédures relatives aux droits de préemption, *M.B.*, 24 juillet 2007.

²⁸⁰ Cf. ANNEXE N° 11.

Concernant le droit de préemption du preneur d'un bien rural, je pense que la procédure d'exercice du droit de préemption est facilement compréhensible pour le commun des mortels et qu'il n'y a pas lieu de procéder à de grands changements. Toutefois, il me semble que le législateur pourrait éventuellement aller plus loin dans l'objectif pour lequel le droit de préemption a été accordé au preneur.

En effet, je suis d'avis qu'il faudrait laisser la faculté à ce dernier de pouvoir proposer au propriétaire une contre-offre de prix. Sans avoir fait de recherches approfondies sur le sujet, je sais que cette pratique est applicable en France concernant le droit de préemption des SAFER²⁸¹.

S'il est vrai que les terres agricoles sont encore en grande partie acquises par des agriculteurs, il a lieu de nuancer ce propos car tous ne disposent pas des ressources financières suffisantes pour payer le prix fixé dans la convention de vente entre le propriétaire et le tiers acquéreur. Ce constat est d'autant plus vrai que le prix de l'immobilier ne cesse de grimper !

En permettant au preneur de discuter le prix de l'acquisition, on accepte surtout de laisser la chance aux petits agriculteurs de faire réellement usage de leur droit de préemption. *A contrario*, l'absence de négociation dans l'état actuelle de la législation les contraint à devoir renoncer à une partie de leur patrimoine. N'est-ce pas frustrant ? N'y a-t-il pas là un hiatus entre la pratique et la théorie ?

²⁸¹ Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural.

BIBLIOGRAPHIE

Législations

- Loi du 1^{er} février 1963, *M.B.*, 14 février 1963 intégrée dans la loi du 4 novembre 1969, *M.B.*, 25 novembre 1969.
- Loi du 22 juillet 1970 relative au remembrement légal des biens ruraux, *M.B.*, 4 septembre 1970.
- Loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, *M.B.*, 15 août 1980, tel que modifiée par la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'Etat, *M.B.*, 31 janvier 2014.
- Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine du 14 mai 1984, *M.B.*, 25 mai 1984.
- Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004, *M.B.*, 26 mai 2004.
- Décret du 27 novembre 1997, *M.B.*, 12 février 1998.
- Décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, *M.B.*, 8 avril 2004.
- Décret du 25 mai 2007 portant harmonisation des procédures relatives aux droits de préemption, *M.B.*, 24 juillet 2007.
- Décret du 27 mars 2014 relatif au Code wallon de l'agriculture, *M.B.*, 5 juin 2014.
- Ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption, *M.B.*, 17 août 2002.
- Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 septembre 2003 relatif au droit de préemption, *M.B.*, 5 novembre 2003.
- Arrêté d'exécution du Gouvernement wallon du 8 septembre 2005, *M.B.*, 29 septembre 2005.
- Arrêté d'exécution du Gouvernement wallon du 7 juillet 2016, *M.B.*, 16 juillet 2016.

Jurisprudences

- Cass., 30 janvier 1965, *R.C.J.B.*, 1966, p. 81 à 97, note J. DABIN.
- Cass., 13 janvier 1966, *Pas.*, 1966, I, p. 613.
- Cass., 12 décembre 1969, *Pas.*, 1970, I, p. 338, disponible sur <http://jure.juridat.just.fgov.be>
- Cass., 13 mai 1971, *Pas.*, 1971, I, p. 851.

- Cass., 28 avril 1972, *Pas.*, 1972, I, p. 797, disponible sur <http://jure.juridat.just.fgov.be>
- Cass., 14 novembre 1975, *Pas.*, 1976, I, p. 324, disponible sur <http://jure.juridat.just.fgov.be>
- Cass., 4 mars 1977, *Pas.*, 1977, I, p. 719, disponible sur <http://jure.juridat.just.fgov.be>
- Cass., 15 avril 1977, *Pas.*, 1977, I, p. 846, disponible sur <http://jure.juridat.just.fgov.be>
- Cass., 27 avril 1978, *Pas.*, 1978, I, p. 987.
- Cass., 19 octobre 1979, *J.T.*, 1980, p. 444.
- Cass., 16 mai 1986, *J.T.*, 1987, p. 358.
- Cass., 9 décembre 1988, *T. Not.*, 1989, p. 113.
- Cass., 6 septembre 1990, *Bull.*, 1991, p. 11.
- Cass., 17 janvier 1991, *Rev.not.*, 1991, p. 200.
- Cass., 13 juin 1991, *Bull.*, 1991, p. 891, n° 528.
- Cass., 24 janvier 2003, *R.W.*, 2005-2006, liv. 18, p. 706, disponible sur <http://jure.juridat.just.fgov.be>
- Cass. (1^{er} ch.), 25 février 2010, *Pas.*, 2010, p. 572, disponible sur <http://jure.juridat.just.fgov.be>
- Gand, 7 décembre 1978, *R.W.*, 1978-1979, p. 2246.
- J.P. Huy, 16 décembre 1988, *R.D.R.*, 1989, p. 197.
- J.P. Huy, 8 octobre 1998, *Rev.not.*, 2000, p. 266.
- J.P. Thuin, 12 octobre 1998, *R.D.R.*, 2003, liv. 4, p. 314.
- J.P. Thuin, 23 décembre 2002 et 24 décembre 2003, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1833.
- J.P. Soignies, 17 septembre 2007, *R.D.R.*, 2010, p. 276.
- Civ. Charleroi, 22 avril 1997, *J.L.M.B.*, 1997, p. 1428.

Doctrines

- BEELDENS, B., BONNENFANT, O., COLET, N. et MAHIEU, A., « L'acte de vente en Région flamande. Le parcours du combattant en terre devenue inconnue », *Rev not.b.*, 2002, liv. 2956, pp. 707 à 713.
- BEGUIN, E., « Droit de préemption : synthèse de la réforme », *R.D.R.*, 1991, pp. 119 à 133.
- BEGUIN, E., « Droit de préemption en matière de remembrement : adaptation du texte légal pour la Région wallonne », *Rev.not.b.*, 1996, pp. 114 à 120.
- BEGUIN, E., « Le droit de préemption en matière d'aménagement du territoire en Région wallonne », *Rev.not.b.*, 1998, pp. 503 à 526.
- BEGUIN, E., « Droit de préemption : quelques réflexions liées à la pratique notariale », *R.D.R.*, 2003, liv. 2, pp. 85 à 100.
- BEGUIN, E. et RENIER, P., « Le bail à ferme », *Chroniques de jurisprudence 1996-2004*, Bruxelles, Larcier, 2006, pp. 159 à 192.

- BEGUIN, E., « Bail à ferme et droit de préemption », in *Répertoire pratique du droit belge. Législation, Doctrine, Jurisprudence*, Bruxelles, Bruylant, 2013, pp. 213 à 289.
- BEGUIN, E., « Le droit de préemption », in *Guide de droit immobilier*, 2013, VI.1.11.-1 – VI.1.11.4.-1, pp. 49 à 97.
- BEGUIN, E. et FONTEYN, J., « Le droit de préemption dans le Code wallon de l'agriculture », in *Le Code wallon de l'Agriculture*, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 167 à 207.
- BYTTEBIER, J., « Het conventioneel voorkeur – en voorkooprecht in de notariële praktijk », in *Facetten van ondernemingsrecht – Liber amicorum Professor Frans Bouckaert*, Louvain, Universitaire Pers, 2001, pp. 119 à 135.
- CARLIER, E., WATHELET, J. et DEKEYSER, B., « L'acte de renonciation au droit de préemption », *Notarius*, 1984, pp. 59 à 63.
- CARTON DE TOURNAI, PH., « Les droits de préemption régionaux. Quelques questions et réflexions du point de vue du juge de paix », *R.D.R.*, 2003, liv. 2, pp. 105 à 106.
- COLLON, D., *Ventes immobilières. Droit de préemption : pas qu'en Flandre... à Bruxelles aussi !*, Immobilier, 2002, liv. 19, pp. 3 à 5.
- COLSON, H., « Le bail à ferme et le droit de préemption », *Rép. Not.*, Bruxelles, Larcier, 1973, t. VIII, liv. 2, p. 157.
- CORNU, G., *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, Paris, Editions Presses universitaires de France (PUF), 1987.
- CORNU, G., *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, Paris, Editions Presses universitaires de France (PUF), 2005.
- CLOSSON, H., *Le bail à ferme*, Bruxelles, Bruylant, 1970, p. 321.
- DELSAUT, J., « Le droit de préemption », *J.J.P.*, 1990, p. 357.
- DEWEZ, J., « Le régime juridique du pacte de préférence et les sanctions de sa violation : nouvelles perspectives », *R.G.D.C.*, 2008, liv.8, pp. 429 à 438.
- DIRIX, E., TILLEMANS, B. et VAN ORSHOVEN, P., *De Valks Juridisch Woordenboek*, Intersentia, Antwerpen, 2010, pp. 1 à 621.
- D'UDEKEM D'ACQ. H., « Le bail à ferme et le droit de préemption », in *Les Nouvelles, Droit civil*, t. VI, vol. III, Bruxelles, Larcier, 1984, pp. 145 à 199.
- D'UDEKEM D'ACQ. H. et SNICK, I., *De pachtovereenkomst*, 2^{ème} éd., Bruxelles, Larcier, 1990, pp. 192 à 246.

- D'UDEKEM D'ACQZ, H., SNICK, I. et SNICK, M., *De pachtovereenkomst*, 4^{ème} éd., Gent, Larcier, 2010, pp. 511 à 647.
- EECKLOO, E. et GOTZEN, R., *Pacht en verkoop*, Belgische Boerenbond, Leuven, 1990, pp. 1 à 514.
- GERLO, I., "Le droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale", *Notamus*, 2006, liv. 2, pp. 17 à 21.
- GREGOIRE, M., « Le droit de préemption en matière de terrains 'à bâtir'. Réflexions sur le champ d'application », *R.D.R.*, 1991, pp. 144 à 159.
- GREGOIRE, E., « Le droit de préemption : des idées pour le futur », *R.D.R.*, 2012, liv. 2-3, pp. 205 à 217.
- GREGOIRE, E. et A., « Un Code wallon de l'agriculture 'vert foncier' », *Amén.*, 2015, liv. 3, pp. 173 à 176.
- HAUMONT, F., « Le droit de préemption », in *La réforme du droit wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme*, Bruxelles, Bruylant, 1999, pp. 227 à 256.
- HAUMONT, F., « Le droit de préemption », in *Guide de droit immobilier*, Kluwer, VII.4.4.prél.-1 – VII.4.4.prél.3.-7, 2001, pp. 9 à 40.
- HAUMONT, F., « L'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption », *Amén.*, 2003, liv. 2, pp. 70 à 76.
- HEYERICK, M., *Le remembrement rural en Belgique. Aspects juridiques*, Bruxelles, Story-Scientia, 1986, pp. 64 à 75.
- LA HAYE, M. et VANKERCKHOVE, J., « Loi du 1^{er} février 1963 relative au droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux », *J.T.*, 1963, pp. 365 à 371.
- LOGGHE, F., « Juridische contouren van voorkepriechten bij onroerende goederen », *Not.Fisc.M.*, 2000, pp. 135 à 175.
- MOREAU-MARGREVE, I., « Le droit de préemption du preneur rural. Aspects pratiques », *Am.dr Liège*, 1967, pp. 221 à 245.
- NOUWKENS, P., « De praktijk van het recht van voorkepriech in het licht van de pachtwet van 7 november 1988 », *T.Not.*, 1989, pp.156 à 178.
- PATARD, D., « Le droit de préemption urbanistique en Région wallonne », *R.R.D.*, 1998, pp. 405 à 423.
- RAEMDONCK, N. et VANDEWIELE, A., « L'aliénation du bien faisant l'objet du bail à ferme et le droit de préemption », in *Le bail à ferme*, La Chartre, 2009, pp. 301 à 383.

- RENIER, V., « Le bail à ferme et le droit de préemption (chronique de jurisprudence de 1970 à 1981) », *J.T.*, 1981, pp. 561 à 617.
- RENIER, V., « Le droit de préemption », *J.L.M.B.*, 1990, pp. 233 à 235.
- RENIER, V. et P., « Le bail à ferme », *Rép. Not.*, t. VIII, liv. 2, Bruxelles, Larcier, 1992, pp. 405 à 507.
- RENIER, P., « Du droit de préemption dans le bail à ferme, des mécanismes qui en assurent le respect, et de son jeu dans les limites de la sécurité juridique », *Act.jur.baux.*, 1998, pp. 114 à 117.
- RENIER, P., « Les droits du tiers acquéreur sous condition suspensive confronté à une préemption dans les ventes de gré à gré », *R.D.R.*, 2003, liv. 3, pp. 165 à 172.
- RENIER, P., « Droit de préemption – les notifications modalisées », in *les baux : Actualités législatives et jurisprudentielles, acte du colloque organisé par la licence en notariat de l'U.C.L., le 16 septembre 2004*, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 209 à 239.
- SAINT-ALARY-HOUIN, H., *le droit de préemption*, Paris, L.G.D.J., 1979, pp. 1 à 517.
- STASSIJNS, E., *Pacht, A.P.R.*, Antwerpen, Story-Scientia, 1998, pp. 1 à 685.
- SCHOONBROODT, E., *Le droit de préemption en Région Bruxelles-capitale*, Immobilier, 2006, liv. 17, pp. 1 à 7.
- TASTENOYE, S., *Pacht, vragen uit de praktijk*, UGA, Heule, 2011, pp. 83 à 91.
- TORDOIR, M.-PH., *Le droit de préemption en matière immobilière*, Pratique du droit, vol. 26, Waterloo, Kluwer, 2006, pp. 1 à 221.
- VAN CUTSEM, CH., « Le concours entre les divers droits de préemption. La procédure judiciaire », *R.D.R.*, 2003, liv.2, pp. 101 à 104.
- VAN MOLLE, M., « Droit de préférence : aspects civils et fiscaux », *Rec.gén.enr.not.*, 2014, liv. 8, pp. 346 à 353.
- VAN OEVELEN, « De juridische kwalificatie van een beding van voorkeur », *R.W.*, 2005-2006, liv. 18, pp. 707 à 710.
- M. VANWIJCK-ALEXANDRE et S. BAR, « Le pacte de préférence ou le droit de conclure par priorité » in *Le processus de formation du contrat* (sous la dir. M. VANWIJCK-ALEXANDRE et P. WERY), CUP, vol. 72, septembre 2004, Bruxelles, Larcier, pp. 137 à 187.

Sites internet

- http://agriculture.wallonie.be/apps/spip_wolwin/ecrire/legislation/D41/liste.htm
- <http://www.mybrugis.irisnet.be/MyBruGIS/brugis/>
- <http://preemption.brussels/preemption/fr/accueil>

TABLE DES MATIERES

PLAGIAT ET ERREUR METHODOLOGIQUE GRAVE.....	3
REMERCIEMENTS.....	2
INTRODUCTION.....	1
TITRE I. GENERALITES	4
❖ Chapitre I – Définition générale.....	4
❖ Chapitre II - Institutions proches.....	6
• Section 1. Le pacte de préférence	6
• Section 2. L'expropriation	7
❖ Chapitre III - Typologie et objectifs des droits de préemption	8
❖ Chapitre IV - Nature juridique du droit.....	11
❖ Chapitre V - Caractère des dispositions légales	13
❖ Chapitre VI - Rôle du notaire.....	15
TITRE II. CONDITIONS D'EXISTENCE ET D'EXERCICE	17
❖ Chapitre I – Les biens visés.....	17
❖ Chapitre II - Les aliénations visées	20
• Section 1. Principe	20
• Section 2. Exceptions.....	22
❖ Chapitre III - Les bénéficiaires du droit de préemption	27
• Section 1. Titulaires et bénéficiaires	27
• Section 2. Conditions d'exercice du droit de préemption.....	29
• Section 3. Cas particuliers de pluralité de bénéficiaires	33
❖ Chapitre IV - Les obligations du préempteur.....	35
• Section 1. Principe	36
• Section 2. Exceptions.....	36
• Section 3. Sanctions.....	38

TITRE III. LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PREEMPTION	39
❖ Chapitre I - La vente de gré à gré	39
• Section 1. Notification	39
• Section 2. Acceptation	43
• Section 3. Défaut d'acception	45
❖ Chapitre II - La vente publique	49
• Section 1. Notification	49
• Section 2. Exercice du droit de préemption	51
TITRE IV. CESSION DU DROIT DE PREEMPTION	58
❖ Chapitre I - Principe	58
❖ Chapitre II - Effets.....	59
❖ Chapitre III - Sanction.....	60
TITRE V. RENONCIATION AU DROIT DE PREEMPTION	61
TITRE VI. REGLEMENT DES CONFLITS ENTRE LES DIFFERENTS DROITS DE PREEMPTION	63
❖ Chapitre I - Concours entre droits de préférence conventionnels	63
❖ Chapitre II - Concours entre « pacte de préférence » et droit de préemption légal .	64
❖ Chapitre III - Concours entre droits de préemption d'origine légale	64
• Section 1. Conflit entre le droit de préemption du preneur et un droit de préemption régional.....	64
• Section 2. Conflit entre les droits de préemption régionaux.....	65
• Section 3. Application pratique.....	65
TITRE VII. QUESTIONS PARTICULIERES	67
(1) Quid de la vente d'un terrain se situant en partie en zone agricole et en partie en zone d'habitat ?.....	67
(2) Quid de la vente d'un bien soumis au droit de préemption mais ne constituant qu'une partie des biens mis en vente ?	68
(3) Quid de la vente d'une partie seulement du bien donné à bail, et donc soumis au droit de préemption ?	69

TITRE VII. SANCTIONS EN CAS DE VIOLATION DU DROIT DE PREEMPTION	70
CONCLUSION	74
BIBLIOGRAPHIE	76
TABLE DES MATIERES	82
TABLE DES ANNEXES	85

TABLE DES ANNEXES

ANNEXE N°1 : Tableau récapitulatif

ANNEXE N°2 : Schématisation de la procédure d'exercice du droit de préemption par le preneur d'un bien rural (Loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme)

ANNEXE N°3 : Schématisation de la procédure d'exercice du droit de préemption de la Région wallonne en matière d'aménagement foncier (Article D. 358 du Code wallon de l'agriculture)

ANNEXE N°4 : Schématisation de la procédure d'exercice du droit de préemption de la Région wallonne en matière d'aménagement du territoire (Article 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.)

ANNEXE N°5 : Schématisation de la procédure d'exercice du droit de préemption de la Région bruxelloise (Ordonnance du 18 juillet 2002 intégrée aux articles 258 et suivants du CoBAT)

ANNEXE N°6 : Région wallonne : cartographie des Communes soumises au droit de préemption en matière d'aménagement foncier

ANNEXE N°7 : Région de Bruxelles-Capitale : cartographie des Communes soumises au droit de préemption

ANNEXE N°8 : Formulaire de la Région wallonne : Annexe 50 – Déclaration d'intention d'aliéner d'un bien soumis à un droit de préemption (Arrêté d'exécution du Gouvernement wallon du 8 septembre 2005 portant exécution des articles 177 et 180 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine relatifs au droit de préemption, *M.B.*, 29 septembre 2005, Annexe 1)

ANNEXE N°9 : Formulaire de la Région wallonne : Annexe 51 – attestation établissant l'existence d'une déclaration d'intention d'aliéner un bien soumis à un droit de préemption (Arrêté d'exécution du Gouvernement wallon du 8 septembre 2005 portant exécution des articles 177 et 180 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine relatifs au droit de préemption, *M.B.*, 29 septembre 2005, Annexe 2)

ANNEXE N°10 : Formulaire de la Région de Bruxelles-Capitale : Déclaration d'une aliénation immobilière sous seing privé (Arrêté d'exécution Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 septembre 2003 relatif au droit de préemption, *M.B.*, 5 novembre 2003.

ANNEXE N°11 : Schématisation de la procédure d'exercice de l'ensemble des droits de préemption flamands (Décret du 25 mai 2007 portant harmonisation des procédures relatives aux droits de préemption, *M.B.*, 24 juillet 2007).

TABLEAU RÉCAPITULATIF

Droits de préemption Critères de distinction	Droit de préemption du preneur d'un bien rural	droit de préemption conventionnel	Droit de préemption en matière d'aménagement foncier	Droit de préemption de la Région wallonne en matière d'aménagement du territoire	Droit de préemption de la Région de Bruxelles- Capitale
Disposition légale	Loi du 4 novembre 1969 (modifiée à plusieurs reprises dont le 7 novembre 1988)	Pas de réglementation légale (voir la convention)	Article D. 358 du CWA (Code wallon de l'agriculture)	Articles 175 et suivants du CWATUP (Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine)	Ordonnance du 18 juillet 2002 intégrée dans le CoBAT (Code bruxellois de l'aménagement du territoire)
Objectif	Respecter l'adage : « La terre à celui qui la cultive »	Conférer à une personne un droit de préférence lors de la vente d'un bien immobilier	Maintenir une agriculture familiale, écologique et rentable + remédier à la spéculation foncière et faciliter le remembrement des parcelles dont l'imbrication et le morcellement rend l'exploitation difficile	Aménager certaines zones urbaines défavorisées au profit de personnes moins fortunées pour qu'elles bénéficient d'un logement	Réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public, permettre de lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés et insalubres, mettre en valeur le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé et réaliser des logements sociaux.
Nature juridique	Post-contractuelle en cas de vente de gré à gré et Précontractuelle en cas de vente publique (sauf en cas de vente faite sous réserve de surenchère et lorsque le preneur tient sa	Précontractuelle Contrat innomé <i>suis generis</i>	<i>Cf.</i> droit de préemption du preneur	Précontractuelle	Précontractuelle

	réponse en suspens				
Caractère des dispositions légales	Impératives et protectrices d'intérêts Privés	/	Impératives	Impératives et protectrices de l'ordre public	Impérative et protectrices de l'ordre public
Rôle du notaire	Prévu par la loi	Voir la convention	Prévu par le Code	Prévu par le Code en cas de vente publique	Prévu par le Code
Les biens visés	Article 47 : Bien immeuble faisant l'objet d'un bail à ferme et étant principalement affecté à l'exploitation agricole	Bien désigné dans le contrat	Article D. 358 § 1 ^{er} En pratique : immeuble bâti ou non situé en zone agricole et sur le territoire d'une commune où un aménagement foncier est en cours (Cfr. Site internet en page 19)	Article 175 et 176	Article 263 alinéa 1 ^{er}
Les aliénations visées	Article 47 : vente du bien rural loué	S'applique lors de transactions limitativement énumérées dans la convention (le plus souvent lors d'une transaction à titre onéreux)	Article D. 358 §2 : vente des biens visés au §1 ^{er}	Article 176 §1 ^{er} : aliénation à titre onéreux d'un bien immeuble bâtis ou non, et de tous droits réels portant sur des immeubles repris dans les zones déterminées par le Gouvernement	Article 263 alinéa 1 ^{er} : aliénation à titre onéreux d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis et de tout droit réel portant sur des immeubles, y compris aux apports en société de tout ou partie de ces immeubles à l'exception des apports d'immeubles faisant partie d'une branche d'activité

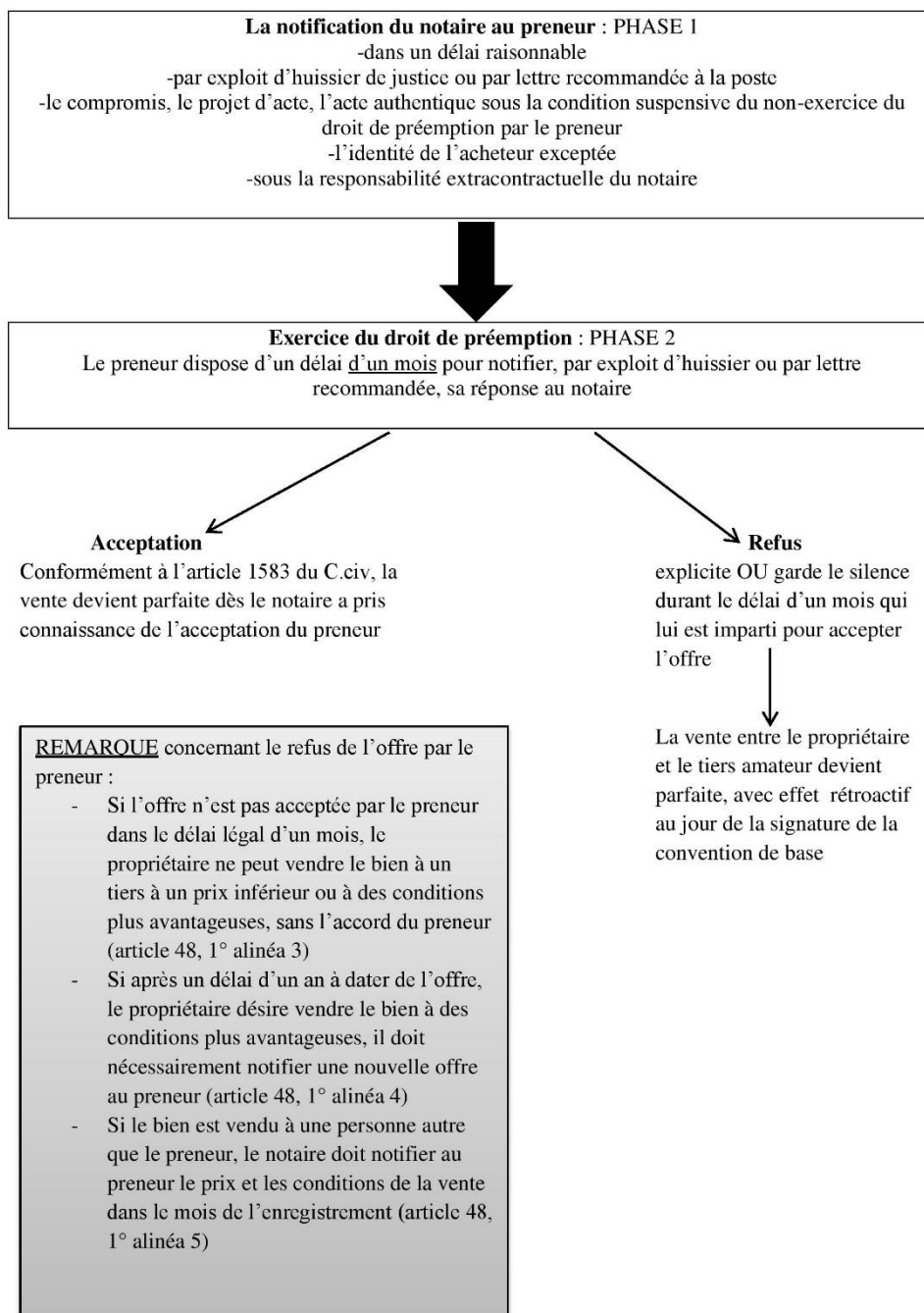
Les titulaires et /ou bénéficiaires	Article 47 : soit le preneur du bien rural loué soit ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou pour les conjoints des dits descendants ou enfants adoptifs qui participent effectivement à l'exploitation	Le ou les bénéficiaire(s) énuméré(s) dans la convention	Article 358 §2 : La Région wallonne	Article 175 alinéa 2 : La Région wallonne, les communes, les régies communales, les centres publics d'aide sociale, la Société régionale wallonne du logement, les sociétés immobilières de service public, les intercommunales ayant pour objet social l'aménagement du territoire ou le logement	Article 262 : la Région bruxelloise agissant soit pour elle-même, soit pour un organisme d'intérêt public régional ; des communes de la Région agissant soit pour elle-même, soit pour leur centre public d'aide social ; de la Société de Développement régional de Bruxelles ; de la Société du Logement de la Région bruxelloise agissant pour elle-même, pour une société immobilière de service public visée par l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social, ou pour le fonds du logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale ; de la Société régionale du Port de Bruxelles

Obligations du préempteur	Article 54	Voir la convention	Aucune obligation légale particulière n'est prévue à charges du pouvoir préemptant. Il doit toutefois respecter les objectifs pour lesquels un droit de préemption a été conféré.		
Vente de gré à gré	Article 48 alinéa 1	Les modalités d'exercice du droit de préférence sont à préciser dans le bail en fonction de la volonté des parties	Article D. 358 §4	Article 177 à 179	Article 265 à 268
Vente publique	Article 48 alinéa 2		Article D. 358 §5		Article 269
Cession du droit	Article 48bis	En principe cessible, sauf preuve de son caractère <i>intuitu personae</i> (voir convention)	Pas cessible	Pas cessible	Pas cessible
Renonciation au droit	Article 53 : renonciation possible seulement en cours de bail (soit par un acte authentique, soit par une déclaration faite devant le juge de paix, soit par une clause dans l'acte de vente pour autant le preneur contresigne l'acte)	Voir la convention	/	Article 178 et 179 : la Région peut renoncer expressément ou tacitement à son droit. Elle y renonce tacitement lorsqu'elle omet de notifier son acceptation dans le délai légal prescrit. Elle peut également y renoncer à l'avance en raison du caractère d'ordre public de ce droit	Article 267 : Cf. Droit de préemption en matière d'aménagement du territoire
Sanctions en cas de méconnaissance du droit	Article 51 : Action en retrait et en subrogation ou action en indemnisation forfaitaire	Allocation de dommages et intérêts et/ou annulation de la convention.	Article D. 358 §6 : Cf. Droit de préemption du preneur	Article 180 §1 ^{er} : Action en retrait et en subrogation	Article 274 : Action en nullité de la vente

LE DROIT DE PRÉEMPTION DU PRENEUR D'UN BIEN RURAL

(Loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme)

Les opérations peuvent se schématiser comme suit :

VENTE DE GRE à GRE (article 48 alinéa 1^{er})

VENTE PUBLIQUE (article 48 alinéa 2)

La notification de l'officier instrumentant (souvent un notaire) au preneur : PHASE 1

- au moins quinze jours avant la première séance
- par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée
- le lieu, la date et l'heure de la vente publique
+ le cahier des charges
- afin que le preneur soit présent OU représenté !



Le déroulement de la séance d'adjudication : PHASE 2

Deux situations sont envisageables

❖ SOIT la vente est faite **SANS réserve de surenchère** (article 48, 2° alinéa 2)

- L'officier instrumentant demande alors publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, au preneur s'il souhaite mettre en œuvre son droit de préemption au prix de la dernière offre.
- Cette question n'est posée qu'avec l'accord du propriétaire !

Trois réponses possibles du preneur

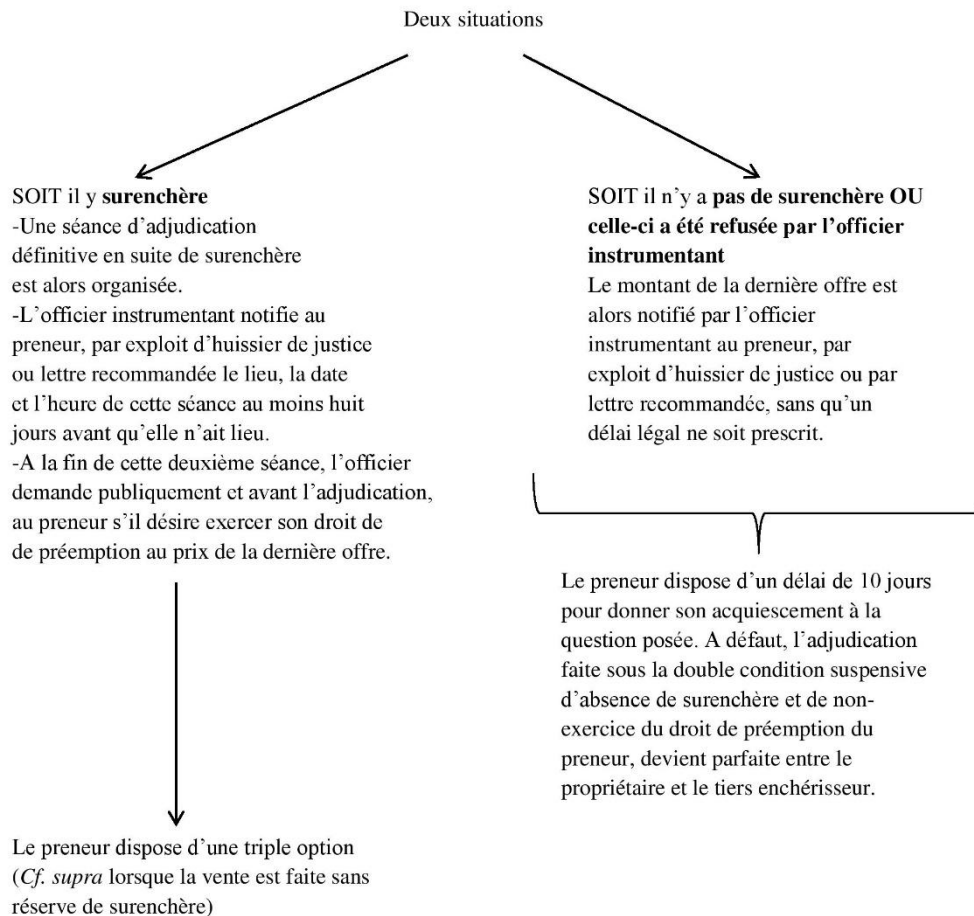
SOIT il désire exercer son droit de préemption, et répond par l'affirmative à la question posée. La vente devient parfaite à son égard conformément à l'article 1583 du Code civil

SOIT il refuse, se tait ou est absent
La procédure d'adjudication se poursuit avec la possibilité pour les amateurs d'émettre de nouvelles enchères. Le bien sera alors adjugé au profit du dernier enchérisseur sans que le droit de préemption soit à nouveau présenté au preneur

SOIT il tient sa réponse en suspens
L'adjudication a lieu au profit du dernier enchérisseur sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption.
Le preneur dispose alors d'un délai de 10 jours pour notifier, par les modes habituellement recommandés ou par acte de l'officier instrumentant, son acquiescement et rendre la vente parfaite à son égard. A défaut, elle devient parfaite à l'égard du dernier enchérisseur avec effet rétroactif à la date de l'adjudication selon l'article 1179 C.civ

❖ SOIT la vente est faite **AVEC réserve de surenchère**

L'officier instrumentant n'est pas tenu de demander au preneur s'il exerce son droit de préemption.
La vente est adjugée au profit du plus haut enchérisseur sous la **DOUBLE CONDITION SUSPENSIVE** d'absence de surenchère et de non-exercice du droit de préemption du preneur.



LE DROIT DE PRÉEMPTION DE LA RÉGION WALLONNE EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT FONCIER

(Article D. 358 du Code wallon de l'agriculture)

Les opérations peuvent se schématiser comme suit :

VENTE DE GRE à GRE (article D. 358 §4)

La notification par le notaire : PHASE 1

Si un preneur jouit du droit de préemption

- SIMULTANEMENT au preneur et au Gouvernement de la Région wallonne
- dans un délai raisonnable (à défaut de délai légal)
- SOIT par exploit d'huissier de justice ; SOIT par « tout moyen permettant de conférer une date certaine au document tel que visé aux articles D. 15 et 16, savoir l'envoi recommandé avec accusé de réception (fréquent), l'envoi par des sociétés privées contre accusé de réception, le dépôt contre récépissé. Ces articles énoncent également l'envoi par courrier électronique, mais ce dernier n'est cependant pas conseillé car il ne confère pas de date certaine à la réception.
- NOUVEAUTE : depuis l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région wallonne du 7 juillet 2016, la notification peut également se faire par la voie électronique via le portail E-notariat de la Fédération royale du Notariat belge.**
- le contenu de l'acte de vente établi sous la double condition suspensive du non-exercice du droit de préemption par le preneur et la RW, l'identité de l'acquéreur excepté.
- sous la forme d'une promesse synallagmatique de vente, d'un projet d'acte authentique ou d'un acte authentique

Si aucun preneur ne jouit du droit de préemption / à défaut de preneur

- directement au Gouvernement de la Région wallonne



Exercice du droit de préemption : PHASE 2

Si le preneur exerce son droit de préemption

- le Gouvernement de la RW dispose d'un délai de 2 mois, à compter de l'expiration du délai dont dispose le preneur (1 mois à dater de la notification), pour exercer son droit de préemption.
- si le preneur a cédé son droit de préemption à la RW conformément à l'article D. 358 §3, le Gouvernement de la RW dispose également d'un délai de 2 mois mais cette fois-ci à compter de la notification simultanée.

Si le preneur n'exerce pas son droit de préemption / à défaut de preneur

- le Gouvernement dispose d'un délai de 3 mois à compter de la notification pour exercer son droit de préemption.
- Le Code ne précise nullement dans quelle forme doit être faite la notification de son acceptation.

Deux réponses possibles du Gouvernement de la RW

SOIT il accepte l'offre

et exerce son droit de préemption.

La vente devient parfaite et définitive à l'égard de la RW

**SOIT il n'accepte pas l'offre
ou il ne prend pas position
dans le délai légal**

La vente conclue entre le propriétaire et le tiers acquéreur est parfaite et définitive.

REMARQUE concernant le refus de l'offre par la RW :

- Si l'offre n'est pas acceptée par la RW dans le délai légal, le propriétaire ne peut vendre le bien à un tiers autre que le preneur, à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, sans l'accord de la Région wallonne par le biais de son Gouvernement (article D. 358 §4 alinéa 3 // article 48, 1° alinéa 3).

-Si après un délai d'un an à dater de l'offre, le propriétaire désire vendre le bien, il doit nécessairement notifier une nouvelle offre à la Région wallonne auprès du Gouvernement (article D. 358 §4 alinéa 3 // article 48, 1° alinéa 4).

-si le bien est vendu à une personne autre que le preneur, l'officier instrumentant doit notifier au Gouvernement de la Région wallonne, le prix et les conditions de la vente, dans le mois de l'enregistrement (article D. 358 §4 *in fine* // article 48, 1° alinéa 5)

VENTE PUBLIQUE (article D. 358 §5)

La notification de l'officier instrumentant au Gouvernement de la Région wallonne : PHASE 1

- au moins 30 jours avant la première séance
- dans les mêmes formes que celles employées dans le cadre de la vente de gré à gré
- le lieu, la date et l'heure de la vente publique
- + éventuellement le cahier des charges



Le déroulement de la procédure d'adjudication : PHASE 2

Deux situations sont envisageables

❖ SOIT la vente est faite **SANS réserve de surenchère**

➤ *Si un preneur jouit du droit de préemption :*

-L'officier instrumentant (OI) doit demander, à la fin des enchères et avant l'adjudication, au preneur s'il désire exercer son droit.

-Trois réponses sont possibles :

SOIT il désire exercer Son droit de préemption

Le bien est adjugé au preneur pour autant qu'il ait exploité ledit bien pendant au moins un an (sinon il ne peut l'exercer que dans le cas où la Région refuse, se tait ou est absente)

**SOIT il est absent, se tait
ou refuse d'exercer son
droit**
l'officier instrumentant pose la question à la RW par l'intermédiaire de son délégué.

SOIT il tient sa réponse en suspens

Le preneur a 10 jours pour donner sa réponse
A défaut, l'OI doit notifier le montant de la dernière offre au Gouvernement de la RW qui dispose d'un délai d'un mois pour se positionner

SOIT il acquiesce et la vente devient parfaite à l'égard de la Région wallonne

SOIT il est absent, se tait ou refuse

La vente se poursuit, et le bien sera adjugé au profit du dernier enchérisseur

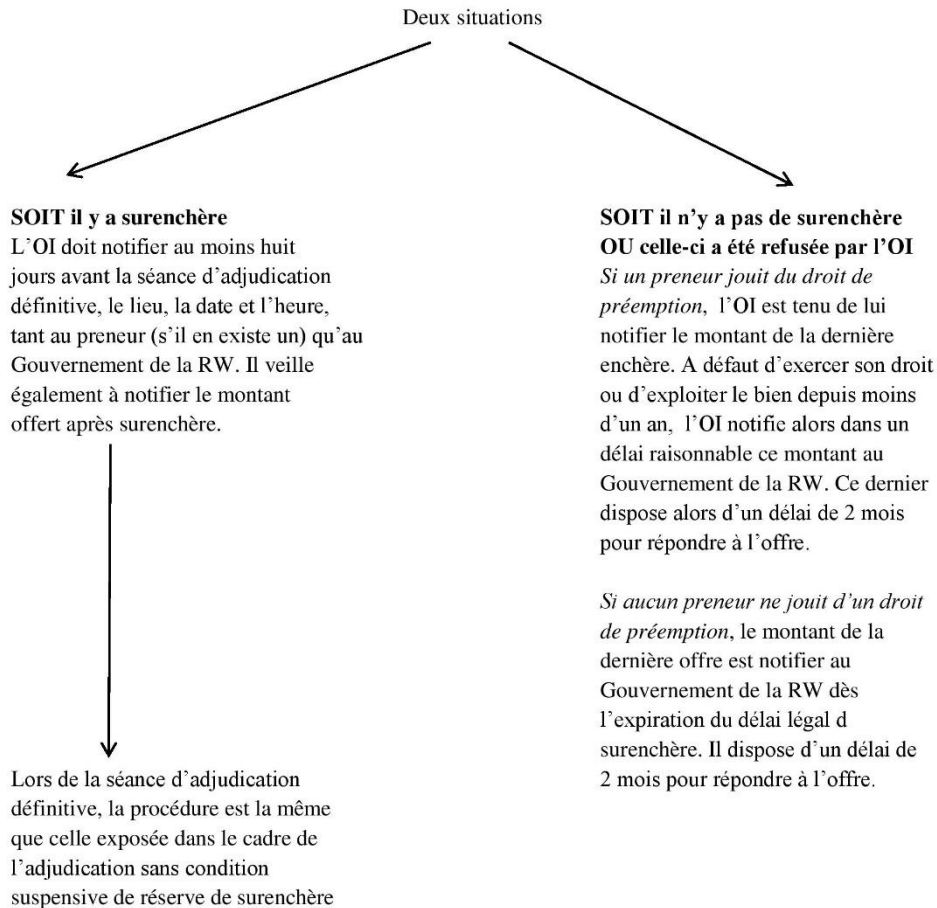
➤ *Si un preneur ne jouit pas du droit de préemption/à défaut de preneur :*

-Même procédure que lorsque le preneur refuse d'exercer son droit de préemption.

❖ SOIT la vente est faite **SOUS réserve de surenchère**

-L'officier instrumentant n'est pas tenu de demander à la Région wallonne ou au preneur, s'il en existe un, de prendre position quant à l'exercice de leur droit de préemption.

-Le bien est adjugé au profit du dernier et du plus offrant des enchérisseurs **SOUS LA DOUBLE CONDITION SUSPENSIVE** d'absence de surenchère et de non-exercice du droit de préemption.



LE DROIT DE PRÉEMPTION INSTAURÉ EN RÉGION WALLONNE EN VUE DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

(Article 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.)

Sur base des articles 177 à 179 du C.W.A.T.U.P. et selon M.-PH.TORDOIR¹, les opérations peuvent se schématiser comme suit :

VENTE DE GRE à GRE (article 177 §1^{er})

La notification de la déclaration préalable d'intention d'aliéner du vendeur : PHASE 1

- par lettre recommandée à la poste
- au Gouvernement de la Région wallonne
- à la Commune sur le territoire de laquelle le bien est situé

ATTENTION : la déclaration doit reprendre divers mentions édictées au 2^{ème} alinéa, à savoir

- « 1. L'identité et le domicile du titulaire du droit réel immobilier ;
2. L'adresse de l'immeuble dont l'aliénation est projetée ;
3. La description de l'immeuble et notamment sa désignation cadastrale, la superficie de la parcelle, la superficie au sol bâti, la superficie du plancher et le nombre de niveaux ;
4. Les autres droits réels et personnels qui y sont attachés ;
5. La mention détaillée des permis d'urbanisme ou de lotir, des certificats d'urbanisme relatifs au bien ainsi que la désignation urbanistique la plus récente et la plus précise, en indiquant la dénomination prévue aux différents plans d'aménagement ;
6. L'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas de vente publique, de l'éventuelle mise à prix ;
7. A défaut de prix, la valeur conventionnelle de la contre-prestation stipulée à charge de l'acquéreur du droit réel immobilier ;
8. L'indication de ce que les titulaires du droit de préemption ont le droit de visiter le bien ».

= offre de vente



Réception de la déclaration et avertissement des bénéficiaires : PHASE 2

-le Gouvernement de la Région wallonne et la Commune dispose d'un délai de 20 jours afin d'accuser réception de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) par lettre recommandée à la poste, et de transmettre copie de cette dernière aux bénéficiaires du droit de préemption en mentionnant leur ordre de priorité tel qu'il figure à l'article 176 §3.

-le gouvernement de la Région wallonne doit également transmettre, sans délai, une copie de la DIA soit au receveur de l'enregistrement et des domaines, soit au comité d'acquisition afin qu'ils puissent rendre un avis quant au projet d'acquisition dans un délai de 30 jours.

Dès réception de l'avis, une copie est transmise aux bénéficiaires. A défaut, la procédure se poursuit.



¹ M.-PH. TORDOIR, *Le droit de préemption en matière immobilière*, Pratique du droit, vol. 26, Waterloo, Kluwer, 2006, pp. 107 à 110.

La notification de la décision des bénéficiaires du droit de préemption : PHASE 3

- Le bénéficiaires doit notifier, au Gouvernement wallon, sa décision d'acquérir ou non le bien au prix et aux conditions fixées, au plus tard dans les 50 jours à dater de la réception de la DIA.
- silence de législateur quant à la forme de la notification de la décision d'acceptation du bénéficiaire

Deux situations

SOIT le bénéficiaire décide
d'exercer son droit de préemption

La vente est parfaite à son égard,
et il est tenu de régler le prix de l'acquisition
dans les 4 mois qui suivent sa décision d'
acquérir le bien et au plus tard le jour
de la passation de l'acte authentique.
Il est également tenu d'adresser une copie
de l'acte d'acquisition au Gouvernement
et à la Commune.

REMARQUE concernant la vente à un tiers en cas de refus:

-l'OI chargé de la passation de l'acte authentique doit tenir informer le Gouvernement du respect des deux conditions imposées à l'article 179 alinéa 1. Cette obligation dans le chef de l'OI est de permettre au bénéficiaire d'intenter, le cas échéant, une action en subrogation suite au non-respect de son droit de préemption.

-selon l'article 180 §3, « *Aucun acte authentique relatif à une aliénation d'un bien soumis au droit de préemption au profit d'une personne autre qu'un bénéficiaire ne peut être passé sans que le respect des dispositions du présent chapitre n'ait été constaté. A cette fin, le Gouvernement délivre à tout notaire ou officier public qui en fait la demande, dans les trente jours de celle-ci, une attestation établie selon le modèle qu'il arrête et de nature à établir l'existence de toute déclaration de mise en vente et des suites réservées à celle-ci. Passé ce délai, l'acte peut être reçu même à défaut d'attestation* ».

SOIT le bénéficiaire **renonce**
expressément ou tacitement
à son droit de préemption
(notifie sa décision de ne pas
acquérir ou ne notifie pas de
réponse dans le délai légal)

Le propriétaire du bien peut
disposer librement de celui-ci
Au profit d'un tiers pour
autant que 2 conditions soient
remplies :

1. L'acte authentique doit être passé dans les trois ans qui suivent la renonciation (au-delà de ce délai, l'envoi d'une nouvelle DIA s'impose)
2. Le prix de l'aliénation ne peut être inférieur ou supérieur à celui qui figure dans la DIA.

VENTE PUBLIQUE (article 177 §2)

La notification de l'officier instrumentant (OI): PHASE 1

- au moins 60 jours avant la première séance d'adjudication
- au Gouvernement de la Région wallonne
- à la Commune
- de la déclaration d'intention d'aliéner, qui reprend en outre la date, les modalités de la vente

Remarque : En cas de revente en suite de surenchère, l'OI notifie la déclaration au Gouvernement et à la Commune dès réception des surenchères.



Réception de la déclaration et avertissement des bénéficiaires : PHASE 2

- identique à la procédure de gré à gré



Première séance de vente publique : PHASE 3

- A la fin des enchères et avant l'adjudication, l'officier instrumentant demande publiquement au bénéficiaire du droit de préemption s'il désire exercer son droit au prix de la dernière enchère.

-Quatre options

SOIT le bénéficiaire acquiesce

La vente est parfaite et Définitive à son égard.

SOIT il refuse

-La vente se poursuit et de nouvelles enchères peuvent être reçues.
-La vente sera adjugé au profit du dernier enchérisseur, sauf si entre-temps le propriétaire à décider de retirer le bien de la vente.

SOIT il se tait ou est absent

-la vente se poursuit Et de nouvelles enchères peuvent être reçues.
La vente sera adjugé au profit du dernier enchérisseur SOUS LA CONDITION SUSPENSIVE du non-exercice du droit de préemption.

SOIT il tient sa réponse en suspens

interruption Des enchères et adjudication du bien sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption au profit du dernier enchérisseur.

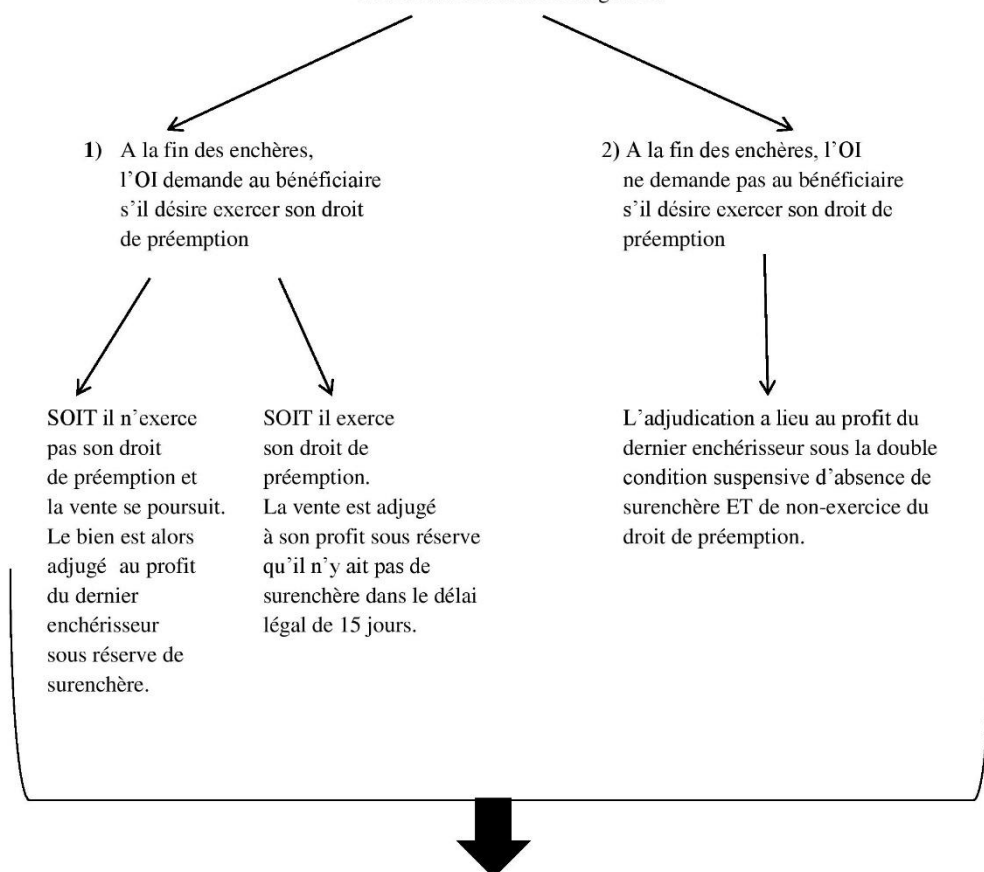


Le bénéficiaire dispose d'un délai de 30 jours à dater de l'adjudication pour notifier (sans forme légale particulière) au notaire sa décision d'acquiescer le bien. S'il donne son acquiescement, la vente devient définitive à son égard. A l'inverse, si le bénéficiaire n'exerce pas son droit de préemption, la condition se réalise et la vente est définitive au profit du dernier enchérisseur à la date de l'adjudication en vertu de l'effet rétroactif (article 1179 du C.civ).

Faculté de surenchère

-Le Code ne possède aucune disposition concernant les modalités d'exercice du droit de préemption en cas de vente faite sous réserve de surenchère

-deux situations sont envisageables



Première hypothèse : il y a une surenchère

- l'officier instrumentant informe le Gouvernement de la Région wallonne et la Commune de la surenchère dès sa réception. Par la même occasion, il leur communique la date et les modalités de la vente.
- l'OI organise une séance d'adjudication définitive en suite de surenchère
- à la fin des enchères et avant l'adjudication, l'OI est tenu de demander publiquement si l'un des bénéficiaires désire exercer son droit de préemption au prix de la dernière enchère.

Deuxième hypothèse : il n'y a pas de surenchère ou celle-ci est refusée par l'officier instrumentant

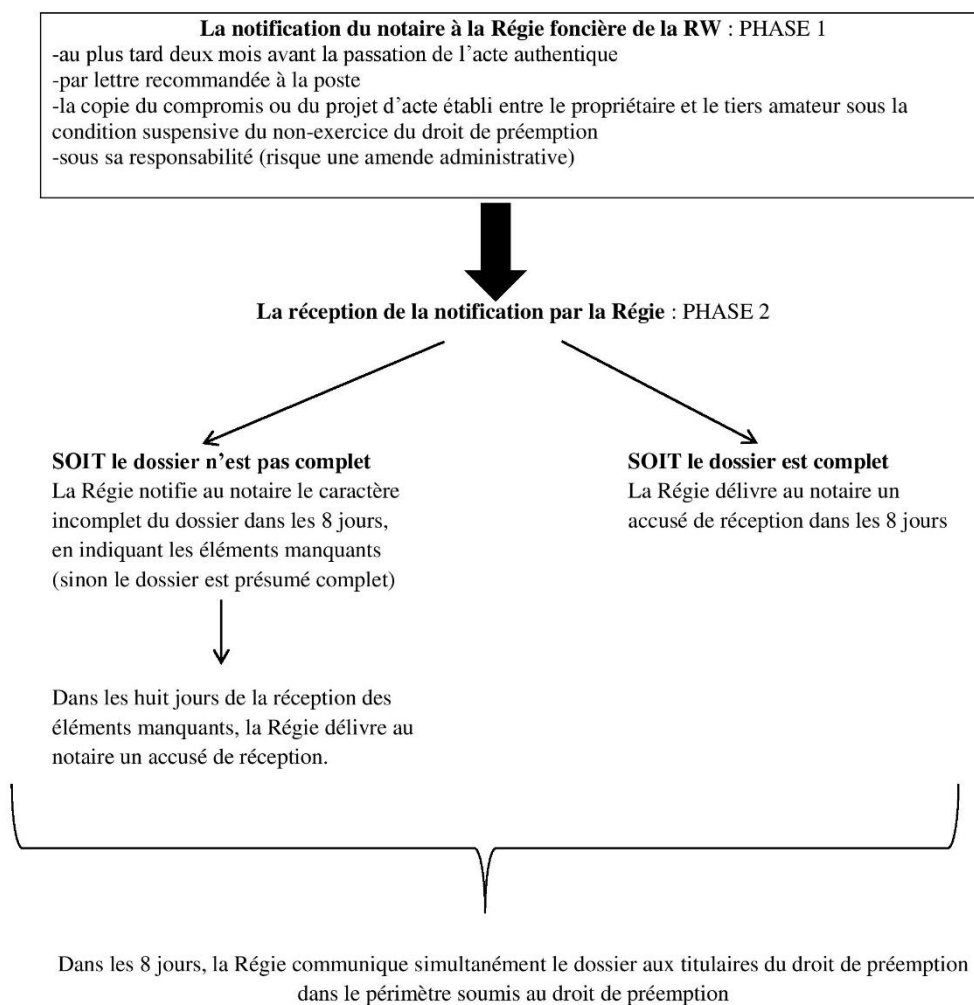
- l'OI est tenu de notifier, par lettre recommandée ou exploit d'huissier de justice, le montant de la dernière offre au Gouvernement, à la Commune et au bénéficiaire tout en questionnant ce dernier sur l'exercice de son droit de préemption
- à défaut de délai légal, la notification doit intervenir dans un bref délai afin que le bénéficiaire puisse exercer son droit dans le délai légal qui lui est imparti, à savoir 30 jours. Là encore, le Code ne prévoit pas la forme dans laquelle doit intervenir la notification de l'acceptation par le bénéficiaire.
- si le bénéficiaire exerce son droit de préemption dans le délai prescrit alors la vente devient parfaite et définitive à son égard. Dans le cas contraire, l'adjudication faite sous la double condition suspensive devient définitive à l'égard de l'adjudicataire.

LE DROIT DE PRÉEMPTION DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE AUX PROFIT DE CERTAINS ORGANISMES PUBLICS

(Ordonnance du 18 juillet 2002 intégré aux articles 258 et suivants du CoBAT)

Les opérations peuvent se schématiser comme suit selon M.-PH. TORDOIR¹ :

VENTE DE GRE à GRE (article 265 à 268)



¹ M.-PH. TORDOIR, *Le droit de préemption en matière immobilière*, Pratique du droit, vol. 26, Waterloo, Kluwer, 2006, pp. 85 à 88.

La réception du dossier et la prise de décision par le ou les pouvoir(s) préemptant(s) : PHASE 3

-la décision de chacun des bénéficiaires du droit de préemption doit intervenir au plus tard dans les 2 mois de l'envoi de la notification par le notaire du dossier complet ou présumé complet.

-Trois réponses possibles :

SOIT notification au cédant et à la Régie dans le délai légal de leur **renonciation** à exercer le droit de préemption

La Régie informe le cédant qu'il peut disposer librement de son bien (en respectant les conditions de l'article 268 §2 alinéa 2)

SOIT notification au cédant et à la Régie dans le délai légal de leur **décision d'exercer le droit de préemption**

SOIT absence de notification des bénéficiaires du droit de préemption dans le délai légal = renonciation à exercer leur droit

La Régie informe le cédant qu'il peut disposer librement de son bien (en respectant les conditions de l'article 268 §2 alinéa 2)

Notification par la Régie de l'identité du pouvoir préemption prioritaire : PHASE 4

-dans les 8 jours de l'expiration du délai de deux mois à dater de la notification par le notaire
-au notaire
-au cédant
-aux pouvoirs préemptant ayant exercé leur droit de préemption

L'acceptation par le pouvoir préemptant prioritaire du prix et des conditions mentionnés dans le compromis vaut aliénation

-la passation de l'acte authentique doit intervenir dans les 4 mois à dater de l'aliénation
-le transfert de la propriété intervient à la signature de l'acte authentique

VENTE PUBLIQUE (article 269)

La notification du notaire à la Régie : PHASE 1

- au plus tard un mois avant la première séance d'adjudication
- le cahier des charges de la vente publique



Réception de la notification du notaire par la Régie ET transmission aux bénéficiaires du droit de préemption : PHASE 2

- dans les huit jours de la notification
- la date de la première séance
- la copie du cahier des charges

Première séance de vente publique : PHASE 3

-A la fin des enchères et avant l'adjudication, l'officier instrumentant demande publiquement aux bénéficiaires du droit de préemption s'ils désirent faire valoir leur droit au prix de la dernière enchère

- Trois réponses possibles

SOIT ils ne souhaitent pas exercer leur droit de préemption

SOIT ils désirent exercer leur droit de préemption

SOIT ils ne font rien valoir = présomption de renonciation à leur droit de préemption

La procédure d'adjudication se poursuit (conformément aux règles relatives aux adjudications publiques)

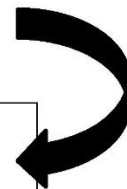
la procédure d'adjudication se poursuit (conformément aux règles relatives aux adjudications publiques)



L'acceptation par le pouvoir préemptant prioritaire du prix et des conditions de la vente a valeur d'adjudication (sous réserve de surenchère)

Séance de surenchère (éventuelle)

- la question posée par l'OI lors de la première séance d'adjudication est réitérée.
- trois réponses possibles : Cfr. *supra*
- l'acceptation par le pouvoir préemptant prioritaire du prix et des conditions de la vente a valeur d'adjudication définitive



SERVICE PUBLIC DE WALLONIE
DIRECTION GENERALE OPÉRATIONNELLE
AGRICULTURE, RESSOURCES NATURELLES ET ENVIRONNEMENT
 Département de la Ruralité et des Cours d'Eau
 DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT FONCIER RURAL
 Avenue Prince de Liège, 7 – 5100 JAMBES

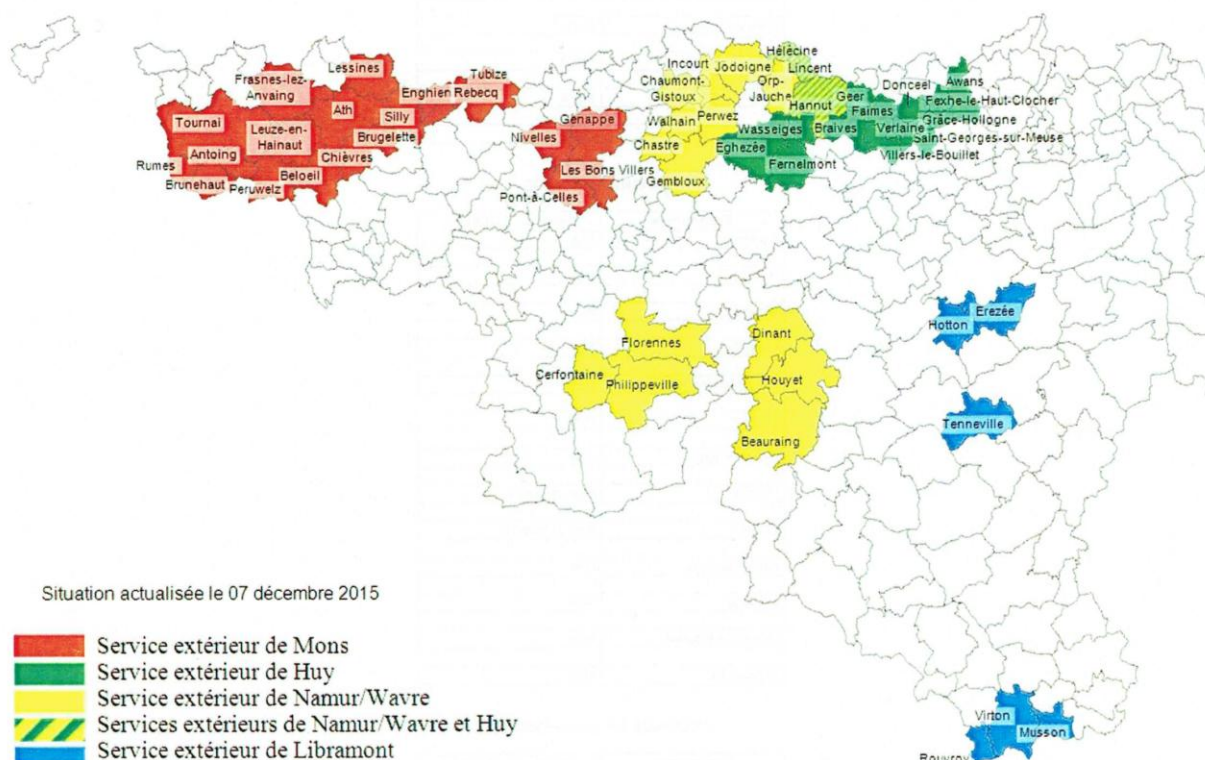
Adresse des Services Extérieurs	Téléphone	E-mail	Compétence territoriale (sauf exceptions)
Service Extérieur de Wavre Avenue Prince de Liège, 7 5100 JAMBES	081/33.64.63	preemption.namur.dgarne@spw.wallonie.be	Province de Namur et du Brabant wallon (arrondissements de Jodoigne et Wavre)
Service Extérieur de Mons Boulevard Winston Churchill, 28 7000 MONS	065/40.01.10	preemption.mons.dgarne@spw.wallonie.be	Province du Hainaut et du Brabant wallon (arrondissement de Nivelles)
Service Extérieur de Huy Chaussée de Liège, 39 4500 HUY	085/27.34.54	preemption.huy.dgarne@spw.wallonie.be	Province de Liège
Service Extérieur de Libramont Rue des genêts, 2 6800 LIBRAMONT	061/22.10.10	preemption.libramont.dgarne@spw.wallonie.be	Province de Luxembourg

**Liste des communes pour lesquelles un droit de préemption est attribué à la RW
 en application de l'article D.358 du Code wallon de l'Agriculture.**

Les notifications doivent être adressées au Service Extérieur de la DAFoR dont le(s) nom(s) figure(nt) dans la colonne SE des tableaux ci-dessous.

Les notifications sont à adresser uniquement par (article D.15) :

- courriel daté et signé
OU
- recommandé postal
OU
- envoi par des sociétés privées contre accusé de réception
OU
- dépôt contre récépissé



**RÉGION WALLONNE : CARTOGRAPHIE DES COMMUNES SOUMISES AU DROIT DE
 PRÉEMPTION EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT FONCIER**

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE : CARTOGRAPHIE DES COMMUNES SOUMISES AU DROIT DE PRÉEMPTION



**FORMULAIRE DE LA REGION WALLONNE : ANNEXE 50 – DECLARATION D’INTENTION
D’UN BIEN SOUMIS A UN DROIT DE PREEMPTION**

Annexe 1^{re} - " Annexe 50

Formulaire de déclaration d'intention d'aliéner un droit réel soumis au droit de préemption

A. Identification du déclarant

1. Remplir l'une des deux cases ci-après

Personne physique

Nom : Prénom :

Adresse

Rue : n° : boîte :

Code postal : Commune :

Téléphone : Fax :

E-mail : @.....

N° T.V.A. :

Personne morale

Dénomination ou raison sociale :

Forme juridique :

Adresse du siège social

Rue : n° : boîte :

Code postal : Commune :

Téléphone : Fax :

E-mail : @

N° T.V.A. :

Personne(s) dûment habilitée(s) à représenter la personne morale

Nom : Prénom :

Qualité : Administrateur délégué

Autre (préciser) :

2. A remplir uniquement lorsque l'intervention d'un notaire/d'un officier public est requise volontairement ou par l'effet de la loi

Notaire/Officier public chargé de la passation de l'acte

Nom : Prénom :

Agissant en qualité de

Adresse

Rue : n° : boîte :

Code postal : Commune :

Téléphone : Fax :

E-mail : @.....

3. Pour les biens indivis, indiquez le(s) nom(s) de l'(des) autre(s) coïndivisaire(s)
et sa (leur) quote-part(s)
Adresse(s)

B. Déclaration relative au bien

Les préempteurs peuvent visiter le bien (Voir article 177, § 1^{er}, alinéa 2, 8^o, du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

1. Localisation

Commune

Adresse éventuelle

Références cadastrales

Division / Section	N°	Superficie totale

2. Nature du droit réel

Nature du droit réel qui constitue l'objet de la déclaration

3. Description du bien

Immeuble non bâti

Immeuble bâti

Superficie au sol du bâti

Superficie de plancher

Nombre de niveaux

Locaux dans un immeuble indivis

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature du bien et superficie utile ou habitable

C. Droits réels ou personnels grevant le bien

Oui - non

Oui, nature du (des) droit(s) :

D. Urbanisme

Destination urbanistique de la zone dans laquelle se trouve le bien

Au plan de secteur

Au plan communal d'aménagement

Situation au règlement communal d'urbanisme

Autre(s)

Liste des permis d'urbanisme/de lotir

Dates	Objet

Certificats d'urbanisme obtenus dans les deux ans précédant la présente déclaration :

Conditions de l'aliénation

1. Vente

Prix

Montant de la mise à prix :

Modalités de paiement

Contre-prestation et contrepartie éventuelles et évaluations de celles-ci :

Rente viagère

Montant annuel :

Montant comptant :

Bénéficiaire de la rente :

Autres conditions

2. Echange

Désignation du (des) bien(s) reçu(s) en échange

Montant de la soulte

Propriétaire(s) contre-échangiste(s)

3. Dation - Autre(s) droit(s)

4. Conditions

Le soussigné identifié sous A, déclare qu'un document identique a été envoyé, simultanément et par envoi recommandé à la poste, à la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne et au Collège des bourgmestre et échevins de la commune concernée, en vue de satisfaire aux dispositions de l'article 177 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Nombre des annexes

Date et signature du déclarant ou de son mandataire

(Si nécessaire, signature du notaire)

..... "

* *
*

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 septembre 2005 portant exécution des articles 177 et 180 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine relatifs au droit de préemption.

Namur, le 8 septembre 2005

Le Ministre-Président,
J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,
A. ANTOINE

FORMULAIRE DE LA REGION WALLONNE : ANNEXE 51 – ATTESTATION ETABLISSANT
L'EXISTENCE D'UNE DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER UN BIEN SOUMIS A UN DROIT DE
PREEMPTION

Annexe 2 - " Annexe 51

Attestation établissant l'existence d'une déclaration d'intention d'aliéner réalisée avant la réception d'un acte authentique.

Le Gouvernement, représenté par
agissant en vertu des dispositions de l'article 180, § 3, alinéa 3, du Code wallon de l'Aménagement du Territoire,
de l'Urbanisme et du Patrimoine et de l'article 3, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 septembre 2005
portant exécution des articles 177 et 180 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du
Patrimoine relatifs au droit de préemption,

à l'examen de votre demande relative à
atteste ce qui suit à Monsieur le Notaire/l'Officier public :

M. - Mme

1° la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la
Région wallonne a accusé réception d'une déclaration d'intention d'aliéner un bien soumis au droit de préemption
visée aux articles 175 à 180 du Code précité, en date du
émanant de ;

2° en vertu de la décision du Gouvernement du relative au droit de préemption
accordé à
en vue de
la dite déclaration a été notifiée :

- le au(x) préempteur(s) suivant(s) :

- a)
- b)
- c)

- le au(x) préempteur(s) suivant(s) :

- a)
- b)
- c)

3° en vertu de l'article 179 du Code, le(s) préempteur(s) précité(s) :

renonce(nt) au(x) droit(s) de préemption ;

a (ont)/n'a pas (n'ont pas) fait connaître sa (leur) décision d'exercer le droit de préemption conformément
aux dispositions de l'article 178, § 2, alinéa 2;

en conséquence, la cession projetée :

- est subordonnée au droit de préemption et l'acte ne peut être passé.
- n'est pas soumise au droit de préemption et l'acte peut être passé.

Date et signature du fonctionnaire habilité "

* *

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 septembre 2005 portant exécution des articles 177
et 180 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine relatifs au droit de
préemption.

Namur, le 8 septembre 2005.

Le Ministre-Président,
J.-C. VAN CAUWENBERGHE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,
A. ANTOINE

**FORMULAIRE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE : DECLARATION D'UNE ALIENATION
IMMOBILIERE SOUS SEING PRIVE**

MONITEUR BELGE — 05.11.2003 — Ed. 2 — BELGISCH STAATSBLED

53911

DECLARATION D'UNE ALIENATION IMMOBILIERE SOUS SEING PRIVE

en application de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption

Cadre I	Identification de l'étude du notaire chargée de la passation de l'acte authentique
	Nom et prénom du notaire:
	Adresse de l'étude du Notaire: N°: Bte:
	Code Postal: Localité:
Cadre II	Identification du ou des cédants
	Nom, prénom:
	Adresse: N°: Bte:
	Code Postal: Localité:
Cadre III	Localisation du ou des immeubles aliénés
	Adresse: N°:
	Code Postal: Localité:
	Cadastré: Section Division, parcelle(s) N°
Cadre IV	Arrêté de préemption
	Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale duétablissement le périmètre de préemption auquel est soumis le bien (Moniteur belge du).
	Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale duprorogeant/modifiant le périmètre de préemption auquel est soumis le bien (Moniteur belge du).
Cadre V	Prix d'aliénation
	Prix de l'aliénationEUR.

Fait à

Le

(Signature du Notaire)

Annexes :

1. copie du compromis ou du projet d'acte d'aliénation
2. extrait cadastral du ou des immeubles aliénés

Cadre réservé à la Régie foncière	
1. Date de la notification effectuée par le notaire en application de l'article 9 de l'ordonnance:	
2. L'accusé de réception:	
☐ A.R. de dossier incomplet notifié le ¹ :	
☐ A.R. de dossier complet notifié le ² :	
☐ Défaut d'A.R. de dossier complet/incomplet dans le délai	
3. Date à laquelle les titulaires du droit de préemption doivent notifier leur réponse en application de l'article 11 de l'ordonnance : ³	
4. Date de la notification effective de la réponse des titulaires du droit de préemption en application de l'article 11 de l'ordonnance : ⁴	
☐ la Région de Bruxelles-Capitale, le :	
☐ la commune, le :	
☐ la S.D.R.B., le :	
☐ la S.L.R.B., le :	
☐ la S.R.P.B., le :	
5. Date de la notification par la Régie foncière de l'identité du pouvoir préemptant prioritaire en application de l'article 12 de l'ordonnance, le :	

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES (Extrait)

1. Champ d'application de l'ordonnance (art. 7)

Lorsqu'un droit de préemption est établi conformément à la présente ordonnance, il s'applique à toutes les aliénations, à titre onéreux, de la pleine propriété d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Ne tombent pas sous le champ d'application de la présente ordonnance :

- les cessions de droits indivis entre coindivisaires et les partages
- les aliénations entre conjoints ou cohabitants ainsi qu'entre parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus;
- les ventes de biens immobiliers considérés comme neufs au regard du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée;
- les échanges avec ou sans soulte;
- les cessions d'immeubles en exécution d'une promesse de vente insérée dans un contrat de leasing immobilier pour autant qu'à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté adoptant le périmètre soumis au droit de préemption les visant, ce contrat ait une date certaine;
- les biens qui font l'objet d'un arrêté décrétant leur expropriation pour cause d'utilité publique;
- les biens du domaine public ou privé de l'Etat fédéral, des Régions, des Communautés, des Commissions communautaires instituées en vertu du Titre III de la Constitution et des pouvoirs préemptants mentionnés à l'article 6;
- les transmissions d'immeubles en suite de fusions, scissions, liquidations de sociétés, ainsi que de la vente aux sociétés dont le vendeur ou son conjoint possède seul ou avec des parents ou alliés jusqu'au troisième degré, au moins cinquante pour cent des parts sociales;
- les aliénations dans les trois ans de la délivrance d'un certificat ou d'un permis d'urbanisme;
- la constitution d'une rente viagère;
- les aliénations faites à l'un des pouvoirs préemptants désignés dans l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption.

2. Obligations à charge du notaire dans la cadre d'aliénations sous seing privé (art. 9 alinéa 2)

Le notaire chargé de passer l'acte authentique notifie à la Régie, au plus tard deux mois avant la passation de l'acte authentique, copie du compromis ou du projet d'acte d'aliénation. A défaut, le Notaire se verra imposer une amende administrative s'élevant à 10.000 EUR.

¹ La notification de l'A.R. de dossier complet doit intervenir dans les huit jours de la notification effectuée en application de l'article 9 de l'ordonnance ou, en cas de délivrance d'un accusé de réception de dossier incomplet, dans les huit jours de la réception des éléments manquants. Le dossier complet est simultanément notifié aux titulaires du droit de préemption dans le périmètre soumis au droit de préemption.

² La notification de l'A.R. de dossier incomplet doit intervenir dans les huit jours de la notification effectuée en application de l'article 9 de l'ordonnance.

³ Cette notification doit avoir lieu au plus tard dans les deux mois de la notification par le notaire d'un dossier complet ou présumé tel.

⁴ Biffer les pouvoirs préemptants qui ne sont pas indiqués dans l'arrêté fixant le périmètre de préemption.

LA PROCÉDURE RELATIVE À L'EXERCICE DES DROITS DE PRÉEMPTION FLAMANDS

(Décret du 25 mai 2007 portant harmonisation des procédures relatives aux droits de préemption)

VENTE DE GRE à GRE (article 12)**La notification de l'offre par le notaire : PHASE 1**

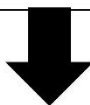
-après avoir vérifié sur le fichier thématique « Vlaamse voorkooprechten » si un ou plusieurs droit(s) de préemption s'applique(nt) sur le bien (http://www.geopunt.be/kaart?Viewer=Recht_van_voorkoop-themabestand_app/index.html)

-au guichet électronique de préemption (seulement accessible aux notaires actifs et à leurs collaborateurs) via le serveur e-notariat en cliquant sur l'icône DPR dans le domaine « immo »

Cette offre reprend les mentions reprises au §2, à savoir :

- « 1° L'identification de la parcelle ;
- 2° le prix à payer par l'acheteur ;
- 3° les autres engagements éventuels du vendeur et de l'acheteur ;
- 4° en cas d'affermage de la parcelle, si le candidat acheteur est le fermier ou un tiers à qui le fermier a transféré son droit de préemption ;
- 5° le nom et l'adresse du fonctionnaire instrumentant ».

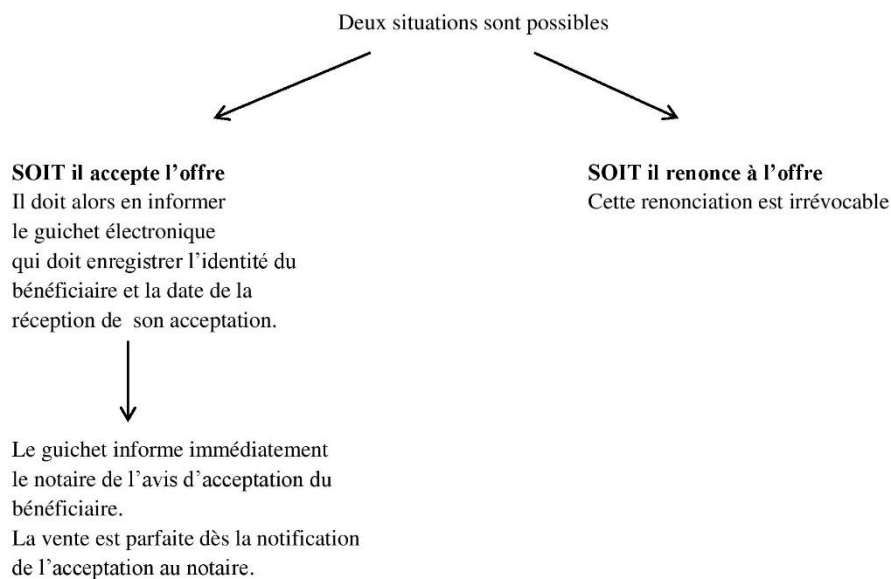
= offre de vente sous la forme d'un compromis ou d'un projet d'acte authentique

**La réception de l'offre par le fonctionnaire du guichet électronique : PHASE 2**

- ce dernier confirme au notaire la réception de l'offre
- dans le même temps, il transmet l'offre aux bénéficiaires

**Exercice du droit de préemption par le bénéficiaire : PHASE 3**

- le bénéficiaire dispose d'un délai de 60 jours pour informer le guichet électronique de sa réponse.
- S'il s'agit d'une parcelle sur laquelle un preneur jouit aussi d'un droit de préemption, le bénéficiaire dispose alors d'un délai de 30 jours dès l'expiration du délai d'exercice du droit de préemption du preneur.



REMARQUES :

Si plusieurs bénéficiaires désirent exercer leurs droits de préemption, le Gouvernement flamand désigne, à la demande de la partie la plus diligente et en fonction de l'intérêt de chacun des bénéficiaires, quel est le bénéficiaire qui va effectivement pouvoir exercer son droit (article 13 alinéa 5 // article 14 §7)

-Préalablement à la vente publique ou dans le délai de 30 jours /60 jours en cas de vente de gré à gré, chaque bénéficiaire peut demander à l'OI qu'il lui communique des informations complémentaires comme le contenu du cahier des charges ou le contenu du compromis/projet d'acte en biffant l'identité de l'acheteur. L'OI doit alors transmettre ces informations dans les 5 jours ouvrables de la réception de la demande. Il peut soit répondre par voie électronique ou par courrier (article 13 alinéa 2 // article 14 §4).

-

VENTE PUBLIQUE (article 14)

La notification de l'officier instrumentant : PHASE 1

- au moins trente jours avant la séance
- des informations reprises au §2 à savoir :
 - « 1° L'identification de la parcelle ;
 - 2° le lieu, le jour et l'heure de la vente publique ;
 - 3° le nom et l'adresse du fonctionnaire instrumentant ».
- au guichet électronique de préemption

La réception de la notification par le fonctionnaire du guichet électronique : PHASE 2

- ce dernier transmet la notification aux bénéficiaires

Le déroulement de la séance de surenchère : PHASE 3

Deux situations sont envisageables

❖ SOIT la vente est faite SANS réserve de surenchère (article 14 §5)

➤ *Si un preneur jouit du droit de préemption*

-l'officier instrumentant demande publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, au preneur s'il désire exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre.

- trois réponses sont possibles :

SOIT il exerce son droit de préemption

La vente devient parfaite et définitive à son égard.

SOIT il se tait, refuse ou est absent

L'OI pose la question aux bénéficiaires présents

SOIT il tient sa réponse en suspens

L'OI pose la question au bénéficiaire s'il désire exercer son droit. Dans l'affirmative, la vente établie sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption du preneur.

SOIT le bénéficiaire acquiesce et la vente devient définitive.

SOIT le bénéficiaire se tait, refuse ou est Absent

La vente se poursuit et le bien sera adjugé au profit du dernier enchérisseur.

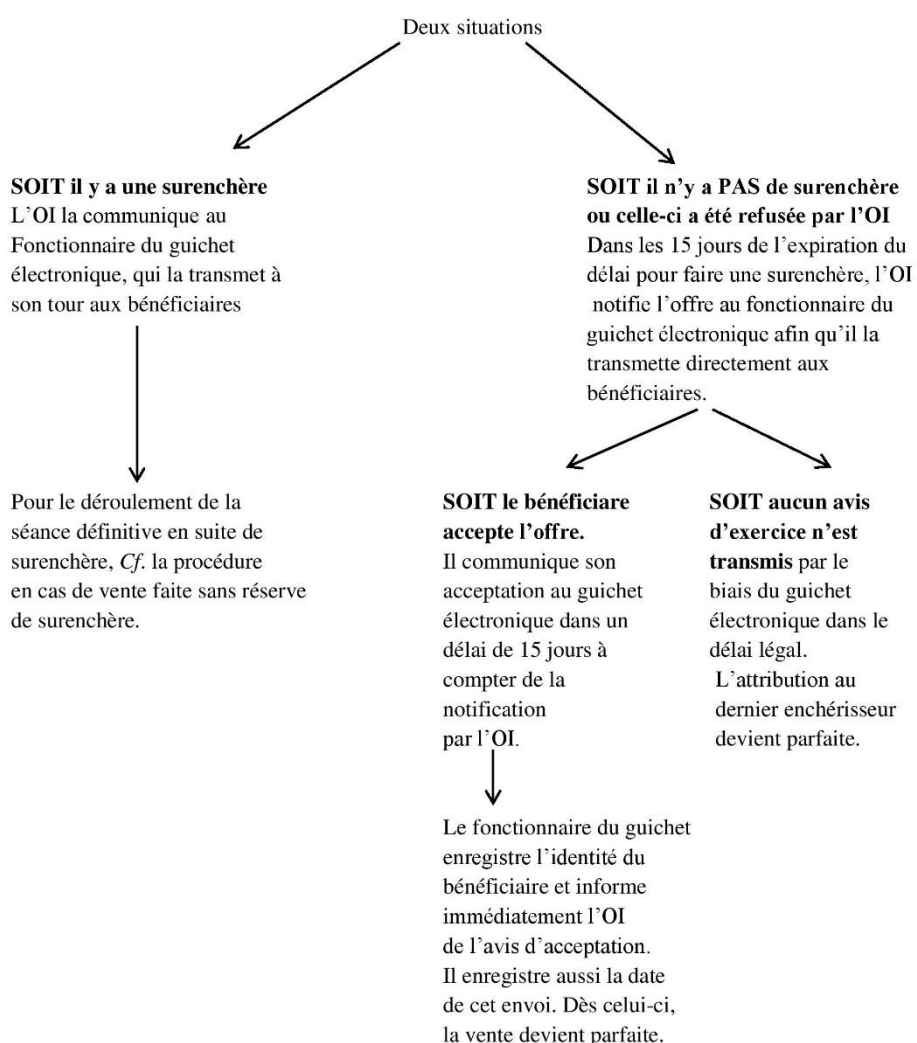
➤ *Si un preneur ne jouit pas du droit de préemption*

-Même si la loi ne dit rien, on s'ose imaginer que la procédure sera la même qu'en cas de refus du preneur.

❖ SOIT la vente est faite **SOUS réserve de surenchère** (article 14 §6)

-l'officier instrumentant n'est pas tenu de demander publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si les bénéficiaires désirent exercer leurs droit de préemption.

-le bien est adjugé au profit du dernier enchérisseur **SOUS LA DOUBLE CONDITION SUSPENSIVE** d'absence de surenchère et de non-exercice du droit de préemption.



Place Montesquieu, 2 bte L2.07.01, 1348 Louvain-la-Neuve, Belgique www.uclouvain.be/drt

