

INHOUD VAN DE BELANGRIJKSTE WETGEVING TOEPASSELIJK OP HET LANDBOUWBEDRIJF

door Patrick VAN DEN WEGHE

1. In de wetgeving is het nog niet gekomen tot de erkenning van het begrip landbouwonderneming. Deze is tot nu toe een geheel van lichamelijke en onlichamelijke bestanddelen, waarvan bepaalde elementen individueel worden beschermd.

De eenheid en onafhankelijkheid van de onderneming als zodanig werd nog niet door een ingrijpen van de wetgever geregeld. Nochtans bestaat er een feitelijke toestand van onderneming en dit wegens de bestemming die eigenaar of uitbater geven aan de onderscheiden bestanddelen : gebouwen, gronden, mechanische hulpmiddelen, vee, schulden en schuldvorderingen ... Een overzicht van de bestaande wetgeving laat echter toe te zien hoe deze feitelijke toestand door de huidige, zij het dan partiële regelingen omkaderd werd.

I – Het burgerlijk wetboek en de hypoteekwet van 16 december 1851

A. Artikel 524 B.W.

2. Dit artikel verleent door de fictie van het onroerend maken door bestemming aan de roerende elementen die door de eigenaar van een erf “voor de dienst en exploitatie” eraan verbonden werden, de aard van

onroerende goederen. Het doel van deze rechtsfictie is al de instrumenta fundi aan dezelfde rechtsregelen te onderwerpen als het erf waaraan zij verbonden zijn en waarmee zij een eenheid uitmaken (1). In een stelsel van wettelijke gemeenschap zullen deze goederen, alhoewel roerend niet in de gemeenschap vallen ; zij zullen van rechtswege begrepen zijn in de verkoop of de hypotheekstelling van het onroerend goed (2), en kunnen zoals andere onroerende zaken in beslag genomen of onteigend worden (3). Dergelijke goederen zijn dus onafscheidelijk verbonden aan de hoofdzaak en volgen volledig diens lot.

Alleen de eigenaar van het erf kan dergelijke onroerendmaking doorvoeren volgens de wet ; wat de pachter er op brengt zal dit statuut niet kunnen verkrijgen. Sommigen menen dat men dit ook zou moeten dulden, gezien de primordiale eis de accessoria niet te scheiden van de hoofdzaak (4).

Men merke hierbij op dat de kwestie der onroerendmaking zich alleen stelt in de relaties met derden, namelijk in geval van verkoop, verdeling, legatering, hypotekering of beslag van het landbouwbedrijf. Al deze gevallen kunnen herleid worden tot de vraag of men hier voor roerende goederen staat die een eigen weg kunnen opgaan, dan wel voor zaken die een specifieke gebondenheid vertonen.

Hieruit moge tevens het overwegend belang blijken, dat men in het begin der negentiende eeuw hechtte aan het onroerend bezit.

B. Art. 20 van de hypotheekwet

3. De wet van 16 december 1851 op de voorrechten en hypotheek verleent aan de verpachter een voorrecht op de pachtprijs. De oorspronkelijke tekst van deze wet (5) voorzag een ruim voorrecht : de verpachter kon beslag leggen op de oogst van het jaar, op de prijs van het stofferend huisraad dat de pachter meebracht en op de prijs van zijn landbouwgereedschap om zich de pachtprijs te verzekeren van de drie afgelopen jaren, het lopende jaar en het volgende en tevens, indien de pacht werd geregistreerd, van alle nog te verlopen jaren (art. 20).

Hier werden dus uitsluitend de belangen van de verpachter in het oog gehouden ; de mogelijke zekerheden die de pachter kon geven aan andere

(1) A. KLUYSKENS, *Beginselen van het burgerlijk recht*, deel V, p. 19 ; *Les Nouvelles*, Droit civil, III, nr. 45, p. 62.

(2) Hypotheekwet, art. 45, lid 4.

(3) H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, 1952, t. V, p. 598.

(4) A. KLUYSKENS, *o.c.*, p. 20.

(5) *Pasin.*, 1851, p. 388.

schuldeisers waren dus praktisch onbestaande. Nochtans werden meer en meer kapitalen vereist om de stijgende mechanisering te kunnen financieren. De wet van 7 maart 1929 beperkt dan ook het voorrecht van de verpachter tot de pacht van het vervallen jaar en van het lopend jaar met daarbij nog de huurherstellingen en eventuele huurschade (6).

4. Het onderpand van de verpachter bestaat uit de prijs van al wat het erfgoed stoffeert m.a.w. van al wat de pachter heeft meegebracht aan meubels, kleren, eet- en keukengerief, zilverwerk, landbouwmachines en veestapel, en uit de prijs van de oogstvruchten van het jaar zolang deze nog niet definitief zijn overgegaan in de handen van een derde (7).

Volgens LAURENT is de grondslag van dit voorrecht een stilzwijgende en automatische inpandgeving, zodat de vruchten slechts bevoorrecht blijven zolang deze zich in het bezit van de pachter bevinden.

KLUYSKENS wil aan het voorrecht de verrijking zonder oorzaak tot grondslag geven; dit moet dan voor gevolg hebben dat het voorrecht behouden blijft zolang de pachter eigenaar van de vruchten blijft (8).

De uitoefening van het voorrecht geschiedt door dwanguitvoering nl. uitvoeringsbeslag, oogstbeslag, derdenbeslag (9) of door bewaringsmaatregelen.

C. Wet van 15 april 1884 en van 21 juni 1894

5. Omstreeks het einde van de vorige eeuw werden op onze markten de veel goedkopere landbouwprodukten van de nieuwe wereld gebracht, waar de mekanisering en de rationalisering van de landbouwbedrijven reeds een voldongen feit was. Om onze landbouwers een meer konkurrentiële positie te verlenen achtte de wetgever het nodig het krediet van de landbouwers uit te breiden om hen in staat te stellen machines aan te schaffen. Alzo ontstond de wet van 15 april 1884 die het landbouwvoorrecht op de roerende goederen van het bedrijf instelde.

(6) Het eerste lid van artikel 20, 1^o der hypoteekwet is aldus vervangen. Het tweede en derde lid van 1^o zijn toegevoegd bij artikel 11 van de wet van 7 maart 1929. Verder werden het tweede, derde en vierde lid van 5^o vervangen.

Artikel 20, 5^o lid 5 werd ingevoegd bij artikel 1 van de wet van 29 juli 1957.

Andere wijzigingen van dit artikel: 5^o, negende lid werd opgeheven (artikel 290 van het wetboek der registratierechten en artikel 81 van het wetboek der zegelrechten); 9^o werd toegevoegd bij artikel 1 van de wet van 24 mei 1937.

(7) R. DEKKERS, *Handboek van burgerlijk recht*, deel II, p. 849.

(8) A. KLUYSKENS, *o.c.*, p. 118, nr. 108.

(9) GOURDET et CLOSSON, *Le Bail à Ferme*, nr. 65, p. 86; A. KLUYSKENS, *o.c.*, deel VI, p. 116-117; Rb. Nijvel, 28 januari 1890, *J.T.*, 1890, p. 298.

De Algemene Spaar- en Lijfrentekas mag voortaan een deel van haar fondsen aan leningen voor landbouwers besteden. Als eksekutieobject voor de private en overheidspersonen die dergelijke leningen hebben toegestaan dienen dezelfde zaken die ook de verpachter ter beschikking staan. Hier wordt echter een overschrijving van het voorrecht vereist. Tevens regelt de wet het behoud van dit recht en de samenloop met de verpachter (10).

Na enkele jaren werking bleek dat, in navolging van wat in het buitenland was geschied, de nodige decentralisatie aan het systeem moest worden verleend om de goede werking ervan te kunnen verzekeren. Sedert de wet van 21 juni 1894 werden overal in het land lokale organismen opgericht. De landbouwkoöperatie bleek de beste formule te zijn om rechtstreeks contact te houden met de landbouwers die geldsommen nodig hebben.

6. Voorwerp van het voorrecht is het huisraad, het exploitatiemateriaal en de oogst van de ontleners. Een buitenbezitstelling van de goederen kon niet geëist worden gezien de rentabiliteit van het bedrijf daardoor volledig teloor zou gaan en de landbouwer bovendien geen zekerheden aan andere schuldeisers meer zou kunnen verschaffen.

Dikwijls komt het hierop neer dat "l'agriculteur ne peut offrir en garantie du remboursement des avances dont il a besoin que sa personnalité dépouillée de son patrimoine industriel. Il n'a qu'une sorte de crédit moral" (11).

7. Vereisten voor de toepassing der wet op het landbouwkrediet zijn :

1. Een uitlener. Dikwijls zal dit de A.S.L.K. zijn die langs de plaatselijke agentschappen contact onderhoudt met de landbouwers. Meer in het algemeen kan elke persoon een dergelijke lening doen en van het voorrecht genieten.

2. De ontleners moet een landbouwer zijn. Het weze een eigenaar van de gronden of een pachter. Daarbij stoort het niet dat hij ook nog andere bezigheden heeft : zo werd geoordeeld dat een landbouwer die zich ook met een brouwerij bezig houdt, als onderpand voor zijn landbouwlening slechts de goederen dienstig voor zijn landbouwbedrijf mag geven en niet deze verbonden aan de handel of andere nijverheid (12).

3. Formaliteiten : een schriftelijke akte van lening of kredietopening. De vestiging van het voorrecht hoeft niet gelijktijdig te gebeuren met deze akte van lening. De akte mag onderhands zijn, doch dient te worden geregistreerd. Voor de tegenstelbaarheid aan derden is tevens de overschrijving van de akte vereist in een speciale lijst, door de ontvanger der registratie bij te houden (art. 4 en 5).

(10) *B. Stbl.*, 11 mei 1884, hypoteekwet, art. 5.

(11) *Pasin.*, 1884, deel I, p. 98-100.

(12) *Rb. Nijvel*, 4 juli 1910, *Pas.*, 1916, III, 90.

II – Wet van 15 mei 1900

8. Een belangrijke datum in onze landbouwwetgeving is 15 mei 1900, dag van het ontstaan der wet op de erfregeling van de kleine nalatenschappen.

Eenzijds is niemand verplicht om in onverdeeldheid te blijven (art. 815 B.W.) en dienen de goederen van de nalatenschap zoveel mogelijk in natura te worden verdeeld (art. 826 en 832 B.W.). Dikwijls zal aldus het huis, het stukje land, het erf dat gans het fortuin van de de cujus uitmaakt, verkocht worden of verdeeld om tot een regeling van de nalatenschap te kunnen komen.

Anderzijds kent de wet van 20 november 1896 aan de langstlevende echtgenoot een vruchtgebruik toe op dit gemeen woonhuis en landerijen, dat echter vaak niet kon worden uitgeoefend omdat de waarde van deze goederen de waarde van het vruchtgebruik ver te boven gaat.

De nieuwe wet heeft voor deze twee moeilijkheden een oplossing moeten zoeken. Aan het stelsel van het gemeen recht werden de volgende afwijkingen toegestaan voor het geval het kadastraal inkomen van de nalatenschap 24.000 F. niet te boven gaat (13).

1. Uitbreiding van het voorkeurrecht van de langstlevende echtgenoot, eventueel met een opleg te regelen.

2. Recht van overname door de erfgenaam. Elk der erfgenamen heeft het recht om tegen een te schatten prijs de roerende en onroerende goederen over te nemen en ze aldus aan de gerechtelijke verdeling te onttrekken (14).

3. De vrederechter krijgt de bevoegdheid om onder zekere voorwaarden de onverdeeldheid der goederen te behouden als er minderjarige kinderen aanwezig zijn (15).

III – Regeling van de pachtovereenkomst

9. Een punt van allereerste betekenis voor zeer vele boeren is natuurlijk de pachtovereenkomst. In 1950 werden op de 1.816.301 ha landbouwgrond er 66,69 % door pachters uitgebaat en slechts 33,31 % door de eigenaars. Dit moge voldoende de belangrijke plaats die de pachtovereenkomst bekleedt, illustreren. De basisbeginselen van deze overeenkomst staan vermeld in de artikelen 1763 tot 1778 van het burgerlijk wetboek, zoals grondig gewijzigd door de wetten van 7 maart 1929 en van 7 juni 1951. Bestaat er een juridische gelijkheid tussen pachter en verpachter om te kontrakteren wat ze

(13) Wet van 23 april 1935, enig artikel ; K.B. 21 augustus 1962, art. 1. In 1900 was dit bedrag 300 F.

(14) Wet van 16 mei 1900, art. 4 ; en wet van 20 december 1961, art. 2, 3 en 4.

(15) Wet van 16 mei 1900, art. 3.

willen, dan komt daar in de praktijk niet veel van terecht, gezien hun economische, psychologische en intellectuele ongelijkheid.

Dat dus heel wat misbruiken hiervan het gevolg waren hoeft geen verbazing te wekken. Hiertegen wilde de wetgever reageren door een aantal klausules voor te schrijven die door de kontrakterenden dienen te worden gerespekteerd. Nochtans gaat het hier niet om regels van openbare orde, daar de sanktie erop niet een absolute nietigheid is die door iedereen kan worden ingeroepen, maar een relatieve : alleen de benadeelde partij kan deze inroepen. Ook kan de nietige klausule worden bevestigd (16).

Naast het juridisch belang van een streven naar gelijkheid tussen de partijen, poogde de wetgever tevens een aantal economische beginselen veilig te stellen : vrijheid voor de pachter om te zaaien wat hij wil (art. 1766 bis), noodzaak van een vooropzeg ... Hier raken we volgens DE PAGE reeds dichter bij de openbare orde : toch betreft het enkel private belangen (17).

- 10.** Als voornaamste punten van de pachtwetgeving stippen we aan :
- Verstevinging van het recht van de pachter : negenjaarlijkse minimumhuurperiodes (art. 1774 § 2-1), opzegging alleen om bepaalde opgesomde motieven (art. 1775, lid 3). M.a.w. vervult de pachter zijn plicht en bestaat er voor de eigenaar geen gewichtige grond om aan het kontrakt een einde te maken, dan staan we in feite voor een voortdurende pacht. Artikel 1775, lid 7 somt op wat in het bijzonder als ernstige redenen wordt beschouwd :
 - Strengere regeling van pachtafstand en onderpacht.
 - Regeling der pacht prijs met mogelijkheid van driejaarlijkse herziening (art. 1764 bis).
 - Ongeldigheid van het strafbeding en van de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde (art. 1766, lid 3, aldus toegevoegd bij art. 4 van de wet van 7 maart 1929).
 - Modaliteiten voor het beëindigen van een pacht (art. 1755, 1^o) en stilzwijgende wederinhuring (art. 1776), overlijden van de pachter en invloed daarvan op de pacht (art. 1742).
 - Door de wet van 26 juni 1952 worden de pacht prijzen beperkt tot tweemaal de prijs van 1939. Dat deze regel echter in de praktijk moeilijk toe te passen is, moge voldoende blijken uit de algemene levensduurtestijging sedert dat jaar.

Gaat het hier dus niet om een ideale regeling, dan mag toch worden gezegd dat de positie van de pachter heel wat verbeterd is door de wet op de pacht overeenkomst, vooral daar de willekeur van sommige eigenaars erdoor wordt bemoeilijkt, zoniet onmogelijk gemaakt.

(16) H. DE PAGE, *o.c.*, 1952, t. IV, p. 804, nr. 803 en aldaar vermelde bibliografie.

(17) Cass., 9 december 1948, *Pas.*, 1948, I, p. 699.

IV – Ruilverkaveling

11. De wet van 4 mei 1949 staat de vrijwillige ruilverkaveling toe en deze van 25 juni 1956 stelt de verplichte herverkaveling in. Van deze wetgeving werd heel wat verwacht en zij werd ingevoerd om volgende redenen :

– Verdeling van de landbouwoppervlakte in een groot aantal exploitaties. Oorzaken hiervan : aard der grond, demografisch en sociaal milieu, tradities ... In België is de gemiddelde grootte der landbouwondernemingen 6 ha, en zijn ongeveer 1.800.000 ha in handen van 300.000 uitbaters. Hierin wil de wet niet tussenkomen, daar deze verdeling der gronden aan een sociale noodzaak voldoet.

– Een verregaande versnippering d.w.z. een verdeling der landbouwondernemingen in een aantal kleine brokjes land, die veelal ver uit elkaar liggen. Veel bedrijven bezitten 5 tot 15 stukjes land van nog geen halve ha. Elk perceel moet afzonderlijk worden afgegrensd of afgepaald bewerkt en van een uitweg voorzien.

Oorzaken van deze versnippering zijn : de wijze van verkrijging van gronden en de exploitatiemethodes in het Oude Regime, de wettelijke erfopvolging met gelijkheid van delen onder alle kinderen, de onbepaalde handel in onroerende eigendommen, de ontwikkeling der wegen die een aantal perselen doorsnijden.

De nadelen van een dergelijke versnippering zijn voldoende gekend : tijdverlies, nutteloze vermoeidheid voor mens en dier, minder efficiënt gebruik der machines, terreinverlies door het groot aantal toegangswegen en kanten die de grenzen moeten aanduiden, heel wat discussie en rechtsgedingen omtrent de juiste afpaling van de terreinen.

12. Een eerste ingrijpen daartegen kwam pas door de wet van 4 mei 1949. Er werd het onderling akkoord vereist van de eigenaars die tot een ruiling wensten over te gaan. Daarop wordt een besluit van de ministers van landbouw en van financiën uitgelokt (art. 1). De voorwaarden waaraan de te verdelen gronden moeten voldoen, worden opgesomd in art. 4 :

- Gronden ruilen die zowat dezelfde omvang, kwaliteit en waarde hebben.
- Een eventuele opleg kan worden betaald, doch deze mag niet méér dan 10 % van de waarde der te verdelen grond bedragen.
- Een aantal gronden kunnen niet in aanmerking komen voor herverkaveling ; het zijn alle gronden waarop gebouwen staan van welke aard ook.

Door het aldus bekomen ministerieel besluit wordt aan de ruilenden de kosteloze dienst van de overheid verzekerd voor wat aangaat de opmetings- en afpalingswerken, de studie der wegen en afwateringsmogelijkheden en het opstellen van de plannen. Door het ministerieel besluit worden eveneens fiscale vrijstellingen toegezegd (art. 7).

De keerzijde van een dergelijk systeem was echter dat alle eigenaars

akkoord moesten gaan met het voorgestelde plan opdat er iets zou kunnen verwezenlijkt worden. Vandaar dat deze wet veel van haar efficiëntie had verloren nog vóór haar inwerkingtreding.

13. Daarom werd op 25 juni 1956 een nieuwe wet ingevoerd die de mogelijkheid van onteigening voorziet. Het initiatief tot de verkaveling wordt genomen door de minister van landbouw of minstens drie uitbaters of eigenaars (art. 4). De vereiste documenten van art. 5 worden opgesteld door het ministerie van landbouw (18), en ter beschikking van het publiek gesteld gedurende 30 dagen.

Op de algemene vergadering van eigenaars, vruchtgebruikers en uitbaters wordt een meerderheid gezocht die akkoord kan gaan met het ontwerp van herverdeling. Een uitvoerend comité wordt opgericht dat rechtspersoonlijkheid verkrijgt (art. 13) en belast is met het opstellen der plannen en het uitvoeren ervan : aangeven en uitwerken van de nieuwe grenzen en wegen. Tegen de beslissing van dit comité staat verhaal open bij de minister van landbouw. Al deze werken worden gedaan op kosten van de staat (art. 22).

Bij het ontwerpen der wet rees de vraag naar de grondwettelijkheid van het recht op onteigening en verplichte verkaveling die aan het comité wordt gegeven. In de algemene vergadering van eigenaars en uitbaters is de minderheid immers gebonden aan een speciale meerderheid (art. 10).

De Raad van State heeft echter geadviseerd dat er ter zake geen strijdigheid met art. 11 van de grondwet was ; behalve misschien voor wat aangaat de vergoeding, daar niemand kan gedwongen worden in ruil voor zijn goed een ander goed te aanvaarden (19).

V – Wet van 26 september 1951, gewijzigd door de wet van 15 juni 1956

14. Als volgende wet in verband met de landbouwsektor weze vermeld deze van 26 september 1951, gewijzigd op 15 juni 1956, die de draineringswerken toelaat van landbouwgronden en tevens subsidies daarvoor voorziet. De staat komt voor 60 % tussen voor de verbetering van niet-bevaarbare waterlopen, verbetering van het hydrologisch systeem, konstrueren en verstevigen van dijken.

(18) *Pasin.*, 1956, p. 352-353, bespreking bij artikel 5.

(19) R.v.St., advies van 4 maart 1954, *Pasin.*, 1956, p. 334-335.

VI – Recht van voorkoop

15. De wet op de voorkoop van 1 februari 1963 stelt de pachter in de mogelijkheid om zelf de goederen van de eigenaar te verwerven indien deze ervan afstand wil doen. In Frankrijk bestaat een dergelijk systeem sinds 1955 (Code rural art. 790 tot 810). In Nederland is er de wet op de vervreemding van landbouwgronden van 7 augustus 1953, waardoor elke overeenkomst strekkende tot overdracht van een landbouwland voorafgaandelijk moet worden goedgekeurd door een Grondkamer. Daar wordt dan nagegaan of de prijs niet een bepaald maximum overtreft. Is er pacht aanwezig, dan wordt nagegaan of de pachter zijn voorkooprecht heeft kunnen uitoefenen.

In 1954 kwam er bij ons een tweevoudig voorstel van volksvertegenwoordiger CHALMET (20) :

- Verboden zou zijn een landbouwgrond te verkopen aan een andere dan aan een titularis van een beroep die het goed zou kunnen exploiteren : landbouwer, vruchten- of groententeler.
- In geval van pachtovereenkomst zou een voorkooprecht voor de uitbater bestaan.

Het eerste deel van het voorstel, dat een exclusief aankooprecht bood aan de landbouwers en aanverwanten, was niet haalbaar daar het enerzijds de prijzen van de gronden fel zou doen dalen en anderzijds in flagrante opspraak zou komen met de alom erkende vrijheden van de eigendom. Bovendien was het gevaar groot dat kapitaalkrachtige boeren de landerijen zouden opkopen en hun minder begunstigde kollega's zouden verwijderen. Dit voorstel kon dus niet ernstig worden overwogen.

Ter illustratie van het belang van de wet van 1 februari 1963 weze het ons toegelaten de volgende cijfers over te nemen uit de Pasinomie van 1963 :

Jaar	In eigendom		In pacht		Totaal
	ha	%	ha	%	ha
1846	613.571	34,22	1.179.583	65,78	1.793.154
1856	628.292	34,32	1.202.225	65,68	1.830.517
1866	642.721	32,95	1.323.958	67,32	1.966.679
1880	713.059	35,95	1.270.511	64,05	1.983.570
1895	596.331	31,11	1.320.359	68,89	1.916.690
1910	555.270	28,38	1.401.212	71,62	1.956.482
1929	726.834	38,12	1.179.764	61,88	1.906.598
1950	604.968	33,31	1.211.335	66,69	1.806.301

(20) Wetsvoorstel CHALMET, P.D., 1954, gewone zitting, nr. 75/1.

Hieruit moge blijken dat de pachter een voldoende zekerheid heeft met de pachtovereenkomst, zodat hij er niet altijd op uit zal zijn enorme kosten te dragen om eigenaar te zijn.

16. Bij verkoop uit de hand mag de eigenaar het goed slechts aan iemand anders dan de pachter verkopen dan nadat hij deze in de gelegenheid heeft gesteld als eerste het goed te kopen aan de vastgestelde prijs (21).

Bij openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar gehouden ten minste vijftien dagen op voorhand aan de pachter kennis te geven van plaats, dag en uur van de verkoop. Voor elk van deze beide procedures wordt een specifieke vorm voorgeschreven, die dient nageleefd te worden ; daarnaast zijn er ook een aantal gevallen waar de pachter geen recht van voorkoop moet hebben (22).

De sanctie voor de miskennen van dit voorkooprecht is zeer streng : aan de pachter wordt de keuze gelaten om ofwel in de plaats te worden gesteld van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 % van de verkoopprijs. De verantwoordelijkheid van de instrumenterende ambtenaar terzake vergt niet al te veel commentaar. Dit recht van voorkoop legt dus weer het aksent op de onroerende eigendom ; nochtans zal de landbouwer er dikwijls méér baat bij vinden zijn kapitaal te besteden aan het roerend aspect van zijn zaak, dan wel aan het reserveren of lenen van aanzienlijke bedragen om de "psychische" voldoening te verwerven eigenaar te zijn van het stuk grond dat hij serdert jaren bewerkt. Zoals hoger gezegd biedt de pachtwetgeving daarentegen reeds een gewisse steun aan de pachter en de zekerheid dat hij een geruime tijd op het goed zal mogen blijven en er zijn roerend kapitaal naar behoren zal kunnen rendabel maken.

VII – Ruimtelijke ordening

17. De organieke wet van 29 maart 1962 op de ruimtelijke ordening gebiedt dat algemene plannen van aanleg zouden worden opgemaakt per gemeente waaruit de bestemming van de onderscheiden gronden moet blijken : bewoning, industrie, landbouw ... (art. 15).

De landbouwgebieden worden aldus op kaart gebracht en zoveel mogelijk permanent in omvang gehouden, teneinde de voortdurende inkrimping van de landbouwgronden ten voordele van de bebouwing toch enigszins tegen te gaan.

De wet op het uitgesteld loon van 28 december 1967 (zie elders in dit nummer) richt haar aandacht op een nieuw element van de landbouwonderne-

(21) B.W. art. 1778, ter, § 1 voor onderhandse verkoop, § 2 voor openbare verkoop.

(22) B.W. art. 1778, sexies, 1^o tot 9^o.

ming en stelt belang in de juridische banden tussen de uitbater en diegene van zijn afstammelingen die hem hun werk hebben geleverd. Hun wordt het recht verleend hun loon af te houden van het patrimonium of de nalatenschap van de uitbater.

Besluit :

18. Als besluit kunnen we zeggen dat we doorheen gans deze wetgeving steeds een of ander aspekt van het landbouwbedrijf behandeld hebben gezien. Een totaalaanpak van deze feitelijke universaliteit van rechten is echter nog niet tot stand gekomen. Door de voordelen van de pachtvereenkomst verleent de wet een onmiskenbare stabiliteit en samenhang.

De landbouwonderneming vormt echter een patrimoniale waarde als geheel, een economische eenheid. Deze realiteit moet door de wetgever worden ingezien en een nieuwe wetgeving terzake dringt zich op. De landbouwonderneming als geheel beschouwd zou als gevolg kunnen hebben een nieuwe regeling inzake overdracht in haar geheel (met de pacht erbij), doeltreffende waarborg voor de uitleners van gelden, overdracht van schulden, mogelijkheid van overdracht op de overnemer der rechten, het uitgesteld loon zou enkel kunnen worden verhaald op de onderneming. Naar deze onderwerpen ging de aandacht van ondermeer het Belgisch notariaat uit op zijn nationale studiedagen te Luxemburg in september jongstleden.

SOMMAIRE

LES LOIS LES PLUS IMPORTANTES CONCERNANT L'EXPLOITATION AGRICOLE.

Jusqu'à ce jour, le législateur n'a réglé que les problèmes actuels comme le bail à ferme, le crédit agricole et le morcellement et la redistribution des terres.

L'article 524 du code civil dispose que seront réputés immeubles par destination les biens meubles qui sont placés par le propriétaire d'une ferme pour l'exploitation de celle-ci. La loi du 16 décembre 1851 sur les privilèges et les hypothèques accorde un privilège assez étendu sur certains meubles du fermier-bailleur pour assurer le paiement du bail (art. 20, 1^o). L'étendue de ce privilège fut réduite en 1929, afin de permettre au fermier de fournir d'autres gages aux créanciers éventuels.

Vers la fin du dix-neuvième siècle, une crise agricole contraignit le législateur à organiser un système de crédit agricole et de sûretés correspondantes à procurer par l'agriculteur-emprunteur. Ce qui fut fait le 15 avril 1884.

Pour se défendre d'une façon plus ou moins efficace contre les divisions et les morcellements des lopins de terre, notre pays fut doté en 1900 d'une loi réglant la dévolution des petits héritages agricoles, constitués avec tant d'ardeur durant toute une vie, et condamnés auparavant à être divisés en parts égales. La loi du 4 mai 1949 sur le remembrement parcellaire volontaire et celle du 25 juin 1956 sur le remembrement parcellaire obligatoire constituent un effort valable pour le regroupement des terres appartenant à la même exploitation fermière.

Vient ensuite le bail à ferme, d'un intérêt capital pour les 67% des agriculteurs qui louent leur terre ; ce ne fut qu'en 1929 que le Code civil fut adapté sur ce point et dorénavant la stabilité assurée permet à l'exploitant de concentrer toutes ses forces sur l'aspect mobilier de l'exploitation : machines, cheptel, etc ...

On ne saura pourtant négliger la satisfaction profonde qu'éprouve le fermier en se sachant maître absolu de la terre qu'il a si longuement travaillée et il faut dès lors lui assurer une sécurité juridique totale. La loi du 1 février 1963 lui confère cette possibilité en instaurant le droit de préemption en cas de vente par le bailleur.

Il faut encore mentionner la loi du 29 mars 1962 sur l'aménagement du territoire qui prévoit des zones d'agriculture. Nous croyons pouvoir affirmer qu'une nouvelle conception s'impose dans ce domaine ; il faudra notamment obtenir la reconnaissance légale de cette universalité formée par les droits mobiliers et immobiliers composant l'exploitation agricole.

SUMMARY

CONTENTS OF THE MOST IMPORTANT ACTS IN CONNECTION WITH FARMING

By law only partial problems, such as lease, loans for farmers, the splitting up and repartition of lands, the right of preemption ... have been dealt with.

In art. 524 of the *Code civil* it is stated that movables placed upon the farm must be considered as immovables and will be handled in this way together with the main property in case of selling, mortgage, dispossession ...

The law of December 16th, 1851, concerning privileges and mortgages gives the lessor a privilege on certain movables as a guarantee for the payment of his rent (art. 200, 1°). This privilege, which was originally rather important, had to be restricted later on (1929) to enable farmers to provide other creditors with a security.

For economic and social reason it was necessary that the question of loans to farmers and the securities which the farmer-borrower would provide as a guarantee for this loans, would be solved urgently. This happened on April 15th, 1884.

On May 15th, 1900, new regulations concerning the inheritance of small farmers came into being to check the continuous splitting up and repartitioning of lands ; some important acts concerning re-allotment were passed on May 14th, 1949, and June 25th, 1956.

It was only in 1929 that the lease-contract, which is a mile-stone for an assured future for 67 % of all farmers, was changed thoroughly. Now it

provides a more stable security in the use of lands ; as a consequence farmers are henceforth able to concentrate more on the movable part of their farm (machines, live-stock ...).

Nevertheless, the fact that many farmers want to be the owners of a piece of land on which they have been farming for years has not been overlooked : since February 1st, 1963, an act allows the tenant-farmer whose land is being sold a right of preemption.

In order to check the continuous shrinking of farming areas for the construction of streets, building-sites and parking areas, the Town and Country Planning Act has tried to delimit the farming areas.

In a conclusion we can say that up till now the legislation only solved partial problems which had become urgent, but that it has now become necessary to give a juridical existence to the farm as an entity of movable and immovable rights.

ZUSAMMENFASSUNG

INHALT DER WICHTIGSTEN GESETZE ZUR REGELUNG DER LANDWIRTSCHAFT

Der Gesetzgeber hat nur Teilproblemen wie Pacht, Landwirtschaftskredite, Flurzbeziehung, Bodenverkauf usw. geordnet.

Art. 524 des belgischen B.G.B. bestimmt dass Mobilien die durch den Eigentümer zur Bearbeitung seiner Grundstücke bestimmt wurden, als Immobilien betrachtet und bei Verkauf, Hypothek, Enteignung usw. zusammen mit dem Grundstück behandelt werden sollen.

Das Gesetz vom 16. Dezember 1851 (Hypothek- und Vorzugsrecht) gibt dem Verpächter ein Vorzugsrecht auf bestimmten Mobilien zur Begleichung seines Pachtgeldes.

Dieses ziemlich hohes Vorzugsrecht wurde später (1929) beschränkt damit der Pächter auch anderen Gläubigern ein Pfand verleihen kann.

Die Lösung des Problems der Landwirtschaftskredite und die Sicherheit die der Landwirt beim Abschliessen der Anleihe zu geben heat, war eine dringende wirtschaftliche und soziale Notwendigkeit ; das Gesetz vom 15. April 1844 hat dies erreicht.

Um die andauernden Teilungen und Zersplitterungen der Grundstücke vor zu beugen, wurde am 15. Mai 1900 die Erbschaften der kleinen Landwirte neu geordnet und wichtige Gesetze zur Flurbereinigung am 4. Mai 1949 und 25. Juni 1956 erlassen. Der Pachtvertrag, Meilenstein für eine gesicherte Zukunft für 67% der Landwirte wurde erst in 1929 eingekend geändert. Da diese Änderung eine grössere Stabilität bei der Bodenbearbeitung versichert, sind die Beteiligter in der Lage sich auf die Mobilien des Betriebens wie Maschinen, Viehbestand usw. zu konzentrieren.

Man hat aber auch in Betracht gezogen dass viele Landwirte lieber das seit Jahren bearbeitete Grundstück in Eigentum haben. Seit den 1. Februar 1963 haben die Landwirte die Möglichkeit dazu weil das Gesetz im Falle eines Verkaufs des Grundstücks dem Pächter ein besonderes Vorzugsrecht verleiht.

Damit die Anbauflächen nicht weiter einschrumpfen zugunsten von Wohnungs- und Strassenbau, Industrie usw. hat das Gesetz zur Regelung der

Raumordnung die Landwirtschaftsgebiete auf ziemlich sichere Art in allgemeine Pläne festgelegt.

Man kann also behaupten dass der Gesetzgeber bisher nur sehr dringenden Teilproblemen gelöst hat. Man spürt aber immer deutlicher die Notwendigkeit der Anerkennung des Landwirtschaftsbetriebes als eine juristische Universalität von Mobilien und Immobilien.