



UCL Université catholique de Louvain
Faculté de droit et de criminologie

Le notaire face au droit de préemption du fermier

~

Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture

Travail de fin d'études réalisé par :

Pauline Ramboux

Promoteur :

Jean-Louis Van Boxstael

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le **plagiat**, fût-il de texte non soumis à droit d'auteur, entraîne l'application des articles 40, 2) et 41 du règlement général des examens.

Le plagiat consiste à utiliser des idées, un texte ou une œuvre, même partiellement, sans en mentionner précisément le nom de l'auteur et la source au moment et à l'endroit exact de chaque utilisation*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une œuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette œuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

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

REMERCIEMENTS

A mon promoteur, Monsieur Jean-Louis Van Boxstael, pour avoir supervisé mon mémoire mais également pour ses conseils avisés et son aide dans le choix du sujet.

A Maître Tasset et Maître Jacob de Beucken ainsi qu'à toute leur équipe pour m'avoir permis de réaliser un stage des plus instructifs mais aussi pour leur accueil, leur sympathie et leur soutien tout au long de cette année. Remerciements plus particuliers à Isabelle Vanderpypen, pour avoir passé de nombreuses heures à corriger mes actes mais aussi ce travail.

A Jérôme Thiry pour l'aide apportée pour les corrections ainsi que pour son soutien au quotidien.

A ma famille et mes amis pour leur présence et leur patience tout au long de mes études.

Le notaire face au droit de préemption du fermier

Introduction

Le premier sujet que nous avons décidé de traiter concerne le droit de préemption et les obligations du notaire lors de la vente d'un bien qui fait l'objet d'un bail à ferme. La raison de ce choix se trouve dans la constatation de la technicité de l'opération et de sa complexité. Ce qui est révélé, selon nous, par le nombre important de décisions de jurisprudence en la matière, dont nous tenterons de faire état dans ce travail.

Notre étude se tournera vers un aspect assez pratique puisque nous partirons d'un dossier rencontré lors du stage facultaire exercé en l'étude des notaires associés Dominique Tasset et Rainier Jacob de Beucken, à Braine-le-Comte. Ce dossier que nous allons analyser est celui de Madame Olson. Les faits peuvent être résumés comme suit : Madame Olson, propriétaire de nombreuses terres agricoles, souhaite vendre une partie de celles-ci. Cependant, celles-ci sont affectées d'une particularité, à savoir qu'elles sont grevées d'un bail à ferme. En effet, deux des parcelles sont louées à Monsieur et Madame Delagrangé, tandis que la troisième parcelle est louée à Monsieur Ingals. Une société, l'Agric, s'est portée acquéreuse pour l'ensemble des terres. Un compromis de vente est alors signé et le prix est fixé à 27.253,55 euros pour l'ensemble des biens.

Notre travail se centrera principalement sur ce dossier et sur ses particularités, vu le temps limité qui nous est imparti, nous ne pourrions envisager tous les cas de figure qui peuvent se présenter, comme par exemple la vente publique. Nous aborderons donc principalement les questions qui ont pu se poser lors du traitement du dossier. Nous nous préoccupons en premier lieu de savoir si les occupants des terres agricoles sont titulaires d'un droit de préemption, cette question étant indispensable pour savoir s'il faut procéder à la notification de l'offre de préemption. Ensuite, nous nous demanderons comment procéder à la notification et comment les preneurs pourraient effectuer leur choix quant à acquérir ou non les biens vendus. Nous verrons ensuite quelques particularités du dossier avant de clôturer ce travail par une courte analyse de la responsabilité du notaire. Avant cela, commençons par définir rapidement le droit de préemption et sa raison d'être.

Chapitre 1 Principe et objectif de la loi

Le droit de préemption instauré par la loi du 1^{er} février 1963¹ permet au locataire titulaire d'un bail à ferme d'être préféré à tout candidat-acquéreur en cas d'aliénation du bien loué par le propriétaire-bailleur². Afin de pouvoir exercer ce droit, le locataire doit avoir été averti que le bailleur allait procéder à la vente du bien. Cette mission d'information a été confiée au notaire par la loi du 7 novembre 1988³. Cette attribution traduit la volonté du législateur d'une part de garantir la sécurité juridique, et d'autre part de s'assurer qu'il ne s'agisse pas d'une ruse du propriétaire dans le seul but de contraindre le locataire à acheter le bien alors même qu'il n'y a pas de candidat-acquéreur⁴.

La raison d'être du droit de préemption est que le locataire qui s'est investi sur les terres louées ne voit pas tous ses efforts réduits à néant par la vente de celles-ci. En effet, le bail à ferme n'est pas un bail comme les autres ; l'investissement du locataire dans le bien loué y est plus important que pour les autres baux. Il est dès lors nécessaire de pouvoir lui garantir la stabilité de son exploitation ; tel est le but de la législation en instituant un droit de préemption en sa faveur. Certes, l'opposabilité du bail au nouveau propriétaire poursuit également ce but mais le locataire ne reste pas à l'abri d'un congé donné par le nouveau propriétaire pour son occupation personnelle⁵.

Chapitre 2 Conditions à remplir pour bénéficier d'un droit de préemption

Avant de procéder à la notification du compromis de vente, il faut d'abord s'assurer que les locataires, ici Monsieur Ingals et les époux Delagrange, sont titulaires d'un droit de préemption sur les biens mis en vente. Pour cela, ils doivent remplir certaines conditions que nous allons analyser présentement.

¹ Loi du 1er février 1963 relative au droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux, *M.B.*, 14 février 1963, p. 1353.

² 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*, Bruxelles, La Chartre, 2009, p. 301.

³ Loi du 7 novembre 1988 modifiant la loi sur la législation sur le bail à ferme et la limitation des fermages, *M.B.*, 6 février 1988, p. 16847.

⁴ Projet de loi complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme, Rapport complémentaire fait au nom des commissions réunies de l'agriculture et des classes moyennes et de la justice par M. Van Nevel, *Doc. parl.*, Sén., sess. extr. 1988, n° 357/2, p. 8 ; R. GOTZEN, « Vervreemding van het gepachte goed en recht van voorkoop van de pachter », in *Pachtwetgeving-Artikelsgewijze bespreking*, Mechelen, Kluwer, 2010, pp. 333-334.

⁵ P. RENIER, *Le bail à ferme*, Bruxelles, Kluwer, 2005, p. 213.

Section 1 Existe-t-il un bail à ferme ?

La première de ces conditions est l'existence d'un bail à ferme entre le bailleur-vendeur et son locataire. Un arrêt de la Cour de cassation du 25 février 2010 détermine que l'existence d'un bail à ferme implique que celui-ci soit encore soumis à la loi sur les baux à ferme au moment de la vente et donc que le bail doit encore remplir toutes les conditions du premier article de cette loi⁶. D'après celui-ci, il faut entendre par bail à ferme :

« 1° les baux de biens immeubles qui, soit dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord des parties en cours de bail, sont affectés principalement à son exploitation agricole, à l'exclusion de la sylviculture.

Par " exploitation agricole ", on entend l'exploitation de biens immeubles en vue de la production de produits agricoles destinés principalement à la vente;

2° l'occupation de biens immeubles tels que prévus au paragraphe précédent au moyen de la constitution d'usufruit entre vifs par la volonté de l'homme et pour une durée déterminée »⁷.

Comme nous pouvons l'observer, le champ d'application a été étendu, par la loi du 7 novembre 1988, à certains usufruitiers. Ceci a été instauré afin de contrecarrer les propriétaires de biens ruraux qui recouraient à l'usufruit pour échapper au champ d'application de la loi sur les baux à ferme de sorte que l'occupant ne bénéficiait pas d'un droit de préemption⁸.

Il est important de signaler que le bail à ferme est un contrat consensuel et ne requiert donc pas d'être constaté par écrit. Le bail verbal est tout à fait valable. La preuve de l'existence d'un bail à ferme qui correspond à la définition de l'article premier de la loi peut être apportée par toute voie de droit, y compris par témoins et présomptions. La loi instaure également une présomption irréfutable de l'existence d'un bail à ferme en faveur de l'exploitant qui a fait une offre personnelle de paiement de fermages⁹.

Etant donné que c'est au notaire qu'il revient de procéder à la notification de la vente, c'est également à lui que revient la tâche de s'assurer de l'absence ou de la présence d'un bail à ferme. Il a un devoir d'investigation en ce qu'il doit non seulement se renseigner auprès du vendeur mais également vérifier les informations fournies¹⁰.

⁶ Cass., 25 février 2010, *Pas.*, 2010, liv. 2, p. 572 ; *Rev. dr. rur.*, 2010, liv. 2, p. 117.

⁷ Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, art. 1, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.

⁸ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, « L'aliénation du bien faisant l'objet du bail à ferme et le droit de préemption », *op. cit.*, p. 303.

⁹ Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, art. 3, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304 ; pour plus de renseignements voy. P. RENIER, *Le bail à ferme*, *op. cit.*, pp. 35-41.

¹⁰ E. BEGUIN et Y. BOUILLET, « La valeur ajoutée du notariat en droit rural », in *Le service notarial : réflexions critiques et prospectives : colloque en hommage à Michel Grégoire*, Bruxelles, Bruylant, 2000, p. 21.

Dans le cadre du dossier de Madame Olson, celle-ci a directement signalé que les terres agricoles étaient louées à divers locataires qui les exploitaient.

Section 2 Qui peut être titulaire ou bénéficiaire du droit de préemption ?

Après avoir déterminé que les exploitants des terres de Madame Olson occupaient celles-ci en vertu d'un contrat de bail à ferme, il faut examiner s'ils sont considérés par la loi comme des bénéficiaires du droit de préemption. D'après l'article 47, le bénéficiaire est le locataire du bien. Etant titulaires d'un bail, il est sans conteste que Monsieur Ingals et les époux Delagrangé répondent à ce critère.

Une condition supplémentaire doit être remplie afin de pouvoir prétendre à un droit de préemption, à savoir qu'ils doivent exploiter personnellement le bien au moment de sa vente¹¹. Ici, nous sommes d'avis que le notaire ne doive pas procéder à des investigations pour vérifier cette condition. En effet, dès lors qu'il a établi que le locataire dispose d'un bail à ferme, celui-ci est présumé exécuter son contrat de bonne foi et donc exploiter personnellement le bien¹². Nous avons donc appliqué cette présomption pour les locataires de Madame Olson puisqu'ils sont titulaires d'un tel bail.

Ceux-ci peuvent exercer le droit à leur profit mais aussi au profit de leurs descendants, enfants adoptifs et conjoints de ceux-ci, ou au profit des descendants et enfants adoptifs de leur propre conjoint. Il est également exigé que ces bénéficiaires aient participé « effectivement à l'exploitation » du bien loué¹³ sans, cependant, que ce travail dans l'exploitation constitue leur unique activité. Si les locataires de Madame Olson avaient voulu exercer cette opportunité, ils auraient dû préciser le nom de la personne pour qui ils mettaient en œuvre leur droit de préemption¹⁴.

Par contre, le preneur qui a cédé son bail n'est pas titulaire d'un droit de préemption. C'est désormais le cessionnaire qui en est titulaire à la condition que la cession soit régulière et opposable au bailleur-vendeur. Tant que la cession n'a pas été rendue opposable, le notaire doit

¹¹ Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, art. 52, 1°, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304 ; Cass., 25 février 2010, *Pas.*, 2010, liv. 2, p. 572 ; *Rev. dr. rur.*, 2010, liv. 2, p. 117.

¹² P. RENIER, « Droit de préemption. Les notifications modalisées », in *Baux : actualité législative et jurisprudentielle*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 221.

¹³ A. DE BOUNGNE, *Voorkoop in de notariële praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 1992, p. 17.

¹⁴ P. RENIER, *Le bail à ferme, op. cit.*, p. 220.

notifier la cession au preneur initial qui peut mettre en œuvre son droit de préemption au profit du cessionnaire¹⁵.

Section 3 A quel moment le droit de préemption devient-il exigible ?

Les titulaires du droit de préemption ne pourront le faire valoir qu'à certaines occasions. D'après l'article 47 de la loi, il n'y a de droit de préemption qu'en cas de vente du bien loué. Dans le dossier de Madame Olson, étant donné que celle-ci procède à la vente de la pleine propriété de ses terres, il est certain que Monsieur Ingals et les époux Delagrange peuvent user de leur droit de préemption. Selon une décision de la Cour de cassation¹⁶, tel serait également le cas si Madame Olson ne vendait que la nue-propriété. De même, on assimile à une vente telle qu'entendue par l'article 47 la vente avec rente viagère et la dation en paiement. En vertu de l'article 52, 8°, il est néanmoins possible de demander au juge de paix que le droit de préemption ne puisse pas s'exercer¹⁷. Les locataires ne bénéficient pas non plus d'un droit de préemption si l'aliénation consiste en un partage, une donation, un échange, un apport en société ou une constitution de droit réel¹⁸.

Section 4 Existe-il des exceptions au droit de préemption ?

Dans certaines hypothèses, bien que les conditions précédentes soient remplies, le preneur ne peut préempter. Ces hypothèses sont visées à l'article 52 de la loi. Nous ne ferons que les citer sans entrer plus en détails vu le manque de temps dont nous disposons et vu que celles-ci ne sont pas rencontrées dans le dossier de Madame Olson.

La première hypothèse est, comme nous l'avons précisé antérieurement, l'absence d'exploitation personnelle ou d'exploitation par un proche désigné à l'article 52, 1°. L'article 52, 2° vise quant à lui la vente par le propriétaire à certains membres de sa famille s'ils acquièrent le bien pour eux-mêmes et à la condition qu'ils ne le revendent pas dans les deux ans¹⁹. La vente à une « administration publique ou à une personne juridique de droit public »²⁰ est également une de ces exceptions si le but poursuivi par l'acquisition est un but d'intérêt général. Il convient de mentionner qu'aucun délai n'est exigé pour la réalisation de cet

¹⁵ P. RENIER, *Le bail à ferme, op. cit.*, pp. 219-220.

¹⁶ Cass., 14 novembre 1975, *Pas.*, 1976, I, p. 324 ; *Rev. not. belge*, 1977, p. 72.

¹⁷ *Voy. supra*, chapitre 2, section 4.

¹⁸ P. RENIER, *Le bail à ferme, op. cit.*, p. 218.

¹⁹ A. DE BOUNGNE, *Voorkoop in de notariale praktijk, op. cit.*, pp. 61-65.

²⁰ Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, art. 52, 3°, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.

objectif²¹. De même, si le bien appartient à plusieurs copropriétaires et qu'une partie appartenant à l'un d'eux est vendue à un des autres copropriétaires, le preneur ne dispose pas de droit de préemption. Sont visées par cette disposition uniquement les indivisions créées suite à un héritage, un testament, l'acquisition par les copropriétaires avant la conclusion du bail à ferme et l'acquisition par ceux-ci après que le bail à ferme ait été conclu mais sans que le preneur exerce son droit de préemption. L'objectif du législateur est d'éviter des mises en indivision du bien dans l'unique but de faire barrage au droit de préemption²². Le preneur est également privé de son droit lorsque la promesse de vente, acceptée par son bénéficiaire, est antérieure à la conclusion du bail et si elle a date certaine²³. Une autre hypothèse envisagée par la loi est que lorsque le preneur a notifié son congé au bailleur, il ne peut plus faire valoir son droit de préemption. Inversement, lorsque c'est le bailleur qui donne congé, le preneur peut exercer son droit pendant le préavis²⁴. Le preneur est également privé de son droit de préemption dans les situations prévues à l'article 6, § 1^{er}, 1^o à 5^o et à l'article 14, alinéa 2 de la loi (cas du terrain à bâtir, du terrain à destination industrielle, des baux consentis à une administration publique,...). Ces hypothèses étant relativement complexes nous n'en dirons pas plus et vous renvoyons vers des ouvrages plus précis en la matière²⁵. Le dernier cas envisagé à l'article 52 est l'autorisation donnée par le juge de paix de procéder à la vente sans que le preneur ne puisse jouir d'un droit de préemption. La condition requise en est que le bailleur-vendeur démontre l'existence de motifs sérieux, tels que le regroupement de parcelles si l'acquéreur est déjà propriétaire des biens contigus à la parcelle vendue^{26,27}.

En dehors des hypothèses de l'article 52, un autre cas où le preneur ne peut exercer son droit de préemption est lorsqu'il a renoncé à celui-ci conformément à l'article 53. Afin de protéger le preneur, la renonciation ne peut intervenir qu'après la conclusion du bail. Cette limite de temps nous paraît justifiée en ce sens que nous pensons qu'autoriser le preneur à renoncer au moment

²¹ Cass., 20 février 1980, *Pas.*, 1980, I, p. 732, concl. J. COLARD ; pour un exemple de jurisprudence où l'intérêt général a été retenu, voy. Civ. Bruges, 23 février 2011, *Rev. dr. rur.*, 2012, liv. 4, p. 371.

²² E. BEGUIN, « Bail à ferme et droit de préemption », in *R.P.D.B.*, Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 192.

²³ H. D'UDEKEM D'ACCOZ, I. SNICK et M. SNICK, *De pachtovereenkomst*, Gent, Larcier, 2009, pp. 619-620.

²⁴ P. RENIER, *Le bail à ferme*, *op. cit.*, p. 225.

²⁵ H. D'UDEKEM D'ACCOZ, I. SNICK et M. SNICK, *De pachtovereenkomst*, *op. cit.*, pp. 621-626 ; N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, « L'aliénation du bien faisant l'objet du bail à ferme et le droit de préemption », *op. cit.*, pp. 319-324.

²⁶ Voy. P. RENIER, *Le bail à ferme*, *op. cit.*, pp. 230-232. Pour des exemples, voy. Civ. Tournai, 10 novembre 2009, *Rev. dr. rur.*, 2010, liv. 1, p. 72 ; J.P. Tournai, 6 février 2007, *J.L.M.B.*, 2009, liv. 4, p. 182.

²⁷ Pour des exemples de décisions de jurisprudence en matière d'exception au droit de préemption, voy. B. KOHL et E. BEGUIN, « Les contrats immobiliers : II. Le bail », in *Le droit des sociétés. Contrats immobiliers, les baux, bail de droit commun, bail de résidence principale, bail commercial. Contrats immobiliers, bail à ferme. Les droits d'enregistrement. L'application de la mesure anti-abus : la circulation administrative*, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 206-209.

de la conclusion du bail ou auparavant aurait pour conséquence qu'une grande partie des bailleurs n'accepterait de louer un bien qu'à condition de cette renonciation²⁸. En ce qui concerne la forme de cette renonciation, elle doit soit être contenue dans un acte authentique (qui peut être l'acte de vente), soit être faite devant le juge de paix. Le bailleur doit accepter cette renonciation mais il peut le faire de manière implicite, par exemple en ne notifiant pas l'offre de préemption. La renonciation a pour effet que le preneur ne pourra plus exercer son droit de préemption pour la durée restante du bail sauf accord du bailleur ou s'il a lui-même précisé que sa renonciation ne valait que pour une durée limitée. Il peut par ailleurs assortir sa renonciation de diverses modalités, par exemple que celle-ci ne vaut que si le prix est supérieur à un montant déterminé ou si l'acquéreur est une personne déterminée. Le notaire doit dès lors être attentif en pareille situation et procéder à la notification des conditions de la vente afin que le preneur puisse examiner si son droit de préemption n'est pas bafoué²⁹.

Chapitre 3 Notification par le notaire

Dans le chapitre précédent, nous avons établi que Monsieur Ingals et les époux Delagrangé étaient titulaires d'un droit de préemption. Ce constat va avoir pour répercussions que le notaire va devoir les informer de la vente afin qu'ils puissent, s'ils le souhaitent, exercer leur droit. Nous allons, dans ce chapitre, nous intéresser à cette information et à ses diverses modalités concernant son destinataire, son contenu et sa forme.

Section 1 Principe

L'obligation d'information du notaire, en cas de vente de gré à gré, prend la forme d'une notification. Celle-ci doit porter sur le fait qu'une vente a eu lieu ; par conséquent, il est nécessaire qu'elle ait été conclue avant de procéder à la notification. De plus, elle doit l'avoir été sous la condition suspensive du non exercice du droit de préemption³⁰. Vu la nature de la notification qui est en réalité une offre de vente, aucune autre condition suspensive, telle que l'octroi d'une ouverture de crédit, ne peut affecter la vente³¹. Signalons que si l'article 52

²⁸ En ce sens : H. D'UDEKEM D'ACQZ, I. SNICK et M. SNICK, *De pachtvereenkomst, op. cit.*, p. 627.

²⁹ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, « L'aliénation du bien faisant l'objet du bail à ferme et le droit de préemption », *op. cit.*, pp. 325-326.

³⁰ H. D'UDEKEM D'ACQZ, I. SNICK et M. SNICK, *De pachtvereenkomst, op. cit.*, p. 533.

³¹ E. BEGUIN et Y. BOUILLET, « La valeur ajoutée du notariat en droit rural », *op. cit.*, p. 22.

s'applique, donc que l'on est en présence d'une exception au droit de préemption, le notaire ne doit pas procéder à la notification³².

Lorsqu'un doute survient quant à la qualité de preneur de l'occupant, la question de savoir s'il faut procéder à la notification va se poser. Face à une telle situation, on ne peut que recommander au notaire d'agir avec la plus grande prudence. Dans un premier temps, il doit agir comme à chaque fois qu'un droit de préemption se présente, c'est-à-dire qu'il doit veiller à ce que la vente soit assortie d'une condition suspensive du non-exercice de ce droit. Ensuite, nous estimons qu'il doit procéder à la notification de celle-ci. Cependant, afin d'éviter toute controverse, nous conseillons de rédiger cette notification avec la plus grande diligence afin d'éviter qu'elle ne prenne la forme d'une reconnaissance d'un droit de préemption³³. En effet, la jurisprudence n'est pas unanime quant au fait de reconnaître un droit de préemption conventionnel du fait de la notification.

D'un côté, on trouve des décisions qui reconnaissent que le notaire a commis une faute lors de la notification sans pour autant admettre que celle-ci octroie un droit de préemption à l'occupant non titulaire d'un tel droit par l'effet de la loi. Telle fut d'ailleurs la position du tribunal de première instance de Namur. L'affaire concernait une vente qui avait été conclue sans qu'une clause prévoyant une condition suspensive de non-exercice du droit de préemption n'ait été introduite dans l'acte puisque l'occupant n'était pas un locataire aux yeux du propriétaire. Le notaire avait envoyé une notification à cet occupant pour l'informer de la vente du bien, ce que le tribunal estima légitime. Par contre, il lui a été reproché son manque de réserve lors de cette notification où il aurait dû préciser qu'il ne pouvait jouir d'un droit de préemption qu'à la condition qu'il apporte la preuve de sa qualité de preneur. Le tribunal reconnaît donc la faute du notaire qui engage sa responsabilité mais il ne reconnaît cependant pas que la notification induit d'un droit de préemption équivaut à une reconnaissance reconventionnelle de celui-ci³⁴. D'un autre côté, la Cour d'appel d'Anvers, à l'instar d'autres juridictions³⁵, a reconnu que la notification d'une offre de préemption à une personne qui n'est

³² N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, « L'aliénation du bien faisant l'objet du bail à ferme et le droit de préemption », *op. cit.*, p. 309.

³³ Civ. Liège, 16 mai 1989, *J.L.M.B.*, 1990, liv. 7, p. 228.

³⁴ Civ. Namur, 17 novembre 2000, *Rev. dr. rur.*, 2001, liv. 1, p. 46, note M. DOUTRELUINGNE, « De kennisgeving van het voorkooprecht door de notaris: een risicovolle onderneming ? ».

³⁵ J.P. Fontaine-l'Evêque, 26 août 1997, *J.L.M.B.*, 1997, liv. 33, p. 1431 ; Civ. Liège, 16 mai 1989, *J.L.M.B.*, 1990, liv. 7, p. 228.

pas titulaire d'un droit de préemption a pour effet de lui offrir un tel droit de manière conventionnelle³⁶.

Nous nous opposons à cette dernière conception et nous rallions à l'autre courant de jurisprudence qui considère que l'offre est sans cause et donc sans effet³⁷. Mais vu l'incertitude qui plane sur la question, il est en notre sens préférable que le notaire notifie la vente avec la réserve que l'occupant remplisse les conditions légales pour qu'il puisse effectivement jouir d'un droit de préemption³⁸. Pour certains, la solution la plus adéquate en vue de garantir la sécurité juridique consiste à introduire une action devant le juge de paix afin de résoudre l'incertitude sur la qualité des parties et donc sur l'existence d'un droit de préemption³⁹. Cette solution, qui certes est celle qui permettrait de trancher la question avec la plus grande sécurité juridique, ne nous paraît néanmoins pas la plus adéquate au vu du temps que cela peut prendre⁴⁰. C'est pourquoi, la notification assortie de la condition suspensive de l'existence d'un droit de préemption nous semble devoir être privilégiée. D'autant plus qu'il est actuellement reconnu que le preneur qui accepte « l'offre » de préemption tout en sachant qu'il n'est pas titulaire d'un tel droit, ou qui aurait dû le savoir, commet une faute extracontractuelle⁴¹. Deux sanctions peuvent alors être prononcées cumulativement : l'annulation de la vente et la résolution du contrat de bail pour faute du preneur⁴².

Section 2 Destinataire(s) et destinateur(s)

§ 1 Destinataire(s)

Le notaire doit envoyer la notification au titulaire du droit de préemption qui pourra alors choisir d'exercer son droit pour lui-même ou pour un des bénéficiaires cités limitativement dans la loi⁴³.

³⁶ Anvers, 4 mars 2002, *Rev. dr. rur.*, 2004, liv. 2, p. 104 ; N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, « L'aliénation du bien faisant l'objet du bail à ferme et le droit de préemption », *op. cit.*, p. 327.

³⁷ Civ. Neufchâteau, 3 octobre 2008, *J.L.M.B.*, 2009, liv. 4, p. 170, note P. RENIER, « Droit de préemption, terrains à bâtir et parcelles mixtes » ; Civ. Dinant, 26 février 2004, *J.L.M.B.*, 2004, liv. 41, p. 1821 ; *Rev. dr. rur.*, 2004, liv. 2, p. 119.

³⁸ E. BEGUIN et P. RENIER, *Le bail à ferme : chronique de jurisprudence de 1996-2004*, Bruxelles, Larcier, 2006, pp. 162-163.

³⁹ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, « L'aliénation du bien faisant l'objet du bail à ferme et le droit de préemption », *op. cit.*, p. 330.

⁴⁰ E. BEGUIN et P. RENIER, *Le bail à ferme : chronique de jurisprudence de 1996-2004*, *op. cit.*, p. 162.

⁴¹ Civ. Namur, 28 juin 2006, *Rev. not. belge*, 2008, liv. 3017, p. 186.

⁴² Civ. Dinant, 26 février 2004, *J.L.M.B.*, 2004, liv. 41, p. 1821 ; *Rev. dr. rur.*, 2004, liv. 2, p. 119 ; N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, « L'aliénation du bien faisant l'objet du bail à ferme et le droit de préemption », *op. cit.*, p. 329.

⁴³ Voy. *supra*, chapitre 2, section 2.

Dans notre dossier, les époux Delagrance sont tous les deux titulaires d'un droit de préemption. On peut dès lors se demander si l'officier public doit procéder à la notification vis-à-vis de chacun d'eux ou s'il peut ne l'adresser qu'à l'un des deux. Le principe défini par la loi consiste à ce que le notaire, en présence de copreneurs, doit envoyer la notification à chacun d'eux⁴⁴. Il faut souligner que si l'acquéreur est l'un d'eux, cela ne dispense pas le notaire de notifier la vente aux autres preneurs⁴⁵. Dans le cas étudié, une particularité supplémentaire est que les copreneurs, Monsieur et Madame Delagrance, sont des conjoints. Par analogie à un arrêt de la Cour de cassation qui se prononçait au sujet d'un congé donné à des époux, nous pouvons en déduire qu'une seule lettre ayant pour objet la notification et portant leurs deux noms est valable si le recommandé leur a été remis contre leurs deux signatures⁴⁶. Afin de s'assurer que les deux conjoints ont signé, nous pensons qu'il est préférable de les informer chacun par lettre séparée⁴⁷.

Le droit de préemption peut être exercé conjointement par les copreneurs qui devront alors tous signer l'acceptation envoyée par lettre recommandée ou mandater ensemble l'huissier de justice⁴⁸. Cependant, « le droit de préemption peut, de l'accord écrit de tous les copreneurs-exploitants, être exercé par un ou plusieurs d'entre eux ; leur désaccord, absence ou silence valant refus de l'offre »⁴⁹. Il en est de même dans le cas de conjoints⁵⁰.

§ 2 Destinateur(s)

La loi a attribué le devoir de notification au notaire mais elle précise également en son article 49.2 que lorsque le bien appartient à plusieurs propriétaires, celle-ci n'est « valablement faite que moyennant le concours de tous les copropriétaires »⁵¹.

⁴⁴ Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, art. 49.1, al. 1, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.

⁴⁵ Cass., 31 janvier 2005, *Pas.*, 2005, liv. 1, p. 248 ; Civ. Charleroi, 22 avril 1997, *J.L.M.B.*, 1997, liv. 35, p. 1428 ; H. D'UDEKEM D'ACCOZ, I. SNICK et M. SNICK, *De pachtovereenkomst*, *op. cit.*, p. 536 ; P. RENIER, « Droit de préemption. Les notifications modalisées », *op. cit.*, p. 230.

⁴⁶ Cass., 17 mars 1977, *J.T.*, 1977, p. 730 ; *Pas.*, 1977, I, p. 768.

⁴⁷ P. RENIER, *Le bail à ferme*, *op. cit.*, pp. 246-247.

⁴⁸ R. GOTZEN, « Vervreemding van het gepachte goed en recht van voorkoop van de pachter », *op. cit.*, pp. 350-351.

⁴⁹ Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, art. 49.1, al. 1, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304 ; Cass., 31 janvier 2005, *Pas.*, 2005, liv. 1, p. 248.

⁵⁰ Cass., 17 mars 1977, *J.T.*, 1977, p. 730 ; *Pas.*, 1977, I, p. 768 ; E. BEGUIN, « Bail à ferme et droit de préemption », *op. cit.*, p. 169 ; P. RENIER, *Le bail à ferme*, *op. cit.*, p. 247.

⁵¹ Civ. Liège, 9 février 2005, *J.J.P.*, 2005, p. 378 ; J.P. Waremme, 17 avril 2003, *J.J.P.*, 2005, p. 378.

Section 3 Contenu

En ce qui concerne l'objet de la notification, l'article 48.1 de la loi détermine que le notaire doit porter à la connaissance du ou des preneurs « le contenu de l'acte ». Pour ce faire, diverses possibilités s'offrent à lui. Dans le cadre du dossier de Madame Olson, nous avons envoyé le compromis de vente à Monsieur Ingals et aux époux Delagrangé. Une autre solution aurait été de leur faire parvenir le projet d'acte authentique⁵² ou l'acte authentique sous condition suspensive⁵³. Cependant, l'envoi de ceux-ci n'est pas indispensable ; le notaire pourrait également reproduire le contenu de l'acte dans la lettre de notification⁵⁴. Le notaire ne doit notifier que les clauses qui peuvent avoir une influence sur la volonté d'exercer le droit de préemption à l'exception donc des clauses standards⁵⁵. En recourant à l'un de ces mécanismes, le notaire garantit au preneur qu'un contrat de vente est bien intervenu entre le propriétaire-bailleur et un acquéreur dont il ne doit pas révéler l'identité⁵⁶. Toutefois, certaines décisions de jurisprudence exigent que si le compromis de vente n'est pas transmis, le notaire doit aviser le preneur dans la lettre de notification que celui-ci a été conclu sous condition suspensive, et a déjà été signé⁵⁷. Nous ne partageons pas le point de vue de cette décision parce que le fait de recevoir une notification du notaire est selon nous une garantie suffisante pour le preneur qu'un acte de vente sous condition suspensive a bien été signé. De plus, le preneur qui a été averti des conditions de la vente peut exercer son droit de préemption en étant suffisamment éclairé sur la situation⁵⁸. Par ailleurs, comme le précise l'auteur P. Renier, le notaire ne doit pas indiquer que le preneur a un mois pour faire connaître sa décision et qu'à défaut, la vente sera parfaite puisque nul n'est censé ignorer la loi⁵⁹. Nous pensons que malgré l'absence de disposition l'y contraignant, il est préférable que le notaire rappelle ce délai, d'autant plus au vu du devoir de

⁵² Cass., 28 juin 2001, *Pas.*, 2001, liv. 7-8, p. 1264, concl. Av. gén. A. HENKES.

⁵³ Projet de loi complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme, Rapport complémentaire fait au nom de la commission de l'agriculture et des classes moyennes par M. Beerden, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 1988, n° 531/3, p. 11 ; Projet de loi complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme, Rapport complémentaire fait au nom des commissions réunies de l'agriculture et des classes moyennes et de la justice par M. Van Nevel, *Doc. parl.*, Sén., sess. extr. 1988, n° 357/2, pp. 8-10 ; Civ. Huy, 2 décembre 1992, *T. Not.*, 1993, p. 411.

⁵⁴ Cass., 28 juin 2001, *Pas.*, 2001, liv. 7-8, p. 1264, concl. Av. gén. A. HENKES ; E. BEGUIN, « Bail à ferme, droit de préemption et pratique notariale », in *Baux : actualité législative et jurisprudentielle*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 181.

⁵⁵ H. D'UDEKEM D'ACQZ, I. SNICK et M. SNICK, *De pachtvereenkomst*, *op. cit.*, p. 534.

⁵⁶ Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, art. 48.1, al. 1, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304 ; Cass., 28 juin 2001, *Pas.*, 2001, liv. 7-8, p. 1264, concl. Av. gén. A. HENKES ; E. BEGUIN, « Bail à ferme, droit de préemption et pratique notariale », *op. cit.*, pp. 180-181.

⁵⁷ Civ. Huy, 25 septembre 2000, *Rev. dr. rur.*, 2000, liv. 4, p. 293.

⁵⁸ En ce sens : E. BEGUIN, « Bail à ferme, droit de préemption et pratique notariale », *op. cit.*, p. 180.

⁵⁹ P. RENIER, « Droit de préemption. Les notifications modalisées », *op. cit.*, p. 222.

conseil qu'il doit exercer vis-à-vis de toutes les parties⁶⁰. C'est pourquoi, nous l'avons précisé dans la notification à Monsieur Ingals et à Madame et Monsieur Delagrane.

Cette notification aura généralement lieu en un seul courrier, comme ce fut le cas pour le dossier Olson. Cependant, si une information avait été omise ou si une rectification était nécessaire, aucune disposition n'interdit au notaire de procéder à une deuxième notification. Celle-ci aura pour conséquence que le délai d'un mois offert au preneur pour se porter acquéreur commencera à courir à partir de cette deuxième notification⁶¹. Afin d'éviter de devoir procéder à une nouvelle notification, il est conseillé au notaire d'effectuer toutes les recherches préalables, autrement dit les recherches urbanistiques, fiscales, hypothécaires,... avant de procéder à la notification. En effet, celles-ci pourraient, par exemple, révéler que l'usage de fait du bien ne correspond pas à son affectation urbanistique, à la zone dans laquelle il est situé. Or, une telle information doit être communiquée au preneur ; mieux vaut dès lors que ces recherches soient réalisées préalablement à la notification⁶². Par contre, la notification ne peut plus être retirée une fois émise puisqu'elle a valeur d'offre de vente et qu'une convention est conclue sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption. Or, le preneur doit avoir l'occasion de mettre celui-ci en œuvre, par conséquent, l'offre doit être maintenue pour une durée d'un mois pendant lequel le preneur peut décider d'acquérir le bien⁶³.

Bien que tel ne fut pas le cas, nous pourrions imaginer que l'un des preneurs, Monsieur Ingals ou les époux Delagrane, ait effectué des travaux dans le bien loué. La loi sur les baux à ferme exige que ceux-ci figurent dans l'acte de vente, de même que l'éventuel accord de la bailleuse ou autorisation du juge de paix pour les effectuer⁶⁴. Si lors de la notification, ce preneur s'était rendu compte de leur absence, et qu'il avait l'intention de se porter acquéreur, mieux vaut qu'il ne conteste pas l'offre. En effet, le risque est que les travaux effectués ne répondent pas aux conditions pour pouvoir bénéficier d'une indemnité ; or, entre-temps, le délai d'acceptation peut s'être écoulé et la vente devenue parfaite entre la propriétaire et le nouvel acquéreur. Le

⁶⁰ L. Vent., art 9, § 1^{er}, al. 3.

⁶¹ P. RENIER, *Le bail à ferme*, *op. cit.*, p. 238.

⁶² N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, « L'aliénation du bien faisant l'objet du bail à ferme et le droit de préemption », *op. cit.*, pp. 332-333.

⁶³ *Ibid.*

⁶⁴ Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, art. 26.3, al. 1, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.

conseil qu'on aurait pu alors lui donner est d'accepter l'offre en précisant qu'il ne renonce pas aux indemnités de sortie auxquelles il peut prétendre suite à ces travaux⁶⁵.

Section 4 Forme

Sous peine d'inexistence, la notification doit se faire dans un délai raisonnable et prendre la forme d'un recommandé ou d'un exploit d'huissier de justice adressé au domicile ou au siège social du titulaire du droit de préemption⁶⁶.

Chapitre 4 Le choix du preneur quant à l'exercice du droit de préemption et les conséquences qu'y en découlent

Une fois l'offre de préemption notifiée, la suite des opérations dépend de l'exercice ou non du droit de préemption par le preneur. En effet, cela va avoir une répercussion évidente sur l'identité de l'acquéreur définitif du bien mais aussi sur les obligations de l'officier public.

Section 1 Exercice du droit de préemption

Le preneur doit faire part de sa décision dans le mois de la notification. Le délai commence à courir à partir du lendemain du jour où la notification a été signifiée au preneur ou du lendemain du jour où il l'a reçue⁶⁷. Toutefois, si le recommandé est sans accusé de réception, le point de départ du délai est le « troisième jour ouvrable qui suit celui où le pli a été remis aux services de la poste, sauf preuve contraire du destinataire »⁶⁸. Son acceptation, tout comme pour la notification, doit se faire par lettre recommandée ou par exploit d'huissier de justice⁶⁹ et doit arriver entre les mains du notaire le dernier jour du délai d'un mois⁷⁰. Autrement dit, serait hors délai la réponse envoyée par lettre recommandée le dernier jour du délai, à l'inverse de la signification par huissier de justice si elle se faisait le jour même. Ne serait pas non plus valable l'acceptation de l'offre qui aurait été correctement notifiée mais qui aurait été destinée non pas au notaire mais au bailleur⁷¹.

⁶⁵ Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, art. 25 et 26, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304 ; P. RENIER, *Le bail à ferme*, *op. cit.*, p. 238.

⁶⁶ Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, art. 57, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304 ; H. D'UDEKEM D'ACQZ, I. SNICK et M. SNICK, *De pachtovereenkomst*, *op. cit.*, p. 537.

⁶⁷ C. jud., art. 53 bis, 1°.

⁶⁸ C. jud., art. 53 bis, 2°.

⁶⁹ Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, art. 57, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.

⁷⁰ R. GOTZEN, « Vervreemding van het gepachte goed en recht van voorkoop van de pachter », *op. cit.*, p. 335.

⁷¹ A. DE BOUNGNE, *Voorkoop in de notariële praktijk*, *op. cit.*, p. 178 ; P. RENIER, *Le bail à ferme*, *op. cit.*, p. 239.

L'exercice du droit de préemption a pour effet que la vente devient parfaite entre le bailleur et le preneur⁷². Ce dernier dispose alors d'un délai d'un mois à partir du moment où le notaire a été informé de son acceptation pour payer le prix⁷³. C'est un délai minimum auquel on ne peut déroger à la baisse. Par contre, on peut lui accorder un délai plus long dans la convention de vente qui lui a été notifiée⁷⁴.

Il convient à présent d'apporter une précision importante en ce que l'acceptation par le preneur ne peut être modalisée. Celui-ci ne peut accepter l'offre en y ajoutant des conditions ou dérogations : soit il accepte l'offre telle qu'elle, soit il ne l'accepte pas⁷⁵.

Suite à la notification du compromis de vente que Madame Olson a signé avec la société Agric le 27 octobre à Monsieur Ingals et aux époux Delagrange, seul Monsieur Ingals a fait part de sa volonté d'acquérir le bien qu'il louait. Son recommandé daté du 22 novembre est donc parvenu dans les temps au notaire. Il est donc subrogé à la société et devient donc l'acquéreur du bien qu'il louait. En ce qui concerne le prix, le compromis de vente qui a été notifié prévoit qu'il est payable à l'acte authentique et que cet acte doit être passé dans les quatre mois de la conclusion du compromis.

Section 2 Non-exercice du droit de préemption

Les époux Delagrange, quant à eux, ont également répondu à la notification dans le mois mais en déclarant qu'ils renonçaient à leur droit de préemption. Aurait aussi valu renonciation l'absence de réponse dans le mois de la notification⁷⁶. La vente entre Madame Olson et la société Agric est dès lors parfaite en ce qui concerne les terres louées par ces époux et s'opère de manière rétroactive au jour de la signature de la convention initiale de vente⁷⁷. Les époux resteront donc locataires du bien et leur bailleur sera désormais la société Agric puisqu'elle est subrogée à Madame Olson en vertu de l'article 55 de la loi.

En vertu de la législation sur les baux à ferme, dès que l'acte authentique a été signé et enregistré, le notaire a un mois pour le notifier au preneur non préempteur selon les mêmes moyens que pour la notification de l'offre de vente⁷⁸. C'est en réalité le prix et les conditions

⁷² Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, art. 48.1, al. 2, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.

⁷³ Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, art. 48.1, al. 6, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.

⁷⁴ E. BEGUIN, « Bail à ferme et droit de préemption », *op. cit.*, p. 179.

⁷⁵ Civ. Tournai, 13 septembre 2005, *Rev. dr. rur.*, 2006, liv. 2, p. 85 ; H. D'UDEKEM D'ACQZ, I. SNICK et M. SNICK, *De pachtvereenkomst*, *op. cit.*, p. 541.

⁷⁶ R. GOTZEN, « Vervreemding van het gepachte goed en recht van voorkoop van de pachter », *op. cit.*, p. 336.

⁷⁷ Cass., 9 novembre 1956, *Pas.*, 1957, I, p. 254.

⁷⁸ Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, art. 48.1, al. 5 et 57, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.

qui doivent lui parvenir. Par conséquent, si l'acte qui avait été notifié au preneur pour qu'il puisse exercer son droit de préemption était déjà l'acte authentique, l'officier public ne doit pas procéder à une nouvelle notification de celui-ci mais peut simplement lui communiquer les conditions et le prix de vente⁷⁹. Etant donné que les informations contenues dans l'acte de vente (acte authentique ou sous seing privé) qui a été conclu ont déjà été transmises au locataire, nous pourrions nous demander si cette obligation est réellement utile, du moins si la vente est toujours conclue avec le même acquéreur. D'après Maître Beguin, cette information a pour objectif que le preneur puisse examiner si la vente n'a pas été réalisée au mépris de son droit de préemption et de pouvoir alors intenter une action en indemnisation ou une action retrait et subrogation sur base de l'article 51 de la loi⁸⁰. Il nous semble que cela n'est valable que si la vente qui devait avoir lieu initialement a été résolue ou résiliée et qu'une nouvelle vente a lieu moins d'un an après l'offre de vente adressée au preneur. En effet, si la vente avait lieu après un an, malgré qu'elle ait lieu dans les mêmes conditions que la vente initiale, elle devrait faire l'objet d'une nouvelle notification au preneur⁸¹ ; une notification de l'acte enregistré ne serait dès lors pas utile, selon nous. Par ailleurs, si le prix est moins élevé ou les conditions plus favorables, le bailleur devra notifier une nouvelle offre au preneur même si la vente a lieu moins d'un an après la notification de la première vente⁸². Dans ce cas aussi, une nouvelle notification du prix et des conditions de la vente nous paraît superflue. Elle n'aurait dès lors d'intérêt qu'en cas de vente dans l'année de l'offre de vente et si une nouvelle vente avait lieu à un prix et des conditions similaires ou plus défavorables.

L'absence de notification par le notaire du prix et des conditions dans le mois de l'enregistrement de l'acte n'est assortie d'aucune sanction spécifique par la loi sur les baux à ferme. Par conséquent, le droit commun s'applique ; le locataire pourra réclamer des dommages et intérêts sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, uniquement si les conditions requises de faute, de dommage et de lien de causalité sont remplies⁸³.

⁷⁹ A. DE BOUNGNE, *Voorkoop in de notariële praktijk*, *op. cit.*, pp. 197-198.

⁸⁰ E. BEGUIN, « Bail à ferme et droit de préemption », *op. cit.*, p. 179.

⁸¹ Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, art. 48.1, al. 4, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.

⁸² Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, art. 48.1, al. 3, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304 ; R. GOTZEN, « Vervreemding van het gepachte goed en recht van voorkoop van de pachter », *op. cit.*, p. 331.

⁸³ P. RENIER, *Le bail à ferme*, *op. cit.*, p. 243.

Chapitre 5 Questions particulières

Dans le dossier que nous analysons, deux particularités sont rencontrées : l'une est que le bien vendu est composé de plusieurs biens loués et l'autre résulte du fait qu'un même locataire loue deux de ces derniers biens.

Section 1 Bien loué constituant une partie du bien vendu

L'article 50 en son troisième alinéa traite de la première particularité, à savoir que le bien loué ne constitue qu'une partie du bien vendu ou plutôt, dans l'affaire présente, que le bien vendu est constitué de plusieurs biens loués à différents locataires.

Cette disposition institue que le droit de préemption s'exerce mais uniquement sur la partie louée. Nous pouvons en déduire que Monsieur Ingals et les époux Delagrangé ont chacun un droit de préemption sur la partie des terres qu'ils louent. Concernant le prix, il avait été fixé à 27.253,55 euros et se répartissait de la manière suivante : 21.915 euros pour la parcelle du premier locataire et 5.338,55 euros pour les deux autres parcelles louées par les époux Delagrangé. « Le propriétaire est tenu de faire une offre distincte »⁸⁴ pour le bien qui peut faire potentiellement l'objet d'un droit de préemption ; le propriétaire doit donc fixer un prix pour cette partie du bien⁸⁵. Dans le cas présent, vu que deux droits de préemption distincts peuvent être exercés, il faut fixer un prix pour chacun séparément. De surcroît, il faut être particulièrement attentif au fait que le prix ne constitue pas un obstacle volontaire qui viserait à empêcher le titulaire du droit de préemption d'exercer son droit. La Cour de cassation a eu à se prononcer sur la question à plusieurs reprises et a estimé à chaque fois qu'un prix élevé du bien loué compensé par un prix bas de l'autre bien était destiné à entraver l'exercice du droit de préemption⁸⁶.

Si les biens avaient fait l'objet d'une vente publique, il aurait fallu distinguer la parcelle louée des autres parcelles (qu'elles soient non louées ou louées à d'autres locataires) pour la mise aux enchères et l'adjudication⁸⁷.

⁸⁴ Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, art. 50, al. 3, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.

⁸⁵ Cass., 16 décembre 2004, *Pas.*, 2004, liv. 12, p. 2026 ; *Rev. dr. rur.*, 2005, liv. 1, p. 9 ; Cass., 3 juin 2004, *Pas.*, 2004, liv. 5-6, p. 968 ; *Rev. not. belge*, 2005, p. 653, note E. BEGUIN, « Quand un prix surfait constitue une violation du droit de préemption ».

⁸⁶ Cass., 7 octobre 2010, *J.L.M.B.*, 2011, liv. 40, p. 1983 ; Cass., 3 juin 2004, *Pas.*, 2004, liv. 5-6, p. 968 ; *Rev. not. belge*, 2005, p. 653, note E. BEGUIN, « Quand un prix surfait constitue une violation du droit de préemption » ; B. KOHL et E. BEGUIN, « Les contrats immobiliers : II. Le bail », *op. cit.*, pp. 201-202.

⁸⁷ Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, art. 50, al. 4, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.

Par ailleurs, certains admettent que si le bien loué ne constitue que l'accessoire de l'autre bien mis en vente par le même propriétaire, une autorisation peut être obtenue du juge de paix afin que le preneur ne puisse mettre en œuvre son droit de préemption⁸⁸.

Section 2 Vente de divers biens loués au même preneur

La seconde particularité affectant l'objet de la vente est le fait que parmi les parcelles vendues, deux sont louées aux mêmes locataires, à savoir les époux Delagrange. La question va alors se poser de savoir s'ils doivent exercer leur droit de préemption pour l'ensemble de ces biens ou s'ils peuvent l'exercer sur une des parcelles et pas sur l'autre. La seconde solution doit être retenue si les époux étaient titulaires d'un contrat de bail pour chacune des deux parcelles louées. En effet, disposant d'un droit de préemption en vertu de chaque contrat de bail à ferme, ils doivent avoir la possibilité d'exprimer leur choix pour chaque parcelle louée individuellement et ne pas être contraints d'exercer leur droit de préemption pour l'ensemble de celles-ci. Là aussi le vendeur doit faire une offre et donc un prix distinct pour chacun des biens⁸⁹. Cependant, les époux Delgrange louent les deux parcelles en vertu du même contrat. Dans ce cas-là, ils disposent d'un droit de préemption pour l'ensemble des parcelles et non pour chacune séparément. Ceci nous paraît regrettable surtout qu'en cas de vente publique, le preneur doit donner son agrément quant à la composition des lots. Il a donc la possibilité de contester un lot qui serait constitué de plusieurs biens loués en vertu d'un même contrat de bail pour demander que chaque bien corresponde à un lot⁹⁰. Nous ne comprenons pas la justification au fait qu'un tel preneur ne puisse acquérir séparément les biens loués en vertu d'un même contrat quand la vente est une vente de gré à gré alors que cette opportunité lui est offerte dans le cadre d'une vente publique. Et ce, d'autant plus que le législateur justifie cette opportunité par la volonté que le preneur puisse acquérir une quotité de biens loués proportionnelle à ses moyens⁹¹.

⁸⁸ Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, art. 52, 8°, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304 ; voy. les décisions citées par B. KOHL et E. BEGUIN, « Les contrats immobiliers : II. Le bail », *op. cit.*, pp. 202 et 208.

⁸⁹ Cass., 16 décembre 2004, *Pas.*, 2004, liv. 12, p. 2026 ; *Rev. dr. rur.*, 2005, liv. 1, p. 9 ; Civ. Hasselt, 16 juin 2003, *Rev. dr. rur.*, 2003, liv. 3, p. 218 ; E. BEGUIN, « Bail à ferme, droit de préemption et pratique notariale », *op. cit.*, p. 181 ; E. BEGUIN et P. RENIER, *Le bail à ferme : chronique de jurisprudence de 1996-2004*, *op. cit.*, pp. 181-182.

⁹⁰ Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, art. 50, al. 2, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304 ; A. DE BOUNGNE, *Voorkoop in de notariële praktijk*, *op. cit.*, p. 213.

⁹¹ Proposition de loi complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme, Rapport fait au nom de la commission spéciale chargée de l'examen des propositions de loi sur le bail à ferme par M. Beerden, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 1987-1988, n° 586/3, p. 20 ; P. RENIER, *Le bail à ferme*, *op. cit.*, p. 249.

Chapitre 6 Responsabilité du notaire

Comme nous venons de le voir, le notaire joue un rôle central pour l'exercice du droit de préemption par le preneur du bien vendu. Ce rôle, il le joue en tant qu'officier public et non en tant que mandataire, et ce, avec toutes les conséquences au niveau de son indépendance⁹².

En cas de manquement à ses obligations, le notaire peut engager sa responsabilité professionnelle sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil. Nous avons pu relever précédemment diverses situations dans lesquelles le notaire peut voir sa responsabilité engagée : lorsque la notification à l'occupant n'est pas assortie de réserves alors que la qualité de preneur de celui-ci est incertaine, lorsqu'il n'a pas notifié une offre de préemption à des copreneurs pour l'achat du bien par l'un d'eux, s'il manque à son devoir d'investigation en ne se renseignant pas sur l'existence d'un bail à ferme,...D'autres décisions de jurisprudence peuvent être citées, notamment en cas de notification d'un acte inexistant ou du contenu de celui-ci. Ainsi par exemple, dans une affaire tranchée par le juge de paix de Thuin, le notaire ayant notifié un acte signé uniquement par l'acquéreur s'est vu condamner à réparer le dommage causé au preneur qui avait cédé des titres au porteur afin de pouvoir payer le prix de vente⁹³.

Le devoir de conseil du notaire est également source de responsabilité. Ce devoir est, selon nous, d'autant plus important au vu des enjeux du droit de préemption et des difficultés qui peuvent résulter de la loi sur les baux à ferme. De ce fait, le notaire a une mission que l'on pourrait qualifier de pédagogique à l'égard des parties. Il n'est en effet pas évident pour un bailleur néophyte en droit de déterminer si l'aliénation à laquelle il procède va faire naître un droit de préemption dans le chef du preneur, si ce dernier remplit toutes les conditions pour pouvoir l'exercer,...⁹⁴ De même, le notaire doit informer le bailleur sur les conséquences et les sanctions particulièrement lourdes en cas d'absence de notification de la vente au preneur et donc du non respect de son droit de préemption⁹⁵. En effet, dans pareille situation, le preneur dispose d'une action en retrait et subrogation grâce à laquelle il va être subrogé à l'acquéreur moyennant le paiement du prix de vente et des frais d'acte, ou d'une action en indemnisation dont l'indemnité s'élève à vingt pour cent du prix de vente du bien loué⁹⁶. Ainsi la Cour de

⁹² P. RENIER, « Droit de préemption. Les notifications modalisées », *op. cit.*, p. 221.

⁹³ J.P. Thuin, 24 novembre 2003, *J.L.M.B.*, 2004, liv. 41, p. 1833.

⁹⁴ E. BEGUIN et Y. BOUILLET, « La valeur ajoutée du notariat en droit rural », *op. cit.*, pp. 49-51.

⁹⁵ Cass., 24 septembre 2004, *Rev. dr. rur.*, 2006, liv. 1, p. 19 ; J.P. Thuin, 12 octobre 1998, *Rev. dr. rur.*, 2003, liv. 4, p. 314.

⁹⁶ Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, art. 51, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.

cassation a estimé que le notaire qui manquait à son devoir de conseil envers le bailleur, en ne lui donnant pas une information exhaustive au moment de l'offre de préemption, était responsable avec celui-ci du dommage causé au preneur et devait, avec le vendeur, indemniser ce dommage, pour autant toutefois qu'un lien de causalité soit établi⁹⁷. Par contre, d'après une décision du juge de paix de Thuin, si l'officier public a donné toutes ces informations, il peut passer l'acte de vente sans procéder à une notification si le bailleur le lui demande et se protéger en faisant signer aux parties une décharge de responsabilité tout en veillant à garder la preuve qu'il a communiqué aux parties le risque que comportait cette opération⁹⁸.

A l'égard du preneur, nous pensons que le notaire doit le renseigner principalement sur l'exercice du droit de préemption et les conséquences qui vont en découler telles que l'interdiction de céder le bien et l'exploitation pendant cinq ans⁹⁹.

Conclusion

En conclusion nous constatons que ce dossier analysé, qui paraît simple au premier abord, soulève au fil de son étude une série de questions. Questions qui sont parfois tranchées par la jurisprudence et la doctrine comme le fait de savoir s'il faut notifier au preneur l'acte de vente ou simplement son contenu, mais aussi des questions qui soulèvent encore et toujours des controverses. Songeons notamment au fait de savoir s'il faut notifier ou non à un occupant l'offre de préemption s'il y a un doute sur sa qualité de preneur. Nous pensons que ce n'est pas le propre de notre dossier de connaître certaines particularités comme le fait d'être en présence de copreneurs conjoints, que le bien vendu soit composé de plusieurs parcelles louées à des locataires différents,...mais que ce sont des situations variées que le notaire peut être amené à rencontrer régulièrement. Il peut y avoir un doute sur la qualité du preneur, nous pouvons être en présence d'une exception au droit de préemption, le preneur peut exercer son droit de préemption au profit d'un tiers,...Selon nous, c'est justement cette variété de situations qui crée la complexité de la matière. Au vu de cette complexité, le rôle du notaire est d'autant plus important, notamment pour conseiller les parties et leur donner les informations les plus exhaustives possibles. Cela justifie également que la mission de notifier au preneur l'offre de préemption soit confiée au notaire, qui est ainsi le garant de la bonne tenue des opérations et du respect du droit de préemption.

⁹⁷ Cass., 24 septembre 2004, *Rev. dr. rur.*, 2006, liv. 1, p. 19 ; E. BEGUIN, « Bail à ferme et droit de préemption », *op. cit.*, p. 162.

⁹⁸ J.P. Saint-Trond, 22 novembre 2007, *Rev. dr. rur.*, 2010, liv. 2, p. 134 ; J.P. Thuin, 12 octobre 1998, *Rev. dr. rur.*, 2003, liv. 4, p. 314.

⁹⁹ Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, art. 54, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.

BIBLIOGRAPHIE

Législation :

- L. Vent., art 9, § 1^{er}, al. 3.
- Loi du 1er février 1963 relative au droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux, *M.B.*, 14 février 1963, p. 1353.
- Loi sur les baux à ferme du 4 novembre 1969, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.
- Loi du 7 novembre 1988 modifiant la loi sur la législation sur le bail à ferme et la limitation des fermages, *M.B.*, 6 février 1988, p. 16847.
- C. jud., art. 53 *bis*.

- Proposition de loi complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme, Rapport fait au nom de la commission spéciale chargée de l'examen des propositions de loi sur le bail à ferme par M. Beerden, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 1987-1988, n° 586/3, p. 20.
- Projet de loi complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme, Rapport complémentaire fait au nom des commissions réunies de l'agriculture et des classes moyennes et de la justice par M. Van Nevel, *Doc. parl.*, Sén., sess. extr. 1988, n° 357/2.
- Projet de loi complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme, Rapport complémentaire fait au nom de la commission de l'agriculture et des classes moyennes par M. Beerden, *Doc. Parl.*, Ch. repr., sess. extr. 1988, n° 531/3.

Jurisprudence :

- Cass., 9 novembre 1956, *Pas.*, 1957, I, p. 254.
- Cass., 14 novembre 1975, *Pas.*, 1976, I, p. 324 ; *Rev. not. belge*, 1977, p. 72.
- Cass., 17 mars 1977, *J.T.*, 1977, p. 730 ; *Pas.*, 1977, I, p. 768.
- Cass., 20 février 1980, *Pas.*, 1980, I, p. 732, concl. J. COLARD.
- Cass., 28 juin 2001, *Pas.*, 2001, liv. 7-8, p. 1264, concl. Av. gén. A. HENKES.
- Cass., 3 juin 2004, *Pas.*, 2004, liv. 5-6, p. 968 ; *Rev. not. belge*, 2005, liv. 2991, p. 653, note E. BEGUIN, « Quand un prix surfait constitue une violation du droit de préemption ».
- Cass., 24 septembre 2004, *Rev. dr. rur.*, 2006, liv. 1, p. 19.
- Cass., 16 décembre 2004, *Pas.*, 2004, liv. 12, p. 2026 ; *Rev. dr. rur.*, 2005, liv. 1, p. 9.
- Cass., 31 janvier 2005, *Pas.*, 2005, liv. 1, p. 248.
- Cass., 25 février 2010, *Pas.*, 2010, liv. 2, p. 572 ; *Rev. dr. rur.*, 2010, liv. 2, p. 117.

- Cass., 7 octobre 2010, *J.L.M.B.*, 2011, liv. 40, p. 1983.
- Anvers, 4 mars 2002, *Rev. dr. rur.*, 2004, liv. 2, p. 104.
- Civ. Liège, 16 mai 1989, *J.L.M.B.*, 1990, liv. 7, p. 228.
- Civ. Huy, 2 décembre 1992, *T. Not.*, 1993, p. 411.
- Civ. Charleroi, 22 avril 1997, *J.L.M.B.*, 1997, liv. 35, p. 1428.
- Civ. Huy, 25 septembre 2000, *Rev. dr. rur.*, 2000, liv. 4, p. 293.
- Civ. Namur, 17 novembre 2000, *Rev. dr. rur.*, 2001, liv. 1, p. 46, note M. DOUTRELUINGNE, « De kennisgeving van het voorkooprecht door de notaris: een risicovolle onderneming ? ».
- Civ. Hasselt, 16 juin 2003, *Rev. dr. rur.*, 2003, liv. 3, p. 218.
- Civ. Dinant, 26 février 2004, *J.L.M.B.*, 2004, liv. 41, p. 1821 ; *Rev. dr. rur.*, 2004, liv. 2, p. 119.
- Civ. Liège, 9 février 2005, *J.J.P.*, 2005, p. 378.
- Civ. Tournai, 13 septembre 2005, *Rev. dr. rur.*, 2006, liv. 2, p. 85.
- Civ. Namur, 28 juin 2006, *Rev. not. belge*, 2008, liv. 3017, p. 186.
- Civ. Neufchâteau, 3 octobre 2008, *J.L.M.B.*, 2009, liv. 4, p. 170, note P. RENIER, « Droit de préemption, terrains à bâtir et parcelles mixtes ».
- Civ. Tournai, 10 novembre 2009, *Rev. dr. rur.*, 2010, liv. 1, p. 72.
- Civ. Bruges, 23 février 2011, *Rev. dr. rur.*, 2012, liv. 4, p. 371.
- J.P. Fontaine-l'Évêque, 26 août 1997, *J.L.M.B.*, 1997, liv. 33, p. 1431.
- J.P. Thuin, 12 octobre 1998, *Rev. dr. rur.*, 2003, liv. 4, p. 314.
- J.P. Waremme, 17 avril 2003, *J.J.P.*, 2005, p. 378.
- J.P. Thuin, 24 novembre 2003, *J.L.M.B.*, 2004, liv. 41, p. 1833.
- J.P. Tournai, 6 février 2007, *J.L.M.B.*, 2009, liv. 4, p. 182.
- J.P. Saint-Trond, 22 novembre 2007, *Rev. dr. rur.*, 2010, liv. 2, p. 134.

Doctrine :

- BEGUIN E. et BOUILLET Y., « La valeur ajoutée du notariat en droit rural », in *Le service notarial : réflexions critiques et prospectives : colloque en hommage à Michel Grégoire*, Bruxelles, Bruylant, 2000, pp. 17-54.
- BEGUIN E., « Bail à ferme, droit de préemption et pratique notariale », in *Baux : actualité législative et jurisprudentielle*, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 167-207.

- BEGUIN E. et RENIER P., *Le bail à ferme : chronique de jurisprudence de 1996-2004*, Bruxelles, Larcier, 2006.
- BEGUIN E., « Bail à ferme et droit de préemption », in *R.P.D.B.*, Bruxelles, Bruylant, 2011.
- D'UDEKEM D'ACCOZ H., SNICK I. et SNICK M., *De pachtovereenkomst*, Gent, Larcier, 2009.
- DE BOUNGNE A., *Voorkoop in de notariële praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 1992.
- GOTZEN R., « Vervreemding van het gepachte goed en recht van voorkoop van de pachter », in *Pachtwetgeving-Artikelswijze bespreking*, Mechelen, Kluwer, 2010, pp. 321-393.
- KOHL B. et BEGUIN E., « Les contrats immobiliers : II. Le bail », in *Le droit des sociétés. Contrats immobiliers, les baux, bail de droit commun, bail de résidence principale, bail commercial. Contrats immobiliers, bail à ferme. Les droits d'enregistrement. L'application de la mesure anti-abus : la circulation administrative*, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 145-210.
- 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*, Bruxelles, La Chartre, 2009, pp. 301-383.
- RENIER P., « Droit de préemption. Les notifications modalisées », in *Baux : actualité législative et jurisprudentielle*, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 213-239.
- RENIER P., *Le bail à ferme*, Bruxelles, Kluwer, 2005.

Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture

Introduction

Dans cette seconde partie de notre travail, nous allons étudier le dossier de Madame Nelly, cas que nous avons choisi parce qu'à notre sens il explicite bien la problématique du salaire différé dans l'agriculture. Le salaire différé, second thème de ce travail, est sans doute moins connu que le droit de préemption mais tout aussi intéressant non seulement au vu des objectifs poursuivis par le législateur mais aussi de par la mise sur pied d'un régime assez singulier.

Madame Nelly, veuve, tenait une exploitation agricole avec l'aide de ses enfants. Elle décède à l'âge de septante-huit ans et laisse derrière elle un testament dans lequel elle attribue la quotité disponible à sa fille cadette, Lucie.

Au vu du travail qu'ils ont presté dans l'exploitation, quatre de ses cinq enfants (Benoît, Vincent, Xavier et Dominique) vont réclamer l'application de la loi du 28 décembre 1967, afin de faire valoir leur droit au salaire différé. Lucie, quant à elle, a décidé de ne pas réclamer de salaire différé.

Pour étudier ce cas, il conviendra d'examiner les conditions qu'ils doivent remplir afin de pouvoir demander ce salaire ainsi que le moment où ils pourront l'exiger. Nous achèverons cette analyse par le calcul de son montant. Ces trois points à analyser constitueront la structure du travail à suivre. Avant de nous y atteler, nous allons commencer par définir le salaire différé dans ses grandes lignes, et en déterminer les fondements de son instauration.

Chapitre 1 Principe et fondements

Le salaire différé, introduit par la loi du 28 décembre 1967, est une indemnité à laquelle peuvent prétendre certains membres de la famille d'un agriculteur ou d'un horticulteur qui ont travaillé dans l'exploitation de ces derniers après leur majorité et sans recevoir de contrepartie pour leur travail. Cette indemnité n'est exigible qu'au décès de l'exploitant, à la dissolution de la communauté que celui-ci formait avec son conjoint ou lors d'un partage d'ascendant¹⁰⁰.

En instaurant une telle indemnité, le législateur a entendu poursuivre deux objectifs.

Le premier est un but de justice sociale. Le législateur essaie de rétablir un certain équilibre entre l'enfant qui a aidé dans l'exploitation de ses parents et les autres enfants. Dans la succession de l'agriculteur, on va notamment retrouver l'exploitation dans laquelle l'enfant aidant s'est investi permettant ainsi son développement et sans qu'en retour il n'ait reçu de

¹⁰⁰ Loi du 28 décembre 1967 relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, art. 1 et 4 § 1^{er}, *M.B.*, 20 janvier 1968, p. 579.

rémunération. En vertu des règles relatives à la dévolution légale, chacun des enfants aurait pu prétendre aux mêmes droits dans la succession et donc aussi dans l'exploitation¹⁰¹. Une telle solution ne paraît pas équitable. Certes, l'enfant aidant pourrait revendiquer une indemnisation sur base de l'enrichissement sans cause mais rares sont les cas où l'investissement du descendant est réellement sans cause. N'a-t-il pas le plus souvent espoir que ses parents lui accordent de reprendre à son compte l'exploitation familiale ? L'aidant n'ayant aucune autre base juridique sur laquelle s'appuyer pour demander une indemnité, il serait dans la plupart du temps dépourvu de toute possibilité de se faire rémunérer pour le travail accompli. D'où l'idée du législateur de lui permettre, à certaines conditions, de faire valoir une créance à l'encontre de la succession, de la communauté ou du patrimoine partagé (selon le moment d'exigibilité du salaire)¹⁰².

Le législateur espère également qu'une telle indemnité va inciter les enfants à s'investir dans l'exploitation familiale au lieu de développer leur propre entreprise. Tel est le deuxième objectif de cette loi de 1967 : la continuité de l'entreprise familiale¹⁰³.

Chapitre 2 Conditions

Au vu des buts de la loi, il est certain que le législateur n'entend octroyer un salaire différé qu'à certaines personnes et dans certaines conditions. Nous allons analyser celles-ci afin de déterminer si les conjoints Nelly les remplissent de sorte qu'ils pourraient bénéficier de ce salaire.

Section 1 Une exploitation agricole

Tout d'abord, le champ d'application de la loi ne vise que les exploitations agricoles et horticoles, à l'exclusion donc des industries, des commerces et de l'artisanat. Il se peut que l'agriculteur pose des actes commerciaux par exemple en vendant le produit de son travail ; il est alors nécessaire que l'activité agricole soit l'activité principale afin que l'on puisse qualifier l'entreprise d'agricole et non de commerciale, et donc que la loi s'applique au cas en l'espèce¹⁰⁴.

¹⁰¹ P. DELNOY, « Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture », *Ann. Fac. Dr. Lg*, 1976, pp. 56-57.

¹⁰² V. RENIER, *Le droit de l'agriculture*, Gembloux, Les presses agronomiques de Gembloux, 1973, p. 230.

¹⁰³ Projet de loi relatif à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, Rapport fait au nom de la commission de l'agriculture par M. Lagae, *Doc. parl., Sén.*, sess. ord. 1966-1967, n° 301, p. 2 ; V. RENIER, *Le droit de l'agriculture*, *op. cit.*, p. 233.

¹⁰⁴ P. DELNOY, « Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture », *op. cit.*, p. 65.

A partir du moment où on a pu constater que son entreprise pouvait être qualifiée d'exploitation agricole, peu importe qu'il y travaille à temps plein ou à temps partiel. De même, la qualité de ses droits sur son exploitation n'importe pas : qu'il soit propriétaire ou locataire n'a pas d'influence sur la créance de l'ayant droit au salaire différé¹⁰⁵.

Dans le cadre du dossier Nelly, il est sans conteste que nous rentrons dans le champ d'application de la loi puisqu'il s'agit d'une exploitation au sens classique, c'est-à-dire qu'elle consiste en la tenue d'une ferme et à la culture de champs. Toutefois, tel aurait été aussi le cas si l'exploitation avait été une pépinière, viticulture, champignonnière, floriculture,... puisque l'exploitation agricole doit être entendue au sens large du terme¹⁰⁶.

Section 2 Un salaire réservé à certains parents

Le bénéficiaire du salaire est celui qui a aidé dans l'exploitation agricole telle qu'on vient de la définir mais il doit également être un descendant (ou enfant adoptif) de l'exploitant ou le conjoint d'un descendant ou encore un descendant du conjoint de l'exploitant. Nous constatons donc que le bénéficiaire ne doit pas nécessairement être un successeur du défunt exploitant¹⁰⁷.

Etant donné que dans le dossier que nous traitons ce sont les enfants de l'exploitante décédée qui réclament un salaire, la condition de lien de parenté telle qu'exigée par la loi est remplie. Mais en serait-il de même si au lieu d'être les enfants de Madame Nelly, ils avaient été les enfants de son conjoint ? Comme nous venons de le préciser, ceux-ci peuvent bénéficier du salaire différé mais une question se pose quant à savoir si cela vaut toujours si l'exploitant et son conjoint divorçaient avant que la créance de salaire ne devienne exigible. La question est en réalité plus générale puisqu'elle revient à se demander : « quand est-ce que la condition de parenté doit être remplie ? » Nous pouvons donc aussi nous la poser concernant les conjoints des descendants de l'exploitant et le conjoint de ce dernier.

La réponse n'étant pas clairement donnée par le législateur, il faut s'en référer à la ratio legis de la loi. Nous pouvons penser qu'en égard à l'objectif de « justice sociale », il n'apparaît pas que cette condition doive encore être présente au moment de l'exigibilité du salaire. Par contre le second objectif, la continuité de l'exploitation, l'exigerait¹⁰⁸. Selon l'auteur Paul Delnoy, un

¹⁰⁵ P. DELNOY, « Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture », *op. cit.*, pp. 67-68.

¹⁰⁶ Proposition de loi relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, *Développements, Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1965-1966, n° 93/1, p. 3 ; M. DONNAY, « Le salaire différé dans l'agriculture », *Rec. gén. enr. not.*, 1968, p. 122.

¹⁰⁷ Loi du 28 décembre 1967 relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, art. 1, *M.B.*, 20 janvier 1968, p. 579 ; M. DONNAY, « Le salaire différé dans l'agriculture », *op. cit.*, p. 123.

¹⁰⁸ P. DELNOY, « Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture », *op. cit.*, p. 70.

élément pourrait faire pencher la balance en faveur de l'absence de permanence de lien de parenté : la loi elle-même ne se réfère à cette condition que dans l'article qui détermine les bénéficiaires et n'en parle plus lorsqu'elle traite de l'exigibilité de la créance où elle les qualifie d'ayant droit. Nous pensons donc que leur droit est né du simple fait d'avoir été parent au moment de l'exécution du travail¹⁰⁹. De plus, nous sommes d'avis qu'exiger que cette condition perdure jusqu'au moment de l'exigibilité créerait une injustice entre les différentes catégories de bénéficiaires. Nous ne pensons pas que soit justifiable le fait que le descendant soit certain de pouvoir bénéficier d'un salaire puisqu'il ne peut en principe pas perdre cette qualité de descendant, alors que son conjoint ou les descendants du conjoint de l'exploitant seraient dans une situation plus précaire tout en ayant réalisé le même travail dans les mêmes conditions (à savoir l'absence de salaire) et dans le même but (à savoir aider un membre de sa famille).

Les travaux préparatoires semblent appuyer cette thèse en fonctionnant par analogie avec un autre cas de perte du lien de parenté envisagé par ceux-ci. En effet, le législateur estime qu'est créancier d'un salaire différé le gendre qui a travaillé dans l'exploitation de son beau-père, et ce, même pour la période suivant le décès de son épouse. Ainsi la perte du lien de parenté n'empêche pas d'accroître sa créance ni a fortiori que celle-ci soit exigible¹¹⁰.

Une situation qui pourrait également se présenter est celle où le lien de parenté n'est pas modifié mais où l'ayant droit au salaire décède sans avoir demandé le paiement d'un salaire différé. Sa créance reviendra à ses héritiers mais uniquement si ceux-ci sont son conjoint survivant ou ses descendants¹¹¹. Le salaire sera alors inscrit à l'actif de sa succession ou, si communauté il y a, à l'actif de celle-ci. Par contre, s'il ne l'avait pas réclamé de son vivant et que ses descendants ou son conjoint ne l'ont pas réclamé à son décès, il ne faudra bien évidemment pas inscrire le salaire auquel il pourrait prétendre dans la déclaration de succession¹¹².

En dehors des hypothèses de changements de lien de parenté, nous pourrions imaginer qu'au lieu d'avoir eu cinq enfants, Madame Nelly n'en ait eu qu'un seul. Vu l'objectif de rétablir

¹⁰⁹ *Ibid.*

¹¹⁰ Projet de loi relatif à l'octroi salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, Discussion générale, *Ann. Parl.*, Sén., sess. extr. 1967-1968, séance du 29 novembre 1967, p. 87 ; P. DELNOY, « Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture », *op. cit.*, pp. 70-71.

¹¹¹ Loi du 28 décembre 1967 relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, art. 4, § 3, *M.B.*, 20 janvier 1968, p. 579 ; V. RENIER, *Le droit de l'agriculture*, *op. cit.*, p. 235.

¹¹² J. DECUYPER, *Droits de succession et de mutation par décès*, www.jura.be (10/04/2013), p. 556 ; M. DONNAY et A. CULOT, « Droits de succession et de mutation par décès : taxe compensatoire des droits de succession », *Rép. not.*, t. XV, Droit fiscal, liv. 2/1, Bruxelles, Larcier, 2009, p. 848.

l'égalité entre les descendants, nous pourrions penser que l'enfant unique ne puisse pas être bénéficiaire d'un salaire différé. Cependant, la doctrine et la jurisprudence s'accordent généralement pour dire que l'article premier ne distinguant pas la situation d'un enfant unique de celle d'une fratrie, la loi s'applique également à ce premier¹¹³.

Section 3 Une activité normale

La troisième condition à remplir pour que Benoît, Xavier, Vincent et Dominique puissent prétendre à un salaire différé est qu'ils aient exercé « une activité normale non rémunérée »¹¹⁴.

La notion d'activité normale dépend du type d'entreprise agricole ou horticole et de la région dans laquelle elle se situe. Il faut dès lors prendre comme critère d'appréciation le travail qu'aurait effectué « une personne normale en bonne santé, compte tenu de toutes les circonstances de fait »¹¹⁵. Si celui-ci est comparable à celui effectué par l'aidant, nous pouvons qualifier les activités de ce dernier « d'activités normales »¹¹⁶. Ne peuvent donc faire valoir une créance ceux qui ne rentrent pas dans cette définition, par exemple, pour cause d'un handicap¹¹⁷. Nous pensons que cela va à l'encontre de l'objectif de justice sociale poursuivi par la loi. Pour illustrer notre propos, prenons l'exemple de deux frères qui auraient tous deux aidés dans la ferme de leurs parents. L'un doté de toutes ses capacités physiques et mentales pourrait prétendre à une créance de rémunération puisqu'il aurait sans doute pu réaliser une activité normale alors que l'autre, atteint d'un handicap, n'y aurait pas droit. Et cela, même s'il a lui aussi effectué des tâches agricoles, certes différentes de celles de son frère et sans être aussi productif, mais travaillant également dans l'exploitation. Nous estimons que l'on pourrait tenter de rétablir l'équilibre en leur octroyant un salaire nonobstant une moins grande productivité. Nous pourrions envisager que ce salaire soit inférieur au vu de cette moins grande productivité. Cependant, nous pensons que ce salaire devrait être équivalent étant donné que l'on ne fait pas de différenciation salariale entre les autres ouvriers selon leur productivité ; ils sont payés en fonction du nombre d'heures prestées.

¹¹³ M. DONNAY, « Le salaire différé dans l'agriculture », *op. cit.*, p. 124.

¹¹⁴ Loi du 28 décembre 1967 relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, art. 1, *M.B.*, 20 janvier 1968, p. 579.

¹¹⁵ Projet de loi relatif à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, Rapport fait au nom de la commission de l'agriculture par M. Lagae, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 1966-1967, n° 301, p. 3.

¹¹⁶ P. DELNOY, « Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture », *op. cit.*, p. 73.

¹¹⁷ *Ibid.*

De plus, la loi exige que l'activité normale soit exercée « dans l'exploitation »¹¹⁸. C'est pour cela que certains jugent que les tâches ménagères ne peuvent être génératrices d'une rémunération différée¹¹⁹. D'autres, en revanche, sont d'avis que l'aidant aux tâches ménagères contribue à l'accroissement du patrimoine de l'exploitation en évitant de devoir recourir à des femmes de ménage, jardiniers, ... ils se basent sur la notion d'exploitation telle qu'envisagée par le législateur, c'est-à-dire une entreprise familiale où il n'y a pas de distinction entre le patrimoine de l'exploitation et le patrimoine de la famille¹²⁰. Bien que cette dernière opinion paraisse être la plus conforme à l'esprit de la loi, il nous semble qu'elle n'est plus représentative de la réalité, les exploitations agricoles d'aujourd'hui étant devenues des entreprises à part entière.

La difficulté de savoir si les tâches ménagères sont génératrices d'un salaire différé n'a pas été rencontrée dans le dossier de Madame Nelly, puisque tous ses enfants ont effectué des tâches de nature agricole (culture des champs, récolte, ...), à l'exception de Lucie qui a aidé au ménage mais qui n'a pas réclamé de salaire.

Section 4 Un travail continu effectué pendant au moins cinq ans après avoir atteint l'âge de 18 ans

Après avoir constaté que ces trois premières conditions étaient remplies, il faut désormais s'assurer que les enfants de Madame Nelly ont travaillé dans l'exploitation de leur mère pendant au moins cinq ans après avoir atteint leur majorité. Cette exigence a été modifiée par la loi du 12 août 1985, puisqu'auparavant une période de trois ans suffisait¹²¹.

Notons qu'ils ne doivent pas avoir commencé à travailler dès leur dix-huitième anniversaire ; un travail débuté ultérieurement donne droit à un salaire différé¹²². Néanmoins, il faudra veiller à ce que celui-ci ait été effectué pendant au moins cinq ans et de manière continue¹²³.

La continuité du travail implique qu'ils ne soient pas seulement venus donner un coup de main occasionnellement, mais qu'ils y aient consacré le principal de leur activité¹²⁴. Selon une

¹¹⁸ Loi du 28 décembre 1967 relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, art. 1, *M.B.*, 20 janvier 1968, p. 579.

¹¹⁹ M. DONNAY, « Le salaire différé dans l'agriculture », *op. cit.*, pp. 127-128.

¹²⁰ P. DELNOY, « Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture », *op. cit.*, p. 74 ; F. LAINE, « Le « salaire différé » dans l'agriculture et l'horticulture », *Rev. prat. not.*, 1968, p. 267 ; V. RENIER, *Le droit de l'agriculture*, *op. cit.*, p. 235.

¹²¹ Loi du 12 août 1985 modifiant la loi du 28 décembre 1967 relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, *M.B.*, 1 octobre 1985, p. 14193.

¹²² P. DELNOY, « Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture », *op. cit.*, p. 73.

¹²³ Loi du 28 décembre 1967 relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, art. 1, *M.B.*, 20 janvier 1968, p. 579.

décision de la Cour d'appel de Liège, un travail ne peut être continu si l'aidant travaillait également dans sa propre exploitation¹²⁵. Néanmoins, les interruptions pour cause de maternité, de service militaire, ou parce que le secteur d'activité de l'exploitation l'exige sont justifiées et ne font pas obstacle à la qualification d'un travail continu¹²⁶. Par conséquent, n'entreront en compte pour le calcul du salaire que les périodes de travail de minimum cinq ans ininterrompus ou dont la suspension est justifiée par une des causes que nous avons citées¹²⁷. Cette condition nous paraît tout à fait justifiée eu égard au but du législateur qui comme nous l'avons précisé antérieurement est d'indemniser l'aidant qui a permis d'accroître le patrimoine de l'exploitant¹²⁸. Ce patrimoine croît par le développement ou le maintien d'une exploitation ; il paraît évident que cela ne se fait pas en quelques mois de travail mais plutôt en plusieurs années. De sorte que l'aidant ne peut réellement avoir participé que s'il a effectivement lui-même travaillé pendant plusieurs années.

Cette condition de temps ne doit pas forcément être remplie au moment du décès de l'exploitant puisque, selon les travaux préparatoires, le temps consacré à l'exploitation après le décès et pour le compte de la succession est pris en compte pour le calcul du salaire. Peut dès lors être créancier celui qui, au jour du décès de l'agriculteur ou de l'horticulteur, n'avait pas travaillé pendant une période continue de cinq ans mais qui va atteindre ce seuil par la suite¹²⁹.

Tel ne fut pas le cas des descendants de Madame Nelly, qui comptabilisaient au moins cinq années de travail dans la ferme avant le décès (et qui n'ont pas continué à travailler une fois le décès de leur maman survenu). Ils ont tous commencé à aider avant leur majorité, ils ont continué par après pendant une durée de dix ans pour Xavier et Vincent, sept ans deux mois et quatorze jours pour Benoît et cinq ans pour Dominique. Ce sont eux, prétendant à un salaire différé, qui ont du apporter la preuve de leur travail normal et continu, ainsi que de la durée de celui-ci¹³⁰. En vertu de l'article 5 de la loi du 28 décembre 1967, cette preuve peut être

¹²⁴ Projet de loi relatif à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, Rapport fait au nom de la commission de l'agriculture par M. Lagae, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 1966-1967, n° 301, p. 3.

¹²⁵ Liège, 1^{er} décembre 2010, *Act. dr. fam.*, 2011, liv. 2, p. 26.

¹²⁶ Projet de loi relatif à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, Rapport fait au nom de la commission de l'agriculture par M. Lagae, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 1966-1967, n° 301, p. 3 ; F. LAINE, « Le « salaire différé » dans l'agriculture et l'horticulture », *op. cit.*, p. 266.

¹²⁷ P. DELNOY, « Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture », *op. cit.*, p. 76.

¹²⁸ Voy. *supra*, chapitre 1 ; Projet de loi relatif à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, Rapport fait au nom de la commission de l'agriculture par M. Lagae, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 1966-1967, n° 301, p. 3.

¹²⁹ Proposition de loi relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, Rapport fait au nom de la commission de l'agriculture par M. Cooreman, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1966-1967, n° 93/3, p. 9 ; V. RENIER, *Le droit de l'agriculture*, *op. cit.*, pp. 235-236.

¹³⁰ Pour un exemple où le descendant n'a pas su apporter une telle preuve, voy. Liège, 1^{er} décembre 2010, *Act. dr. fam.*, 2011, liv. 2, p. 26 ; pour un exemple où le descendant a su apporter une telle preuve, voy. Civ. Nivelles, 19

apportée par toute voie de droit, y compris par témoins et présomptions. Cette disposition instaure également une présomption en faveur de « celui qui, cohabitant avec l'exploitant, a été affilié en qualité d'aidant aux régimes des allocations familiales ou des pensions de retraite et de survie ou assujetti aux impôts sur les revenus »^{131,132}.

Section 5 Un travail non rémunéré

Il ressort de nos premières analyses que les conjoints Nelly peuvent potentiellement prétendre à un salaire différé. Potentiellement, car il faut encore que leur travail n'ait pas été rémunéré ou du moins que cette rémunération était inférieure au salaire déterminé par la loi du 28 décembre 1967¹³³. Il ne leur appartient pas d'apporter la preuve de l'absence de rémunération. C'est au débiteur de le prouver, et au créancier d'apporter la preuve contraire¹³⁴. On distingue dans cette règle le but du législateur de n'introduire un régime que pour pallier à l'absence d'arrangement entre les parents et leurs enfants quant à une rémunération. L'idéal restant que ceux-ci se mettent d'accord sur l'octroi d'une contrepartie pour le travail effectué, et ce, peu importe la forme de celle-ci¹³⁵.

Par rémunération, le législateur vise non seulement les contreparties pécuniaires mais aussi tout ce qu'ils auraient pu recevoir pour leur aide dans l'entreprise agricole. Entrent dès lors en ligne de compte pour le calcul de l'indemnité : les avantages en nature, si l'ayant droit était associé aux bénéficiaires, les libéralités directes ou indirectes qui leur ont été consenties sauf si elles l'ont également été aux « autres descendants du même degré »¹³⁶,...Tous ces avantages sont présumés avoir été accordés en contrepartie du travail effectué dans l'exploitation. Cette présomption est une présomption *juris tantum* qui peut donc être renversée¹³⁷. En ce qui concerne les donations, tant celles faites par préciput et hors part qu'en avance d'hoirie, seront

décembre 2000, *Rev. dr. rur.*, 2003, liv. 4, p. 311 ; S. DEVOS, « Bijzondere wetten toepasselijk op bepaalde vereffeningen en verdelingen », in *Notarieel familierecht en familiaal vermogensrecht : het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, 2011, p. 1293.

¹³¹ Loi du 28 décembre 1967 relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, art. 5, *M.B.*, 20 janvier 1968, p. 579.

¹³² F. LAINE, « Le « salaire différé » dans l'agriculture et l'horticulture », *op. cit.*, pp. 267-268.

¹³³ Loi du 28 décembre 1967 relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, art. 1, *M.B.*, 20 janvier 1968, p. 579.

¹³⁴ M. DONNAY, « Le salaire différé dans l'agriculture », *op. cit.*, p. 129.

¹³⁵ Proposition de loi relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, Rapport fait au nom de la commission de l'agriculture par M. Cooreman, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1966-1967, n° 93/3, p. 3.

¹³⁶ J.P. Audenarde, 25 novembre 2004, *J.J.P.*, 2009, p. 313.

¹³⁷ J.P. Audenarde, 25 novembre 2004, *J.J.P.*, 2009, p. 313 ; M. DONNAY, « Le salaire différé dans l'agriculture », *op. cit.*, p. 133.

présumées avoir été réalisées dans le but de rémunérer l'aidant¹³⁸. La valeur tant des biens meubles que des biens immeubles est celle du jour de la donation¹³⁹. Par contre, le logement, la nourriture, les cadeaux dont la valeur est modique proportionnellement à la situation financière de l'exploitant, l'argent de poche ou les cotisations sociales ne doivent pas être pris en compte pour calculer la rémunération qui a été perçue par l'aidant^{140,141}.

Chapitre 3 Exigibilité du salaire et renonciation

Nous avons examiné dans le chapitre précédent les conditions pour pouvoir prétendre à un salaire différé, et pouvons conclure que les enfants de Madame Nelly les remplissent toutes. Il convient à présent de s'interroger sur le moment où leur indemnité sera exigible mais aussi de savoir s'ils peuvent y renoncer.

Section 1 Moments d'exigibilité du salaire différé

Concernant l'exigibilité, la loi restreint la possibilité de demander cette indemnité à trois cas dans lesquels le patrimoine qui a été enrichi par le travail du descendant ou conjoint aidant se trouve divisé et partagé entre différentes personnes¹⁴². Il convient de remarquer qu'il n'est pas nécessaire que l'ayant droit travaille encore dans l'exploitation au moment où sa créance devient exigible ; il peut avoir cessé son activité sans pour autant perdre son droit de créance¹⁴³.

§ 1 Décès de l'exploitant

Le premier cas est celui rencontré dans le dossier Nelly, c'est-à-dire le décès de l'exploitant. Les indemnités sont à classer dans le passif de la succession, puisque Madame Nelly est veuve¹⁴⁴. Par contre, si son époux n'était pas prédécédé, vu qu'ils étaient mariés sous le régime de la communauté, il aurait fallu inscrire les salaires différés au passif de la communauté. Dans le cas de deux époux mariés sous le régime de la communauté, dès que l'un d'eux décède, peu

¹³⁸ P. DELNOY, « Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture », *op. cit.*, p. 94 ; *contra* : F. LAINE, « Le « salaire différé » dans l'agriculture et l'horticulture », *op. cit.*, p. 272.

¹³⁹ P. DELNOY, « Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture », *op. cit.*, p. 94.

¹⁴⁰ Proposition de loi relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, Développements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1965-1966, n° 93/1, p. 4 ; S. DEVOS, « Bijzondere wetten toepasselijk op bepaalde vereffeningen en verdelingen », *op. cit.*, p. 1292.

¹⁴¹ Loi du 28 décembre 1967 relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, art. 1, *M.B.*, 20 janvier 1968, p. 579.

¹⁴² P. DELNOY, « Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture », *op. cit.*, p. 78.

¹⁴³ M. DONNAY, « Le salaire différé dans l'agriculture », *op. cit.*, p. 126.

¹⁴⁴ Mons, 15 septembre 1992, *Rev. not. belge*, 1995, liv. 2863, p. 22.

importe que cela soit l'exploitant ou son conjoint, les salaires deviennent exigibles¹⁴⁵. Il en aurait été de même s'ils avaient été mariés sous le régime de la séparation de biens avec société d'acquêts¹⁴⁶. On ne peut toutefois les mettre au passif que si les créanciers les réclament et avec l'accord des autres ayants droit à la succession ou à la communauté. Il faut également que les calculs de leurs montants soient annexés à la déclaration de succession ou soient inscrits dans la déclaration même¹⁴⁷.

En vertu de l'article 3 de la loi du 28 décembre 1967, le montant du salaire différé est fixé au plus tard au jour de l'introduction de la demande de liquidation de la succession ou de la communauté car, comme nous l'avons étudié précédemment, l'ayant droit au salaire peut continuer à travailler dans l'exploitation après que le décès de l'exploitant soit survenu¹⁴⁸. Une exception est à noter : en présence d'un conjoint survivant alors que les époux étaient mariés sous le régime de la communauté, l'article 3 ne peut s'appliquer. L'indemnité est alors arrêtée au jour du décès de l'époux prédécédé. Cela est valable tant pour les indemnités qui étaient déjà exigibles avant le décès mais qui n'ont pas été payées avant la survenance de celui-ci que pour les indemnités qui ne sont devenues exigibles qu'au moment du décès. Si le conjoint survivant décède lui-même par la suite sans que les salaires n'aient encore été acquittés, il faudra les déduire de l'actif de sa succession (à l'exception de la part à la charge du prémourant). Il est en effet débiteur de sa part dans ceux-ci ainsi que de ceux pour l'aide fournie depuis le décès de son époux jusqu'à l'introduction de la demande de liquidation de sa propre succession (l'article 3 redevenant à nouveau applicable)¹⁴⁹.

En ce qui concerne le délai pour intenter l'action en réclamation du salaire différé, il faut distinguer selon que le créancier soit capable de succéder ou ne le soit pas.

Dans la première hypothèse, la demande doit se faire avant la fin de la liquidation de la succession ou de la communauté ; ce délai est un délai de forclusion¹⁵⁰. Dans la seconde, cela doit être fait endéans les deux ans du décès de l'exploitant ou de la dissolution de la communauté¹⁵¹. Néanmoins, s'il a continué à travailler dans l'exploitation après le décès de

¹⁴⁵ J. DECUYPER, *Droits de succession et de mutation par décès*, *op. cit.*, p. 433.

¹⁴⁶ M. DONNAY et A. CULOT, « Droits de succession et de mutation par décès : taxe compensatoire des droits de succession », *op. cit.*, p. 848.

¹⁴⁷ J. DECUYPER, *Droits de succession et de mutation par décès*, *op. cit.*, p. 458.

¹⁴⁸ Voy. *supra*, chapitre 2, section 4.

¹⁴⁹ J. DECUYPER, *Droits de succession et de mutation par décès*, *op. cit.*, p. 276 ; M. DONNAY et A. CULOT, « Droits de succession et de mutation par décès : taxe compensatoire des droits de succession », *op. cit.*, p. 847.

¹⁵⁰ Voy. Cass., 21 septembre 2000, *Pas.*, 2000, liv. 2, p. 1386 ; *Rev. dr. rur.*, 2001, liv. 3, p. 199, note F. LOGGHE.

¹⁵¹ Mons, 15 septembre 1992, *Rev. not. belge*, 1995, liv. 2863, p. 22.

l'exploitant, il a jusqu'à deux ans après avoir cessé de travailler¹⁵². Il est à préciser qu'une conciliation doit avoir été tentée pour qu'une action relative à un salaire différé puisse être valable¹⁵³.

§ 2 Dissolution de la communauté

La créance de salaire différé devient également exigible à la dissolution de la communauté que l'exploitant formait avec son conjoint. L'ayant droit au salaire doit alors intenter son action en réclamation avant la clôture de la liquidation. Cela n'est vrai que si la dissolution a lieu à la suite d'un divorce, d'une séparation de corps ou d'une séparation de biens. Par contre, si elle est due à un décès, les délais applicables sont ceux déterminés dans la section précédente¹⁵⁴.

§ 3 Fin de l'exploitation suite à un partage d'ascendant

La dernière occasion prévue par le législateur offerte à l'ayant droit pour demander son indemnité est le partage d'ascendant à la condition que celui-ci clôt l'exploitation. Tel est le cas de la donation-partage qui porte sur les biens affectés à l'agriculture ; elle ne doit donc pas porter sur l'ensemble des biens appartenant à l'agriculteur ou l'horticulteur mais uniquement sur ceux sur lesquels porte l'exploitation. Si la donation ne concerne qu'une partie de ces biens, l'ayant droit au salaire différé ne pourra pas exiger sa créance puisque la partie des biens restés dans le patrimoine de l'exploitant vont toujours pouvoir être exploités. Il en est de même si l'exploitant se préserve l'usufruit. Par ailleurs, si l'exploitant n'étant plus qu'usufruitier suite à un partage d'ascendant mettait fin à l'exploitation par la constitution d'un bail à ferme, le salaire ne serait pas exigible car l'exploitation ne serait pas arrêtée suite au partage d'ascendant mais suite au louage du bien¹⁵⁵.

Pour ce qui est du délai dans lequel la demande doit être faite, si le créancier est partie au partage d'ascendant, il doit demander son indemnité lors de l'acte. A l'inverse, s'il n'en est pas partie, il a deux ans à partir du jour de l'acte pour introduire son action contre l'exploitant ou contre les descendants donataires¹⁵⁶.

¹⁵² E. BEGUIN et P. DELNOY, *Les successions légales : chronique de jurisprudence. Les successions dans le domaine rural : chronique de jurisprudence*, Bruxelles, Larcier, 1999, p. 183.

¹⁵³ Cass., 23 février 2001, *Pas.*, 2001, liv. 2, p. 348 ; *Rev. dr. rur.*, 2001, liv. 3, p. 209.

¹⁵⁴ Loi du 28 décembre 1967 relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, art. 1, § 1, al. 2 et 3, *M.B.*, 20 janvier 1968, p. 579 ; E. BEGUIN et P. DELNOY, *Les successions légales : chronique de jurisprudence. Les successions dans le domaine rural : chronique de jurisprudence*, *op. cit.*, p. 183.

¹⁵⁵ P. DELNOY, « Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture », *op. cit.*, pp. 78-81.

¹⁵⁶ V. RENIER, *Le droit de l'agriculture*, *op. cit.*, p. 239.

Section 2 Renonciation au salaire différé

Après avoir déterminé que les descendants de Madame Nelly remplissaient les conditions d'ouverture et les conditions d'exigibilité du salaire différé, une dernière question va se poser avant de fixer le montant du salaire auquel ils ont droit. Celle-ci traite de savoir s'ils peuvent renoncer à cette indemnité. La réponse est sans conteste positive. Cependant, cette renonciation ne peut être antérieure au moment où le salaire devient exigible. A défaut, il faudrait la qualifier de pacte sur succession future. Toutefois, l'ayant droit pourrait renouveler son intention d'y renoncer au moment où le salaire est devenu exigible, ce qui serait tout à fait valable¹⁵⁷. Les conjoints Nelly, à l'exception de Xavier, ont décidé de renoncer après qu'il leur ait été proposé une projection du salaire différé auquel ils pouvaient prétendre. La raison en est que la succession a créé des conflits entre eux ; le renoncement a permis d'apaiser les tensions.

Chapitre 4 Montant du salaire

Ce dernier chapitre est consacré au calcul du montant du salaire différé. Nous verrons dans un premier temps la méthode applicable et les limites fixées par le législateur, pour ensuite les appliquer dans le cadre du dossier de Madame Nelly afin d'établir le montant des salaires dont ses enfants pourraient être bénéficiaires.

Section 1 Méthode de calcul

En vertu du deuxième article de la loi du 28 décembre 1967, le montant du salaire différé correspond à « la moitié du salaire brut d'un ouvrier agricole qualifié, en prenant pour base le salaire le plus élevé en vigueur pendant la période de travail effectif pour laquelle le salaire différé peut être réclamé »¹⁵⁸.

Il est dès lors impératif de déterminer en premier lieu le salaire brut d'un ouvrier agricole qualifié. Dans le cadre de la succession de Madame Nelly, nous avons pris les barèmes applicables qui ont été établis par la Commission paritaire pour les entreprises de travaux techniques agricoles et horticoles. Une autre solution aurait été que ce soient les enfants qui prouvent par toute voie de droit le salaire auquel ils peuvent prétendre¹⁵⁹. C'est le salaire brut

¹⁵⁷ E. BEGUIN et P. DELNOY, *Les successions légales : chronique de jurisprudence. Les successions dans le domaine rural : chronique de jurisprudence, op. cit.*, pp. 183-184 ; V. RENIER, *Le droit de l'agriculture, op. cit.*, p. 234.

¹⁵⁸ Loi du 28 décembre 1967 relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, art. 2, *M.B.*, 20 janvier 1968, p. 579.

¹⁵⁹ Projet de loi relatif à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, Rapport fait au nom de la commission de l'agriculture par M. Lagae, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 1966-1967, n° 301, p. 4.

qui sert de base de calcul, autrement dit le salaire avant que les cotisations sociales et les impôts ne soient prélevés et en comprenant tous les avantages dont l'ouvrier peut bénéficier comme la prime de fin d'année. Vu que le montant du salaire est évolutif dans le temps, il a été décidé que le montant à prendre en considération est celui qui a été le plus élevé lors de la période de travail¹⁶⁰.

Une fois que le salaire servant de base de calcul a été fixé, il faut ensuite le multiplier par le nombre d'heures qu'a effectué l'ayant droit. Ne sont à prendre en compte que les heures prestées qui répondent à toutes les conditions analysées au deuxième chapitre de la présente étude. Il faut déduire toutes les périodes où l'aidant n'a pas pu travailler même si cette absence était justifiée par un des événements énoncés précédemment. Pour rappel, si l'absence de travail n'est pas justifiée par une cause valable, celle-ci a pour effet d'interrompre la période de travail, et elle ne sera à prendre en compte que si elle est d'une durée minimale de cinq ans^{161,162}.

Suivant cette méthode, nous obtenons le salaire brut d'un ouvrier agricole qualifié. Pour obtenir le salaire différé, il faut encore le diviser par deux¹⁶³. La raison de cette opération est que l'aidant a sans doute reçu des avantages en nature qui ne font pas l'objet d'une déduction tels que la nourriture, le logement,...¹⁶⁴ par contre, tous les autres avantages sont encore à déduire du salaire¹⁶⁵.

Section 2 Double plafond

Le législateur a apporté deux limites au niveau du salaire qui peut être réclamé.

La première est qu'on ne peut prétendre à un salaire différé que pour maximum dix années de travail. Cette règle est applicable aussi bien si la période de travail a été ininterrompue que si l'aidant n'a travaillé que périodiquement dans l'exploitation¹⁶⁶. Pour rappel, seules les périodes d'une durée de minimum cinq ans peuvent être comptabilisées¹⁶⁷. Nous pourrions donc envisager qu'une personne ait travaillé entre 1990 et 1996, et entre 2000 et 2005. Elle

¹⁶⁰ S. DEVOS, « Bijzondere wetten toepasselijk op bepaalde vereffeningen en verdelingen », *op. cit.*, p. 1291.

¹⁶¹ Voy. *supra*, chapitre 2, section 4.

¹⁶² P. DELNOY, « Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture », *op. cit.*, p. 88.

¹⁶³ Loi du 28 décembre 1967 relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, art. 2, *M.B.*, 20 janvier 1968, p. 579.

¹⁶⁴ Voy. *supra*, chapitre 2, section 5 ; Proposition de loi relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, Développements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1965-1966, n° 93/1, p. 4.

¹⁶⁵ Voy. *supra*, chapitre 2, section 5.

¹⁶⁶ S. DEVOS, « Bijzondere wetten toepasselijk op bepaalde vereffeningen en verdelingen », *op. cit.*, p. 1292.

¹⁶⁷ Voy. *supra*, chapitre 2, section 4.

comptabilise au total onze années de travail mais elle ne pourra réclamer un salaire que pour dix ans.

La question se pose alors de savoir s'il faut prendre les dix premières années ou les dix dernières années de travail. La réponse n'a pas été donnée par le législateur, nous ne pouvons dès lors que conseiller aux bénéficiaires d'opter pour la deuxième solution. En effet, comme nous l'avons précisé ci-avant pour le calcul de la rémunération de l'aidant, il faut prendre comme salaire de référence celui qui a été le plus élevé lors de la période de travail. Or, vu la progressivité des salaires cela sera sans doute le plus récent. Son indemnité pourra de la sorte être plus élevée que si elle était calculée sur base du salaire de référence lors des dix premières années de travail¹⁶⁸.

Notons que cette limite ne vaut que pour une exploitation. Ainsi l'enfant qui travaille dans l'exploitation de son père pendant dix ans et qui, après son décès, continue à y travailler alors que cette exploitation a été reprise par sa mère, pourra prétendre à un salaire différé dans la succession de son père pour dix ans et à un salaire différé dans la succession de sa mère¹⁶⁹.

Le second plafond imposé par le législateur est que l'ensemble des salaires différés ne peut être supérieur à la moitié de l'actif net de la succession ou de la communauté si la demande de salaire a lieu au décès de l'exploitant ou à la dissolution de la communauté que celui-ci forme avec son conjoint. Si le créancier demande le paiement de son indemnité lors d'un partage d'ascendant, celle-ci ne peut être supérieure à la moitié des biens partagés. Il faut comprendre, par actif net, actif dont on a déduit les charges à l'exception des salaires différés¹⁷⁰. Le législateur a instauré cette norme afin de s'assurer que l'héritage du défunt exploitant ne soit pas entièrement affecté au paiement de salaires différés, et donc que les (autres)¹⁷¹ héritiers puissent également recevoir leur part dans la succession¹⁷².

¹⁶⁸ Projet de loi relatif à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, Rapport fait au nom de la commission de l'agriculture par M. Lagae, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 1966-1967, n° 301, p. 4 ; M. DONNAY, « Le salaire différé dans l'agriculture », *op. cit.*, p. 135.

¹⁶⁹ P. DELNOY, « Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture », *op. cit.*, p. 92 ; F. LAINE, « Le « salaire différé » dans l'agriculture et l'horticulture », *op. cit.*, p. 267.

¹⁷⁰ Projet de loi relatif à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, Rapport fait au nom des commissions réunies de la justice et de l'agriculture par M. Lagae, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 1966-1967, n° 357, p. 4 ; Loi du 28 décembre 1967 relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, art. 4, § 4, *M.B.*, 20 janvier 1968, p. 579 ; V. RENIER, *Le droit de l'agriculture*, *op. cit.*, p. 238.

¹⁷¹ Rappelons que le bénéficiaire du salaire différé n'est pas forcément un héritier de l'exploitant.

¹⁷² Proposition de loi relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, Rapport fait au nom de la commission de l'agriculture par M. Cooreman, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1966-1967, n° 93/3, p. 4.

Section 3 Application au cas en l'espèce

Comme nous l'avons déjà précisé, tous les enfants de Madame Nelly, sauf Xavier, ont renoncé à demander un salaire différé. Cette renonciation s'est faite après que le montant du salaire auquel ils pouvaient prétendre ait été établi. Nous allons donc vous reproduire ici le raisonnement tenu d'après la méthode de calcul que nous venons d'examiner ainsi que les données du dossier.

Le salaire de base retenu pour le calcul est de 10,12 euros par heure. Sachant que l'on considère qu'une journée de travail normale est de huit heures, qu'un mois de travail correspond à vingt-quatre journées, et qu'une année est de 52 semaines, il en résulte un salaire quotidien de 80,96 euros, un salaire mensuel de 1.943,04 euros et un salaire annuel de 23.316,48 euros.

Benoît estime avoir travaillé pour l'exploitation de sa maman pendant sept ans deux mois et quatorze jours, il aurait donc droit à :

$$(7 \times 23.316,04) + (2 \times 1.943,04) + (14 \times 80,96) = 168.234,88$$

$$168.234,88 : 2 = 84.117,44$$

N'ayant reçu aucun autre avantage que le logement, la nourriture,...aucune déduction ne doit être effectuée. Il a donc droit à 84.117,44 euros.

Vincent et Xavier ont quant à eux travaillé pendant dix ans et n'ont pas perçu d'avantages. Leur indemnité doit donc se calculer de la manière suivante :

$$10 \times 23.316,48 = 233.164,80$$

$$233.164,80 : 2 = 116.582,40$$

Ils peuvent donc recevoir chacun un salaire de 116.582,40 euros.

Dominique a, elle, aidé dans l'exploitation pendant cinq années sans non plus recevoir d'autres avantages que ceux non déductibles. Il faut dès lors calculé son salaire de la manière suivante :

$$5 \times 23.316,48 = 116.582,40$$

$$116.582,40 : 2 = 58.291,20$$

Cependant, si tous avaient réclamé le salaire auquel ils avaient droit, cela dépasserait la moitié de l'actif net. En effet, celui-ci s'élève à 537.434,19 euros ; l'ensemble des salaires ne

pourraient donc pas être supérieur à 268.717,09 euros. Or, d'après les montants calculés, nous arrivons à 375.573,44. Il faudrait donc les réduire proportionnellement¹⁷³ :

Benoît aurait droit à : $(84.117,44 : 375.573,44) \times 268.717,09 = 60.184,75$ euros

Vincent et Xavier auraient droit à : $(116.582,40 : 375.573,44) \times 268.717,09 = 83.412,94$ euros

Dominique aurait droit à : $(58.291,20 : 375.573,44) \times 268.717,09 = 41.706,46$ euros

Cependant, Benoît, Vincent et Dominique ont renoncé à demander une telle indemnité, seul Xavier a maintenu sa demande et a donc effectivement reçu un salaire différé.

Conclusion

En guise de conclusion, nous pouvons constater que les divers seuils, limites et conditions ont été instaurés afin de permettre la réalisation du but principal que s'est fixé le législateur en adoptant la loi du 28 décembre 1967, à savoir rétablir une justice sociale. En effet, nous avons vu que cette loi tente de rétablir l'équilibre entre les enfants aidant leurs parents exploitants et les autres enfants. Néanmoins, ces derniers ne sont pas oubliés puisque la limitation du salaire différé à dix ans de travail permet d'éviter que la succession ou le patrimoine de l'exploitant ne soit vidé par le paiement des salaires différés. Cet objectif nous paraît atteint et l'équilibre rétabli. Par contre, nous pourrions nous interroger sur un cas dans lequel seraient présents des descendants qui ont tous aidé ou lorsque plusieurs enfants ont aidé. Serait-il alors bien justifié de faire une distinction dans les salaires octroyés ? Certes, en calculant au jour près le salaire, nous arrivons à un montant qui n'est pas objectivement critiquable car il correspond exactement à la charge de travail fournie. Toutefois, cela n'implique pas nécessairement que cela soit la solution préférable eu égard à la volonté des parents et à la cohésion de la famille ; ces calculs objectifs rendent compte d'une situation au final subjective et pourraient mener à des tensions entre les parties. Dans certains cas, une indemnisation forfaitaire qui correspondrait à un pourcentage de l'actif net de la succession répondrait mieux à la volonté des parents et permettrait d'éviter des discussions au sujet du nombre de jours prestés ou de la quantité de travail abattu. Il est cependant évident que cette solution soulèverait des difficultés dans le cas d'un écart important quant au travail fourni entre deux descendants.

Nous pensons qu'au vu de ces difficultés, une étude casuistique de la part du notaire serait intéressante afin de déterminer la solution qui conviendrait le mieux à la situation concrète,

¹⁷³ Projet de loi relatif à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, Rapport fait au nom des commissions réunies de la justice et de l'agriculture par M. Lagae, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 1966-1967, n° 357, p. 4.

plutôt que d'appliquer systématiquement le calcul objectif. Nous serions alors dans un certain élargissement du rôle du notaire, mais élargissement qui, selon nous, correspond parfaitement à son devoir de conseil et son rôle de médiation.

BIBLIOGRAPHIE

Législation :

- Lois :

- Loi du 28 décembre 1967 relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, *M.B.*, 20 janvier 1968, p. 579.
- Loi du 12 août 1985 modifiant la loi du 28 décembre 1967 relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, *M.B.*, 1 octobre 1985, p. 14193.

- Travaux parlementaires :

- Proposition de loi relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, Développements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1965-1966, n° 93/1.
- Proposition de loi relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, Rapport fait au nom de la commission de l'agriculture par M. Cooreman, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1966-1967, n° 93/3.
- Projet de loi relatif à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, Rapport fait au nom de la commission de l'agriculture par M. Lagae, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 1966-1967, n° 301.
- Projet de loi relatif à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, Rapport fait au nom des commissions réunies de la justice et de l'agriculture par M. Lagae, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 1966-1967, n° 357.
- Projet de loi relatif à l'octroi salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, Discussion générale, *Ann. Parl.*, Sén., sess. extr. 1967-1968, séance du 29 novembre 1967.

Doctrine :

- BEGUIN E. et DELNOY P., *Les successions légales : chronique de jurisprudence. Les successions dans le domaine rural : chronique de jurisprudence*, Bruxelles, Larcier, 1999.
- DECUYPER J., *Droits de succession et de mutation par décès*, www.jura.be (10/04/2013).
- DELNOY P., « Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture », *Ann. Fac. Dr. Lg*, 1976, pp. 55-123.
- DEVOS S., « Bijzondere wetten toepasselijk op bepaalde vereffeningen en verdelingen », in *Notarieel familierecht en familiaal vermogensrecht : het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, 2011, pp. 1289-1302.

- DONNAY M., « Le salaire différé dans l'agriculture », *Rec. gén. enr. not.*, 1968, pp. 121-141.
- DONNAY M. et CULOT A., « Droits de succession et de mutation par décès : taxe compensatoire des droits de succession », *Rép. not.*, t. XV, Droit fiscal, liv. 2/1, Bruxelles, Larcier, 2009, pp. 846-849.
- LAINE F., « Le « salaire différé » dans l'agriculture et l'horticulture », *Rev. prat. not.*, 1968, pp. 265-275.
- RENIER V., *Le droit de l'agriculture*, Gembloux, Les presses agronomiques de Gembloux, 1973, pp. 229-240.

Jurisprudence :

- Cass., 21 septembre 2000, *Pas.*, 2000, liv. 2, p. 1386 ; *Rev. dr. rur.*, 2001, liv. 3, p. 199, note F. LOGGHE.
- Cass., 23 février 2001, *Pas.*, 2001, liv. 2, p. 348 et *Rev. dr. rur.*, 2001, liv. 3, p. 209.

- Mons, 15 septembre 1992, *Rev. not. belge*, 1995, liv. 2863, p. 22.
- Liège, 1^{er} décembre 2010, *Act. dr. fam.*, 2011, liv. 2, p. 26.

- Civ. Nivelles, 19 décembre 2000, *Rev. dr. rur.*, 2003, liv. 4, p. 311.

- J.P. Audenarde, 25 novembre 2004, *J.J.P.*, 2009, p. 313.

Rapport de stage

Introduction

Cette année académique, j'ai eu la chance de pouvoir réaliser un stage dans le cadre de mon master complémentaire en notariat dans l'étude des notaires associés Dominique Tasset et Jacob de Beucken, à Braine-le-Comte. Lors de ce stage, j'ai eu l'opportunité de travailler avec toute son équipe composée de son associé, d'un premier clerc, de deux collaboratrices, d'une assistante administrative et d'une comptable. L'ambiance qui régnait au sein de l'étude était excellente et ce fut un plaisir de travailler sur des dossiers variés. Je reviendrai plus loin sur ceux-ci.

N'ayant aucune expérience dans le notariat, mes attentes avant de commencer mon stage étaient de me familiariser avec l'ensemble des différents domaines d'intervention du notaire afin de déterminer si cette profession pourrait me convenir. Dans l'optique d'éventuellement poursuivre dans cette voie, j'espérais pouvoir apprendre le plus possible afin d'acquérir un maximum de bases qui pourront me servir lorsque je commencerai à travailler.

Dans ce rapport, je vous présenterai différents dossiers qui m'ont été donnés à traiter, le travail que j'ai effectué, les difficultés rencontrées ainsi que les enseignements que j'en ai tirés. Ensuite, je m'attèlerai à vous présenter brièvement une certaine réflexion sur le rôle du notaire, réflexion qui m'est venue lors de mon stage.

Chapitre 1 Dossiers traités

Section 1 Ventes

Les premiers dossiers qui m'ont été confiés furent des dossiers de vente et d'ouverture de crédit. Les collaborateurs de Maître Tasset m'avaient expliqué les démarches à suivre, ainsi que le fonctionnement des programmes Actalibra, Profac, et du site e-notariat. Assez vite, ces dossiers furent mes dossiers principaux et j'ai commencé à les gérer du début à la fin, c'est-à-dire de l'expertise à la signature des actes authentiques.

Afin d'exemplifier ce qu'étaient mes tâches dans ce type de dossier, je vais revenir en détail sur celui de la vente de Monsieur Dupont et Madame Durant à Monsieur et Madame Dugrand. Suite à leur séparation, Monsieur Dupont et Madame Durant, cohabitants de fait, avaient décidé de vendre la maison dont ils étaient tout deux propriétaires, en Région Wallonne. Ces deux propriétaires en indivision s'étaient accordés pour confier la vente à Maître Tasset. Après que l'expertise ait été effectuée et qu'un acheteur se soit manifesté, mon travail commença, début décembre, par la rédaction du compromis de vente. Je pu me baser sur l'expertise que

j'avais à ma disposition mais celle-ci n'était pas suffisamment complète. J'ai donc du contacter les vendeurs afin d'obtenir des renseignements complémentaires, concernant notamment les détecteurs incendies, le PEB et le contrôle l'installation électrique. Le compromis contenait les clauses habituelles, relatives au transfert de propriété et de jouissance, aux servitudes et conditions spéciales, aux droits d'enregistrement...de plus, comme pour la plupart des ventes que j'ai traitées, celle-ci était affectée de la condition suspensive de l'obtention d'un crédit du montant du prix d'achat de la maison. Les acheteurs obtinrent assez facilement une ouverture de crédit et un mandat hypothécaire auprès de BNP Paribas Fortis. Maître Tasset ayant également été choisie comme notaire par les acquéreurs, je me suis attelée à la rédaction de ces actes ainsi que de celui de la vente après avoir lancé les recherches d'usage (recherches fiscales, urbanistiques, hypothécaires,...). J'ai ensuite fixé une date pour la signature des actes, et j'ai alors pu demander le décompte de remboursement et la mainlevée à l'organisme auprès duquel les acheteurs avaient obtenu leur prêt pour le financement de l'achat de la maison. Une fois celui-ci reçu, j'ai établi les décomptes des parties, et les ai envoyés en même temps que les divers projets d'actes. Mon intervention s'est terminée par la rédaction du certificat de radiation et du bordereau d'inscription hypothécaire.

La plupart de mes dossiers de vente concernaient principalement des maisons ou appartements en Région wallonne ou de Bruxelles-Capitale, mais vu que l'étude est située dans une région où l'agriculture est encore assez présente, j'ai également pu m'occuper de la vente de biens qui étaient grevés d'un bail à ferme avec toutes les conséquences que cela implique vu le droit de préemption du locataire. Le droit de préemption étant mon sujet de mémoire, je ne m'étendrai pas d'avantage sur ce point.

Lors de ma gestion de dossiers, j'ai parfois été confrontée à divers problèmes pour lesquels j'ai du demander aux notaires ou collaborateurs de m'apporter leur aide et de m'éclairer sur certaines questions, telles que des questions de pollution. Dans un premier cas, il s'agissait d'un entrepôt situé en Région wallonne pour lequel une étude d'orientation avait été réalisée et révélait une pollution. Le vendeur pensait qu'il n'était pas tenu d'effectuer l'étude de caractérisation vu que l'article 21 du décret relatif à la gestion des sols n'était pas encore entré en vigueur mais, après concertation avec le premier clerc et Maître Tasset, nous étions d'avis que cela ne le déchargeait pas de cette obligation. Le vendeur n'ayant pas les moyens d'effectuer cette étude supplémentaire et les éventuelles mesures d'assainissement et tant le vendeur que l'acquéreur voulant procéder à la vente au plus vite, la solution trouvée a été que ce dernier reprenne les obligations qui incombaient au premier.

Dans un autre dossier j'ai également rencontré un problème de pollution du sol, toujours en Région Wallonne mais, cette fois, il s'agissait d'une possible pollution par migration. Quelques heures avant la signature du compromis de vente, j'ai été contactée par l'étude du notaire acquéreur qui prétendait, contrairement aux dires du vendeur, que leur client n'avait pas été informé que la parcelle voisine de celle qui était vendue, où était exploitée une laverie, était polluée. Leur client craignait donc que celle-ci ait migrée vers la parcelle pour laquelle il se portait acquéreur. De plus, il faisait référence à une cuve à mazout enfuie dans le sol qui ne serait plus utilisée mais qui n'aurait pas été mise hors service. Le client, au vu de ces éléments, n'était plus très enclin à vouloir acheter le bien. Vu les difficultés rencontrées, j'ai préféré en informer le notaire qui a lui-même recontacté le notaire acquéreur. Ceux-ci ont décidé de maintenir le rendez-vous pour la signature du compromis afin que les parties puissent s'expliquer plus facilement et plus clairement et peut-être arriver à une solution amiable. Durant le rendez-vous, le vendeur a expliqué que des tests étaient effectués régulièrement afin de détecter une éventuelle pollution par migration mais que ceux-ci n'auraient apparemment jamais rien révélé, ce qui sembla rassurer l'acquéreur. En ce qui concerne la cuve à mazout, j'avais rédigé deux clauses, selon que ce soit l'acquéreur ou le vendeur qui se charge de la neutraliser. Après quelques réticences du vendeur, c'est la deuxième option qui a été choisie.

Ces exemples reflètent pour moi une évolution des mentalités et préoccupations de la société concernant l'écologie qui se répercutent dans une évolution de la législation. Il est intéressant de constater que cela influence le travail du notaire qui doit dorénavant s'informer de la situation environnementale du bien ainsi qu'expliquer aux parties la législation, parfois assez complexe.

Section 2 Autres dossiers

Durant mon stage, je me suis également occupée de successions pour lesquelles j'ai du rédiger l'attestation d'hérédité et la déclaration de succession mais aussi contacter les banques pour connaître les fonds détenus par le défunt, demander l'ouverture des coffres, etc. La plus grande difficulté que j'ai rencontrée, lors de la rédaction de déclarations de succession, était de différencier les dettes et biens communs de ceux qui étaient propres. Cela m'a paru progressivement plus clair au fur et à mesure des dossiers que je traitais et grâce au cours de droit de la famille que je suivais en parallèle lors du premier quadrimestre.

Par ailleurs, j'ai eu l'opportunité de commencer à me familiariser avec des dossiers de divorce par consentement mutuel dans le cadre desquels j'ai pu rencontrer les parties et rédiger les conventions préalables.

Enfin, j'ai pu réaliser quelques testaments, baux, changements de régime matrimonial, cessions de droits indivis, donations et coordinations de statuts de sociétés,...Mes tâches étaient à chaque fois assez limitées, consistant en la rédaction de l'acte et la réalisation des décomptes des parties

Chapitre 2 Réflexion

Ce stage m'a également permis de mieux réaliser quelle était la mission du notaire. Si les clients viennent à la base pour une raison d'ordre juridique, au fur et à mesure de l'entretien il se dégage d'autres préoccupations, parfois de toute autre nature. Le rôle du notaire devient alors celui de conseiller et de médiateur aidant la personne à clarifier sa situation et à prendre une décision avisée. Bien entendu, le notaire ne peut remplacer un assistant social ou un psychologue, mais il a besoin de prendre connaissance des situations particulières personnelles et sociales du client en plus de sa situation juridique pour remplir au mieux son devoir de conseil.

Ainsi par exemple, j'ai assisté à un rendez-vous entre Maître Tasset et une cliente qui venait pour contester l'expertise de la maison qu'elle avait achetée avec son conjoint, dont elle était à présent séparée et à qui elle cédait ses droits. L'expertise avait été réalisée par un clerc de l'étude en collaboration avec un autre notaire. Au fil de l'entretien, la cliente nous a révélé que ce n'était pas l'expertise qu'elle contestait réellement, mais qu'elle ne voulait pas laisser la maison si facilement à son ex-conjoint. En effet, la séparation fut assez brusque et difficile pour elle. Alors qu'ils étaient encore en couple, elle avait fait une tentative de suicide à la suite de quoi elle avait été hospitalisée pendant plusieurs mois. Lorsqu'elle a pu rentrer chez elle, son conjoint vivait déjà avec une autre femme. De plus, elle espérait que la soulte qu'elle recevrait de son ex-conjoint soit plus élevée afin de pouvoir racheter une maison pour pouvoir y accueillir ses enfants. Ces derniers, habitués à un certain luxe chez leur père, justifiaient leur refus d'être hébergés dans l'appartement qu'avait alors leur mère par le fait que celui-ci n'était selon eux pas assez grand et confortable. Concernant les enfants, Maître Tasset a expliqué à la cliente les différentes solutions d'hébergement et les modalités de pension alimentaire. Pour ce qui est de l'achat d'une nouvelle maison, Maître Tasset a essayé de l'aiguiller en lui proposant des régions où elle pourrait acheter une maison qui rentre dans son budget et qui répondrait à

ses divers critères tels que la proximité de son lieu de travail, des écoles de ses enfants et des transports en commun. Il lui a également été expliqué les différents frais d'acte qu'elle devrait supporter au moment de l'achat d'une maison. La cliente nous révéla qu'elle avait déjà vu une maison qui pourrait lui plaire, en vente chez un autre notaire. Cependant, d'après les photos et le descriptif qu'elle avait vu de la maison, la cave et le jardin avaient l'air communs avec la maison voisine qui était mitoyenne ; elle voulait connaître ce qu'il en était exactement. Maître Tasset a pris contact avec l'étude chargée de vendre la maison afin de répondre à ces questions. Malgré la cession de son ancienne maison à son ex-conjoint, la cliente n'aurait sans doute pas les fonds suffisants pour acquérir une nouvelle maison, on lui a donc expliqué qu'elle pourrait sans doute bénéficier d'un prêt du fond du logement. Je trouve que cette affaire explicite bien toutes les connaissances juridiques que le notaire doit maîtriser, mais aussi l'importance de la dimension sociale du travail du notaire ainsi que de l'empathie dont il doit parfois faire preuve. Le notaire n'a pas que des cas juridiques devant lui mais aussi des situations familiales et sociales difficiles. Cet aspect de la profession, particulièrement humain tout en restant centré sur l'aspect juridique des affaires, m'attire tout particulièrement.

Les dossiers de divorce par consentement mutuel sont pour moi des dossiers très intéressants eu égard au rôle actif qu'y joue le notaire. En effet, celui-ci est bien différent de celui qu'il a dans le cadre d'une vente ou d'un crédit où j'ai pu constater que son intervention était plus limitée. J'ai parfois eu l'impression qu'un notaire est simplement appelé à recevoir et authentifier un acte, certes sans oublier qu'il doit remplir son devoir de conseil. Mais lors d'un divorce, il joue un rôle de plus, à savoir celui de médiateur. Il est évident qu'il doit également enfiler cette casquette quand une difficulté est rencontrée lors d'une vente, comme par exemple dans les cas expliqués ci-avant où les biens vendus étaient affectés d'une pollution. Je trouve cependant que ce rôle de médiateur est plus marqué et plus généralisé en cas de divorce. Le notaire est en effet amené à apaiser les tensions entre les parties et ainsi essayer de les accorder sur un certain nombre de points afin de régler au mieux leur situation et celle de leurs enfants. Les avocats des parties pourraient peut-être arriver au même résultat mais je pense que l'intervention du notaire reste indispensable puisqu'il a cette neutralité, cette indépendance que n'ont pas les avocats, le notaire restant à l'extérieur du conflit. Il me semble que les parties seraient plus à l'écoute du notaire qu'elles ne le seraient de l'avocat de l'autre partie et, dès lors, plus enclines à accepter une solution qu'il propose.

CONCLUSION :

Cette première approche de la profession m'a énormément appris dans divers domaines juridiques qui sont nécessaires à son exercice. Je pense aujourd'hui être capable de traiter de manière autonome les dossiers et actes courants grâce à l'apprentissage dont j'ai bénéficié lors de ce stage. J'espère en contrepartie avoir été utile à l'étude ; en tout cas, les retours de ma maître de stage étaient constructifs et positifs, et je me suis vue proposer un job étudiant pendant les vacances.

En conclusion, cette expérience m'a fait prendre conscience de l'étendue des compétences et des champs d'action de la profession notariale. J'ai pu réaliser à quel point le métier de notaire requiert énormément de connaissances juridiques dans toute une série de matières qui m'ont toujours intéressées et, de surcroît, que la pratique de la profession appelle au contact social dans les rapports avec les clients, pour remplir le devoir de conseil et le rôle de médiateur. Cette dimension m'a particulièrement attirée et n'a fait que renforcer ma volonté de faire de cette profession mon métier.

TABLE DES MATIERES

<u>Remerciements</u>	3
-----------------------------------	---

Le notaire face au droit de préemption du fermier	4
--	---

<u>Introduction</u>	5
----------------------------------	---

Chapitre 1. Principe et objectif de la loi	6
--	---

Chapitre 2. Conditions à remplir pour bénéficier d'un droit de préemption.....	6
--	---

<i>Section 1. Existe-t-il un bail à ferme ?</i>	7
---	---

<i>Section 2. Qui peut être titulaire ou bénéficiaire du droit de préemption ?</i>	8
--	---

<i>Section 3. A quel moment le droit de préemption devient-il exigible ?</i>	9
--	---

<i>Section 4. Existe-il des exceptions au droit de préemption ?</i>	9
---	---

Chapitre 3. Notification par le notaire.....	11
--	----

<i>Section 1. Principe</i>	11
----------------------------------	----

<i>Section 2. Destinataire(s) et destinataire(s)</i>	13
--	----

§1. Destinataire(s)	13
---------------------------	----

§2. Destinataire(s)	14
---------------------------	----

<i>Section 3. Contenu</i>	15
---------------------------------	----

<i>Section 4. Forme</i>	17
-------------------------------	----

Chapitre 4. Le choix du preneur quant à l'exercice du droit de préemption et les conséquences qu'y en découlent	17
---	----

<i>Section 1. Exercice du droit de préemption</i>	17
---	----

<i>Section 2. Non-exercice du droit de préemption</i>	18
---	----

Chapitre 5. Questions particulières	20
---	----

<i>Section 1. Bien loué constituant une partie du bien vendu</i>	20
--	----

<i>Section 2. Vente de divers biens loués au même preneur</i>	21
---	----

Chapitre 6. Responsabilité du notaire	22
---	----

<u>Conclusion</u>	23
--------------------------------	----

<u>Bibliographie</u>	24
-----------------------------------	----

Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture	27
--	-----------

<u>Introduction</u>	28
Chapitre 1. Principe et fondements	28
Chapitre 2. Conditions.....	29
<i>Section 1. Une exploitation agricole</i>	29
<i>Section 2. Un salaire réservé à certains parents</i>	30
<i>Section 3. Une activité normale</i>	32
<i>Section 4. Un travail continu effectué pendant au moins cinq ans après avoir atteint l'âge de 18 ans</i>	33
<i>Section 5. Un travail non rémunéré</i>	35
Chapitre 3. Exigibilité du salaire et renonciation	36
<i>Section 1. Moments d'exigibilité du salaire différé</i>	36
§1. Décès de l'exploitant	36
§2. Dissolution de la communauté	38
§3. Fin de l'exploitation suite à un partage d'ascendant	38
<i>Section 2. Renonciation au salaire différé</i>	39
Chapitre 4. Montant du salaire	39
<i>Section 1. Méthode de calcul</i>	39
<i>Section 2. Double plafond</i>	40
<i>Section 3. Application au cas en l'espèce</i>	42
<u>Conclusion</u>	43
<u>Bibliographie</u>	45

Rapport de stage.....	47
------------------------------	-----------

<u>Introduction</u>	48
Chapitre 1. Dossiers traités.....	48
<i>Section 1. Ventes</i>	48
<i>Section 2. Autres dossiers</i>	50
Chapitre 2. Réflexion	51

Conclusion..... 53