

- 749 / 1 - 88 / 89

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1988-1989

10 AVRIL 1989

PROPOSITION DE LOI

créant des banques foncières régionales

(Déposée par M. Verberckmoes)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Force est de constater que le secteur agricole a considérablement évolué au cours des dix dernières années. La mécanisation et l'accroissement de la taille des exploitations ont entraîné une forte augmentation de la production, si bien que l'on a atteint et même dépassé le stade de l'autosuffisance en matière d'approvisionnement alimentaire.

Cette évolution s'est accompagnée d'investissements de plus en plus importants en matériaux, en terres et en bâtiments.

Il est vrai que tous les secteurs agricoles ne sont plus étroitement liés au sol. C'est surtout dans les secteurs de l'élevage et de la culture que la superficie des terres exploitées constitue un facteur déterminant pour la viabilité de l'exploitation.

Or, c'est précisément de ces deux secteurs que relève la grande majorité des exploitations agricoles familiales.

Cette viabilité peut être compromise si les terrains pris à ferme sont mis en vente à un moment où le preneur ne dispose pas de fonds suffisants et ne peut plus obtenir de crédit auprès des institutions officielles de crédit ou auprès des particuliers.

- 749 / 1 - 88 / 89

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1988-1989

10 APRIL 1989

WETSVOORSTEL

tot oprichting van streekgrondbanken

(Ingediend door de heer Verberckmoes)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De landbouwsector heeft de laatste decennia een grondige evolutie ondergaan. De mechanisatie en de schaalvergroting hebben de produktie zodanig opgedreven dat de zelfvoorzienigheidsgraad van de voedselbevoorrading niet alleen werd bereikt, maar zelfs werd overschreden.

Deze evolutie is gepaard gegaan met toenemende investeringen in materialen, grond en gebouwen.

Weliswaar zijn niet alle sectoren binnen de landbouw nog sterk grondgebonden. Het is vooral in de veeteelt en akkerbouw dat het uitgebate grondareaal bepalend is voor de leefbaarheid van het bedrijf.

En precies tot deze twee sectoren behoort de overgrote meerderheid van de familiale landbouwbedrijven.

Deze leefbaarheid kan in het gedrang gebracht worden, wanneer de gepachte gronden te koop worden aangeboden op een ogenblik dat de pachter-uitbater niet over voldoende fondsen beschikt, en geen krediet meer kan verkrijgen van de officiële kredietinstellingen of particulieren.

Il arrive très fréquemment que la viabilité de l'exploitation, obtenue au prix d'importants efforts, soit ainsi compromise, ce qui place l'exploitant dans une situation précaire.

Ce sont surtout les jeunes agriculteurs qui sont confrontés à de tels problèmes, étant donné qu'après avoir repris une exploitation, ils sont souvent accablés de dettes d'emprunts pendant les premières années de leur activité.

La situation est encore plus grave lorsqu'un agriculteur doit céder certaines parcelles par suite d'un remembrement et qu'une ou plusieurs des parcelles reçues en échange sont ensuite vendues, ou expropriées pour cause d'utilité publique.

C'est pour cette raison que des banques foncières ont été créées il y a déjà plusieurs années dans deux de nos pays voisins, la France et les Pays-Bas.

Dans ces deux pays, cette nouvelle structure agricole a un caractère de droit public, même si aux Pays-Bas, on a tenté, en 1976, de créer une banque foncière privée, la « Maatjesbank », plus précisément la NV Landwaarden à Oost-Groningen.

En France, le système a été instauré en 1961, lors de la création des « Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural — SAFER ». Ces sociétés ont été constituées dans le but d'acheter des terres mises volontairement en vente et de les mettre à la disposition de petites exploitations ou de jeunes agriculteurs.

En 1969, un système de financement de sociétés d'investissement foncier, dénommé « Sociétés agricoles d'investissement foncier » (SAIF) est venu compléter ce système. Ces sociétés émettent des emprunts assortis de la « garantie de l'Etat », en collaboration avec le SAFER.

On a également créé en France le « Groupement foncier agricole » (GFA), qui octroie lui aussi une aide financière lors de la reprise d'une exploitation ou d'un établissement.

Aux Pays-Bas a été créée en 1971 la « Stichting Beheer Landbouwgronden » (SBL), banque foncière de l'Etat qui intervient dans le financement lors de la reprise de l'exploitation agricole par l'un des enfants ou lorsqu'un preneur souhaite acheter des terres mises en vente ou encore lorsqu'un exploitant souhaite agrandir son exploitation.

Après l'achat, un bail emphytéotique de 26 ans est consenti et la gestion des terres est assurée conjointement par la SBL et le « Dienst der domeinen ».

S'il est vrai que les situations en Belgique ne sont pas toujours les mêmes que celles que l'on connaît aux Pays-Bas et en France, les besoins en matière de sécurité d'exploitation sont néanmoins comparables, de sorte qu'il convient de mettre en place en Belgique des structures identiques à celles qui existent chez nos voisins, d'autant que le règlement n° 797 du 30 mars 1985 incite à améliorer les structures agricoles.

Plusieurs initiatives dans ce sens ont d'ailleurs été prises par le passé.

Zeer dikwijls wordt aldus de moeizaam verkregen leefbaarheid van het bedrijf in het gedrang gebracht, en ontstaat een toestand van bedrijfsonzekerheid.

Voor al jonge landbouwers die tijdens de eerste jaren van hun bedrijvigheid zware leenlasten wegens overname van bedrijf moeten torsen, komen in dergelijke toestanden terecht.

Deze zijn des te meer ondraaglijk, wanneer een landbouwer ingevolge ruilverkaveling bepaalde percelen moeten afstaan, en nadien een of meerdere van de in ruil ontvangen percelen worden te koop gesteld of onteigend voor algemeen nut.

In onze naburige landen Frankrijk en Nederland werd daarom sedert vele jaren een stelsel van grondbanken opgezet.

In beide landen heeft deze nieuwe landbouwstructuur een publiekrechtelijk karakter. Alleen in Nederland werd in 1976 een proef gedaan met een private grondbank, de zogenaamde « Maatjesbank », meer bepaald de NV Landwaarden te Oost-Groningen.

In Frankrijk werd het systeem ingevoerd in 1961 met de « Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural — SAFER ». Deze maatschappijen worden opgericht met de bedoeling vrijwillig te koop gestelde gronden op te kopen ten behoeve van de kleinschalige bedrijven of beginnende landbouwers.

In 1969 werd aan dit systeem een financieringsstelsel van maatschappijen voor grondbeleggingen toegevoegd, genaamd « Sociétés Agricoles d'Investissement Foncières (SAIF) ». Deze maatschappijen schrijven leningen uit met « Staatswaarborg », in samenwerking met de SAFER.

Bovendien werden in Frankrijk de « Groupement Foncières Agricoles (GFA) » opgericht. Deze geven eveneens financiële bijstand bij overname van een bedrijf of vestiging.

In Nederland werd sedert 1971 de « Stichting Beheer Landbouwgronden » (SBL) opgericht. Deze Staatsgrondbank komt tussen tot financiering bij de overname van het landbouwbedrijf door één van de kinderen, of wanneer een pachter een te koop gestelde grond wil aankopen, of wanneer een uitbater zijn bedrijf wil vergroten.

Na aankoop wordt een erfpacht van 26 jaar toegestaan, en wordt het beheer over de grond waargenomen gezamenlijk door de SBL en de Dienst der Domeinen.

Weliswaar zijn de toestanden in België niet altijd dezelfde als in Nederland en Frankrijk. De behoeften in verband met de bedrijfszekerheid zijn evenwel gelijklopend, en vragen bijgevolg ook in België identieke structuren als bij de naburen, temeer daar de EEG-verordening n° 797 van 30 maart 1985 aandringt op een tot verbetering van de landbouwstructuren.

In het verleden werden trouwens verschillende initiatieven in deze richting genomen.

Le Sénateur Cooreman a déposé des propositions de loi en la matière en 1966, 1972 et 1974.

Une initiative a également été prise par le Ministre Humblet en 1978.

Ces différentes initiatives avaient pour but d'instituer une banque foncière de droit public structurée au niveau national.

C'est précisément en cela qu'elles diffèrent fondamentalement de la présente proposition de loi, qui tend à créer, pour chaque région agricole, une banque foncière à gestion privée.

La nécessité de créer une banque foncière au niveau régional découle des spécificités de chaque région en ce qui concerne la composition du sol, le prix des terres, les conditions d'exploitation, etc.

Le financement sera assuré par des capitaux privés, par un Fonds foncier national qui doit encore être créé, par l'Institut national de crédit agricole (INCA) et par le Fonds d'investissement agricole.

Cette banque foncière régionale adoptera la forme d'une société ouverte, la société anonyme, afin de faciliter le roulement des capitaux.

La société agricole, créée par la loi du 12 juillet 1979, ne peut trouver d'application en la matière, du fait que son objet se limite à une seule exploitation.

La banque foncière régionale remplit une triple fonction :

- une fonction de dépannage;
- une fonction d'investissement en matière immobilière;
- une fonction d'information.

Tout comme aux Pays-Bas et en France, elle exerce sa *fonction de dépannage* à la demande d'un preneur ayant besoin d'aide, lorsqu'une des terres exploitées par celui-ci est mise en vente volontairement ou dans le cadre d'une vente forcée requise par les autorités judiciaires.

Dans ce cas, la banque foncière régionale peut, à certaines conditions, acheter elle-même la terre ou consentir un prêt. Dans le premier cas, elle accordera un bail emphytéotique de 27 ans au preneur, qui pourra également racheter cette terre à tout moment.

Elle offre de larges possibilités de *placement* aux candidats-investisseurs. Il existe, certes, des fonds de placement mobiliers en Belgique. Cependant, l'épargnant qui choisissait d'investir dans des biens immobiliers ne pouvait le faire dans notre pays et se tournait vers l'étranger.

Celui qui investit à la banque foncière régionale peut acquérir des certificats fonciers. Un tel certificat permet de percevoir tous les produits du bien immobilier auquel il se rapporte, y compris la plus-value.

En résumé, la certification d'un bien immobilier équivaut à la séparation de la propriété juridique et de

Senator Cooreman heeft ter zake wetsvoorstellen neergelegd in 1966, 1972 en 1974.

Minister Humblet nam een initiatief in 1978.

Deze hadden tot doel een nationaal gestructureerde, publiekrechtelijke grondbank tot stand te brengen.

Daardoor precies zijn zij wezenlijk verschillend met onderhavig wetsvoorstel, dat ertoe strekt een grondbank op te richten per landbouwstreek en dit in privaat beheer.

Vermits iedere streek haar typische eigenheden heeft op gebied van samenstelling van de grond, de grondprijzen, de exploitatie enz. dient de grondbank streekgericht te zijn.

De financiering zal gebeuren, gedeeltelijk met privaat kapitaal, gedeeltelijk met een inbreng gedaan door een nieuw op te richten Nationaal Grondfonds, en gedeeltelijk door het Nationaal Instituut voor Landbouwkrediet (NILK), en het Landbouwinvesteringfonds.

Deze streekgrondbank zal worden opgericht in de vorm van een open vennootschap, de naamloze vennootschap, om de omzet van kapitalen te vergemakkelijken.

De landbouwvennootschap, opgericht door de wet van 12 juli 1979, kan terzake geen toepassing vinden, omdat deze vennootschap uitsluitend gericht is op de uitbating van één enkel bedrijf.

De streekgrondbank streeft een drievoudig doel na :

- een overbruggingsfunctie;
- een onroerende beleggingsfunctie;
- een informatieve functie.

Zij oefent haar *overbruggingsfunctie* uit, zoals in Nederland en Frankrijk, op vraag van een hulpbehoevende pachter wanneer een van zijn uitbatinggronden, vrijwillig of bij gerechtelijk gedwongen verkoping te koop wordt gesteld.

In dit geval kan de streekgrondbank, mits welbepaalde voorwaarden, zelf tot aankoop overgaan of een lening toestaan. In het eerste geval zal zij een 27-jarige erfpacht toestaan aan de betrokken pachter, die ook op ieder ogenblik deze grond kan wederinkopen.

Aan kandidaat-investeerdere biedt zij een goede mogelijkheid tot *belegging*. In België bestaan wel roerende beleggingsfondsen. De spaarder die evenwel verkoos te beleggen in vastgoed had hiertoe geen gelegenheid te lande, en zocht zijn heil in vreemde regionen.

De belegger in de streekgrondbank kan vastgoedcertificaten verwerven. Dit bewijsstuk geeft recht op al de opbrengsten van het vastgoed waarop het betrekking heeft, de meerwaarde inbegrepen.

Essentieel komt de certificatie van een vastgoed neer op de splitsing van de juridische eigendom en de

la propriété économique, qui a toujours existé dans les pays de droit coutumier.

Dans ce système, le bien immobilier est acquis par un propriétaire (la banque foncière en cas d'achat), qui devient en fait le nu-propriétaire et assure la conservation et la gestion de ce bien, tandis que le souscripteur du certificat foncier en est l'usufruitier, sauf en ce qui concerne le droit de possession.

Etant donné que cet investissement remplit un rôle social important vis-à-vis des entreprises familiales, que son produit est plutôt modique et qu'il peut réduire considérablement le recours à l'intervention de l'Etat, il est exonéré d'impôts.

Cela signifie que le régime prévu par la loi Cooreman-De Clercq en ce qui concerne les entreprises industrielles est instauré dans le secteur agricole.

Enfin, la banque foncière régionale a une *fonction d'information*. Elle suivra de près l'évolution dans le domaine immobilier dans la mesure où celle-ci concerne le secteur agricole et fournira aux intéressés toutes les informations nécessaires à ce sujet.

Les baux à ferme consentis par la banque foncière régionale sont régis par la loi sur le bail à ferme, sauf les dérogations prévues par la présente loi. Etant donné que la banque foncière régionale est gérée par les agriculteurs de la région, les abus sont exclus.

Par ailleurs, les charges résultant du droit de propriété seront supportées par l'exploitant.

Cette option nous paraît équitable, étant donné que l'exploitant sollicite l'intervention de la banque foncière régionale en vue de pouvoir acheter le bien ultérieurement, que ces charges sont réduites au maximum et que la banque foncière ne dispose que de moyens limités.

La création d'une banque foncière régionale se justifie d'autant plus que, depuis quelque temps, le revenu agricole diminue en Belgique et qu'il subira une modération considérable à l'avenir en raison de la limitation de la production, de la suppression progressive du subventionnement et des projets de réforme mis en œuvre par la CEE.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Il est créé une banque foncière régionale par région agricole. Cette institution sera ainsi plus transparente pour ceux pour qui elle est créée, à savoir les agriculteurs.

Les frais administratifs pourront également être réduits au minimum.

Pour la définition des régions agricoles, on peut se référer à celle qui est utilisée dans la loi sur le bail à ferme pour fixer le prix du bail.

economische eigendom, die steeds bestaan heeft in de landen van de Common-Law.

Het onroerend goed wordt in dit stelsel verworven door een eigenaar (grondbank bij aankoop), die in feite naakte eigenaar wordt en instaat voor de bewaring en het beheer van dit goed, terwijl de intekenaar van het grondcertificaat er alle vruchten van geniet, behalve het bezitsrecht.

Gezien deze belegging een aanzienlijke sociale rol vervult ten aanzien van de familiale bedrijven, de opbrengst ervan eerder matig is, en zij anderzijds het beroep op staatstussenkomst aanzienlijk kan verminderen, wordt zij fiscaal vrijgesteld.

Aldus wordt in de landbouwsector ingevoerd wat in de industriële bedrijven mogelijk werd door de wet Cooreman-De Clercq.

Tenslotte heeft de streekgrondbank een *informatieve functie*. Zij zal de evolutie van de vastgoedsector op landbouwgebied nauwgezet navolgen, en hieromtrent alle nodige informatie verstrekken aan alle belanghebbenden.

De pachtcontracten toegestaan door de streekgrondbank vallen onder toepassing van de pachtwet, behoudens de afwijkingen voorzien in deze wet. Vermits de streekgrondbank wordt beheerd door landbouwers uit de streek, blijken misbruiken uitgesloten te zijn.

Anderzijds zullen de lasten, voortvloeiend uit het eigendomsrecht, gedragen worden door de uitbater.

Vermits hij de tussenkomst inroept van de streekgrondbank met de bedoeling later het goed te kunnen aankopen, vermits deze lasten maximaal zijn vermindert, en de grondbank over beperkte middelen beschikt, blijkt deze maatregel billijk te zijn.

De oprichting van de streekgrondbank is des te meer verantwoord, vermits het landbouwincome in België in het recente verleden een dalende trend kende, en in de toekomst een aanzienlijke matiging zal ondergaan ingevolge de produktiebeperking, de afbouw van de subsidiëring en de hervormingsplannen doorgevoerd door de EEG.

COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELN

Artikel 1

Er wordt een streekgrondbank opgericht per landbouwstreek. Dit zal deze instelling meer doorzichtig maken voor deze voor wie zij wordt opgericht, namelijk de landbouwers.

De administratiekosten zal ook tot een minimum kunnen beperkt worden.

Voor de omschrijving van de landbouwstreken kan verwezen worden naar deze, voorzien in de pachtwet, tot het bepalen van de pachtprijs.

Afin de garantir un lien aussi étroit que possible entre la banque foncière régionale et sa région, il est prévu que seules des personnes physiques pourront en faire partie.

Art. 2

Pour des raisons identiques à celles exposées ci-dessus, le siège de la banque foncière régionale doit être établi dans la région agricole relevant de sa compétence.

Art. 3

L'activité de la banque foncière régionale se limite aux trois fonctions définies dans cet article.

La banque ne pourra donc intervenir en matière de régulation des prix des terres, ceux-ci devant être régis par la libre concurrence, qui garantit par elle-même une saine maîtrise des prix.

Les ventes de terres à des prix usuraires ou déguisés en vue d'éluder le droit de préemption peuvent être attaquées devant les tribunaux ordinaires.

Etant donné que les banques foncières régionales peuvent également émettre des certificats fonciers et que l'octroi d'une garantie de crédit peut affaiblir la valeur de ces certificats, elles n'ont pas de fonction de garantie.

Afin d'empêcher que la banque foncière régionale puisse se muer en concurrent lors de l'achat de terres, il est prévu qu'elle ne peut intervenir en cette matière qu'à la demande d'un fermier occupant.

Etant donné que la banque foncière régionale a pour unique mission de négocier des terres agricoles et de rassembler les moyens nécessaires à cet effet, elle doit disposer de toutes les informations utiles concernant l'évolution de ce secteur immobilier dans sa région.

Elle mettra ces informations gratuitement et sans formalités à la disposition de la population rurale concernée.

Art. 4

Les banques foncières régionales sont créées pour une durée indéterminée. Une limitation dans le temps restreindrait en effet leurs activités de façon importante et réduirait par trop leur efficacité et leur raison d'être.

Om de streekgebondenheid maximaal te verzekeren, is bepaald dat enkel natuurlijke personen kunnen deel uitmaken van de streekgrondbank.

Art. 2

Om dezelfde reden als hierboven vermeld moet de zetel van de streekgrondbank gelegen zijn in de landbouwsreek waarvoor zij bevoegd is.

Art. 3

Naast de drie functies beschreven in dit artikel heeft de streekgrondbank geen bijkomende bevoegdheden.

Aldus kan zij niet prijsregulerend optreden, vermits de prijs van de gronden moet worden beheerst door de vrije mededinging, die op zichzelf een gezonde prijzenbeheersing verzekert.

Grondverkopen aan woekerprijzen of met prijsbewimpeling om het voorkeepsrecht te ontzenuwen, kunnen bij de gewone rechtsmachten worden bestreden.

Vermits de streekgrondbanken ook grondcertificaten kunnen uitreiken, en het toestaan van kredietwaarborg de waarde van deze certificaten kan afzwakken, hebben zij geen waarborggevende functie.

Om te beletten dat de streekgrondbank zou uitgroeien tot een concurrent bij de aankoop van gronden, kan zij dienaangaande enkel en alleen optreden wanneer haar tussenkomst gevraagd wordt door een zittende pachter.

Vermits de streekgrondbank uitsluitend begaan is met de verhandeling van landbouwgronden en het verzamelen van de nodige middelen om deze opdracht uit te voeren, moet zij beschikken over alle nuttige informatie in verband met de evolutie van deze vastgoedsector in de streek.

Zij zal deze informatie kosteloos en zonder formaliteiten ter beschikking stellen van de betrokken platelandsbevolking.

Art. 4

De streekgrondbanken worden opgericht voor onbepaalde duur. Een beperking in de tijd zou hun activiteiten ook ruimschoots beperken en bijgevolg hun doeltreffendheid en bestaansreden al te zeer afzwakken.

Art. 5

Les deux instances dirigeantes de la banque foncière régionale sont :

- le conseil d'administration;
- l'assemblée générale.

Art. 6

La création de banques foncières privées ayant pour seul objet d'offrir une certaine sécurité aux exploitations agricoles en difficulté, la collaboration solidaire de tous les agriculteurs est requise, et ceux-ci doivent tous être actionnaires de leur banque foncière régionale.

D'autre part, seuls ceux qui exercent la profession d'agriculteur à titre principal peuvent s'adresser à la banque foncière régionale. C'est pourquoi les personnes qui ne pratiquent l'agriculture qu'à titre accessoire ne peuvent devenir actionnaires.

La notion d'« agriculteur » est définie avec précision dans la loi sur le bail à ferme. Toutes les exploitations régies par la loi sur le bail à ferme, et donc également les exploitations horticoles, sont également visées par la présente proposition de loi.

Art. 7

Les banques foncières régionales doivent être gérées par les agriculteurs de la région, la priorité étant donnée à la sécurité d'exploitation.

Etant donné la nécessité de parvenir à une collaboration souple entre les agriculteurs et les propriétaires et de défendre équitablement les intérêts des deux parties, les propriétaires sont également représentés au sein du conseil d'administration et doivent être actionnaires.

Une banque foncière ne serait cependant pas viable sans l'apport financier des pouvoirs publics.

Un bon encadrement technique et un contrôle efficace garantissent en outre la sauvegarde des intérêts de tous les investisseurs. C'est pourquoi le conseil d'administration comptera aussi des représentants des départements et services concernés.

Art. 8

Le président et l'administrateur général doivent être des membres agriculteurs, afin que la gestion soit assurée par des agriculteurs.

Art. 9 et 10

Ces articles complètent la composition du conseil d'administration. Nous insistons sur la nécessité d'or-

Art. 5

De twee bestuurslichamen van de streekgrondbank zijn :

- de Raad van Beheer;
- de Algemene Vergadering.

Art. 6

Vermits de inrichting van het privaat grondbankensysteem uitsluitend als doel heeft de landbouwbedrijven een zekerheid te bieden in moeilijke omstandigheden wordt de solidaire medewerking van alle landbouwers gevraagd en dienen zij allen aandeelhouder te worden van hun streekgrondbank.

Anderzijds kunnen enkel dezen die de landbouw uitoefenen als hoofdberoep, beroep doen op de streekgrondbank. Daarom worden de personen, die de landbouw enkel bedrijven als nevenberoep, niet als aandeelhouder toegelaten.

Het begrip « landbouwer » is nauw omschreven in de pachtwet. Alle bedrijven, dus ook de tuinlandbouwbedrijven, die onder de pachtwet vallen, worden eveneens door onderhavig wetsvoorstel bedoeld.

Art. 7

De streekgrondbanken dienen beheerd te worden door de landbouwers uit de streek, omdat de vrijwaring van de bedrijfszekerheid prioritair wordt gesteld.

Daar een soepele samenwerking tussen landbouw en eigenaars noodzakelijk is, en een evenwichtige behartiging van beide belangen dient te worden nagestreefd, is eveneens een vertegenwoordiging van de eigenaars voorzien in de Raad van Beheer. Dezen dienen aandeelhouder te zijn.

Zonder de financiële inbreng van de overheid is evenwel een grondbank niet leefbaar.

Bovendien is een goede technische begeleiding en toezicht een waarborg voor de beveiliging van de belangen van alle investeerders. Daarom worden eveneens vertegenwoordigers van de betrokken departementen en diensten in de beheerraad opgenomen.

Art. 8

De voorzitter en de algemeen bestuurder moeten behoren tot de leden-landbouwers als waarborg dat het beheer door landbouwers zal waargenomen worden.

Art. 9 en 10

Deze artikelen regelen de verdere samenstelling van de Raad van Beheer. Er wordt sterk de nadruk

ganiser un contrôle sérieux et objectif, qui ne soit cependant ni trop lourd, ni rebutant. La banque foncière régionale doit en effet conserver sa dimension rurale et ne pas être surchargée de formalités et de contrôles en tous genres.

Art. 12 et 13

Etant donné que le bon fonctionnement d'une banque foncière régionale est largement tributaire de la gestion assurée par le président et l'administrateur général, nous avons prévu un garde-fou contre les erreurs ou les abus qu'ils pourraient commettre.

C'est ainsi qu'ils doivent verser une caution qui est maintenue pendant toute la durée de leur mandat et qui peut être utilisée pour réparer les dommages éventuels causés par leur fait.

Au terme de leur mandat, cette caution ne pourra dès lors leur être restituée qu'après approbation du bilan et du compte de profits et pertes.

Etant donné qu'on exige d'eux qu'ils s'investissent sans relâche, ces administrateurs et les réviseurs d'entreprise ont également droit à une indemnité, fixée annuellement par l'assemblée générale selon les possibilités.

Art. 14 à 19

Ces articles concernent le fonctionnement et les compétences de l'assemblée générale.

Chaque actionnaire est membre de cette assemblée et doit être valablement invité pour pouvoir y assister.

En conséquence, sa présence entre en ligne de compte pour le calcul des quorums, là où ceux-ci sont requis.

L'actionnaire ne peut toutefois émettre plus de voix qu'il ne possède d'actions libérées.

Etant donné que l'émission d'obligations implique des engagements à long terme, cette opération financière est placée sous le contrôle du Ministre des Finances.

Art. 20

Le conseil d'administration est tenu d'exécuter les décisions de l'assemblée générale.

Par ailleurs, il possède le pouvoir de décision le plus étendu en ce qui concerne toutes les matières intéressant la banque foncière régionale. Ces compétences n'ont donc pas été numérotées, étant donné qu'une telle énumération ne saurait être exhaustive.

gelegd op een ernstig en objectief toezicht, zonder een al te log en afschrikwekkend controle-apparaat in werking te stellen. De streekgrondbank moet immers naar landelijke maat gesneden blijven, zonder overladen te worden met formaliteiten en controles allerhande.

Art. 12 en 13

Vermits de goede werking van een streekgrondbank grotendeels afhangt van het beleid gevoerd door de voorzitter en de algemeen bestuurder, werd een veiligheidssleutel ingebouwd tegen eventuele fouten of misbruiken bedreven door deze beheerders.

Daarom dienen zij een borgsom te storten die behouden blijft gedurende gans de duur van hun mandaat en kan gebruikt worden tot vergoeding van de eventuele schade door hun fout veroorzaakt.

Bij de beëindiging van hun mandaat zal deze borgsom bijgevolg eerst mogen terugbetaald worden nadat de balans en winst- en verliesrekening zal zijn goedgekeurd.

Gezien de onafgebroken inzet die van hen gevraagd wordt, hebben deze bestuurders en de bedrijfsrevisoren ook recht op een vergoeding, die jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgelegd naargelang de mogelijkheden.

Art. 14 tot 19

Deze artikelen regelen de werking en de bevoegdheden van de Algemene Vergadering.

Iedere aandeelhouder is lid van deze vergadering, en dient rechtsgeldig te worden uitgenodigd om deze bij te wonen.

Zijn aanwezigheid geldt bijgevolg om de quorums te bereiken, waar deze voorgeschreven zijn.

Evenwel kan de aandeelhouder slechts zoveel stemmen uitbrengen als hij volgestorte aandelen bezit.

Vermits de uitgifte van obligaties verbintenissen inhoudt op lange termijn, wordt deze financiële operatie gesteld onder het toezicht van de Minister van Financiën.

Art. 20

De Raad van Beheer is gehouden de beslissingen van de Algemene Vergadering uit te voeren.

Daarnaast heeft hij de meest ruime beslissingsmacht over alle aangelegenheden die de streekgrondbank aanbelangen. Er werd daarom geen opsomming gegeven van de bevoegdheden, vermits deze steeds onvolledig is.

La présente proposition de loi ne prévoit pas de transferts de compétences. Le conseil d'administration ne peut donc attribuer des compétences à un comité de direction restreint.

Art. 21

Bien que le président soit nommé par le Roi, il peut, tout comme l'administrateur général, être démis par le conseil d'administration pour les raisons prévues par cet article. Il doit pouvoir être mis fin rapidement aux abus, à l'arbitraire ou à la mauvaise gestion, afin d'éviter que le crédit de la banque foncière régionale ne soit entamé.

Art. 22

Etant donné que les banques foncières régionales ne sont compétentes que pour les entreprises situées dans leur ressort, les entreprises suprarégionales doivent pouvoir recourir aux services de la banque foncière de la région dans laquelle elles ont leur siège d'exploitation.

Art. 23 à 29

Ces articles concernent les procédures et les conditions auxquelles il peut être fait appel à la banque foncière régionale.

L'agriculteur-preneur ne peut faire appel à la banque foncière régionale que lorsqu'un propriétaire vend volontairement sa terre ou lorsque celui-ci y est contraint par les autorités judiciaires. Il ne peut donc jamais obliger un propriétaire à vendre sa terre.

La banque foncière régionale décide en équité et, en fonction de ses moyens, de l'acceptation ou du rejet des demandes d'achat ou de prêt. Elle ne peut exercer son droit de préemption lorsque le preneur n'a pas recouru à ses services.

La banque foncière régionale ne peut acheter de bâtiments. Elle n'est compétente que pour les terres agricoles, même si, d'après le plan de secteur, celles-ci sont situées dans des zones vertes, des zones naturelles ou d'autres zones protégées.

Art. 30 à 32

La banque foncière régionale ne peut consentir des prêts qu'à court terme, plus précisément pour un terme de cinq ans au plus. Cette forme de dépannage sera accordée aux personnes qui pourront prouver qu'elles n'auront des problèmes de liquidités que pendant une courte période.

Dit wetsvoorstel voorziet geen overdrachten van bevoegdheden. Aldus is het niet mogelijk dat de Raad van Beheer bevoegdheden zou overdragen aan een beperkt directiecomité.

Art. 21

Alhoewel de Voorzitter wordt benoemd door de Koning, toch kan hij evenals de Algemene Beheerder worden ontslagen door de Raad van Beheer om de redenen in dit artikel aangeduid. Aan misbruiken, willekeur of wanbeheer moet spoedig een einde kunnen gesteld worden teneinde te beletten dat het krediet in de streekgrondbank zou worden aangetast.

Art. 22

Vermits de streekgrondbanken slechts bevoegd zijn voor de bedrijven gelegen binnen hun territorium moeten de grensoverschrijdende bedrijven kunnen bediend worden door de grondbank van de streek waar hun bedrijfszetel gevestigd is.

Art. 23 tot 29

Deze artikelen regelen de procedure en de voorwaarden waarbij beroep kan worden gedaan op de streekgrondbank.

De landbouwer-pachter kan eerst dan beroep doen op de streekgrondbank wanneer een eigenaar zijn grond vrijwillig verkoopt, of wanneer deze daartoe gedwongen wordt bij rechtsmacht. Hij kan bijgevolg nooit een eigenaar verplichten tot verkoop van zijn grond.

De streekgrondbank oordeelt naar billijkheid, en in functie van haar middelen, over de aanvaarding of verwerping van de aanvragen tot aankoop of lening. Het voorkooprecht toegekend aan de streekgrondbank kan door deze niet worden uitgeoefend wanneer de pachter niet op haar diensten heeft beroep gedaan.

De streekgrondbank kan geen gebouwen aankopen. Zij is slechts bevoegd voor landbouwgronden, ook wanneer deze volgens het gewestplan gelegen zijn in groene zones, natuurgebieden of andere beschermde zones.

Art. 30 tot 32

De streekgrondbank kan slechts leningen op korte termijn toestaan en dit gedurende een termijn van ten hoogste vijf jaar. Deze vorm van overbrugging zal toegestaan worden aan personen die het bewijs kunnen leveren dat zij slechts gedurende een korte periode likwiditeitsmoeilijkheden zullen kennen.

Le taux d'intérêt de 3 % est accordé à la banque foncière régionale.

Art. 33 et 34

Ces articles visent à assurer la transparence du fonctionnement de la banque foncière régionale pour tous les intéressés et prévoient que cette structure sera placée sous le contrôle du Parlement.

Art. 35

Cet article dispose qu'un fonds de réserve sera constitué dans chaque banque foncière régionale en vue de garantir les engagements qu'elle prendra.

Art. 38

Etant donné que la banque foncière régionale n'aura besoin que d'un personnel très réduit et que les frais administratifs pourront dès lors être limités, cette institution pourra déjà aider de nombreuses exploitations en difficulté avec un capital de 10 000 000 millions de francs.

En 1983, une société constituée dans le but de financer l'achat d'habitations bon marché avait, avec un actif disponible de 4 330 000 F et un capital souscrit, mais non libéré, de 8 800 000 F et avec le soutien de la CGER, consenti des prêts hypothécaires pour un montant total d'environ 250 000 000 F.

Au cours de cette même année, 20 nouveaux prêts ont été consentis pour un montant total de 21 182 000 F, ce qui n'a pas empêché la réalisation d'un bénéfice de 1 934 011 F.

En ce qui concerne le fonctionnement d'une banque foncière, on peut aussi citer l'exemple de la SAFER française au cours des années 1979-1980-1981. Pour l'ensemble de la France, 110 190 actes d'achat ont été passés chaque année à un prix moyen de 17 190 FF par hectare, soit 125 083 FB, le prix des terres agricoles étant sensiblement moins élevé en France qu'en Belgique en raison notamment de l'étendue des parcelles vendues.

Au cours de la même période, environ 19 260 actes de vente ont été passés chaque année avec les agriculteurs concernés, à un prix moyen de 19 260 FF l'hectare, soit 134 820 FB.

Le capital social pourra être augmenté en fonction de l'étendue de la région agricole et du nombre (total) d'exploitations implantées dans la région.

De rente van 3 % wordt toegestaan aan de streekgrondbank.

Art. 33 en 34

Deze artikelen maken de werking van de streekgrondbank zeer doorzichtig voor alle belanghebbenden, en stellen deze onder toezicht van het Parlement.

Art. 35

Dit artikel voorziet in de oprichting van een reservefonds in iedere streekgrondbank, als waarborg voor de door haar aangegane verbintenissen.

Art. 38

Vermits de streekgrondbank slechts een minimum aan personeel nodig heeft en de administratiekosten bijgevolg beperkt kunnen gehouden worden, zal deze instelling met een kapitaal van 10 000 000 frank reeds heel wat steun kunnen bieden aan de bedrijven die in een financiële noodsituatie verkeren.

Een maatschappij tot financiering van de aankoop van goedkope woningen had in 1983, met een beschikbaar actief van 4 330 000 frank en een ingetekend, doch niet volstort kapitaal van 8 800 000 frank met de steun van de ASLK, een totaal aan hypotheaire schuldenaars van ongeveer 250 000 000 frank.

In ditzelfde jaar werden 20 nieuwe leningen toegestaan voor een totaal bedrag van 21 182 000 frank, en werd een winst geboekt van 1 934 011 frank.

Als voorbeeld voor de werking van een grondbankenstelsel kan ook verwezen worden naar de Franse SAFER tijdens de jaren 1979-1980-1981. Per jaar werden over heel Frankrijk 110 190 aankoopakten afgewerkt, aan een gemiddelde prijs van 17 190 Franse frank per ha of 125 083 Belgische frank. De prijs van de landbouwgrond in Frankrijk is merkkelijk lager dan in België, onder meer wegens de grote omvang van de oppervlakte die telkens verkocht wordt.

Tijdens dezelfde periode werden ongeveer 19 260 akten per jaar afgesloten, waarbij gronden terug verkocht aan de betrokken landbouwers, tegen een gemiddelde prijs van 19 260 Franse frank of 134 820 Belgische frank.

Naargelang de omvang van de landbouwstreek en het (totaal) aantal gevestigde bedrijven kan het maatschappelijk kapitaal opgetrokken worden.

Art. 39

Il est prévu que le capital social sera constitué par souscription de particuliers, mais aussi grâce à l'apport de l'INCA et du futur fonds foncier.

L'intervention des institutions précitées est justifiée compte tenu de l'importance socio-économique d'une banque foncière régionale pour les exploitations agricoles familiales de la région et étant donné qu'un montant de 100 000 000 F — montant qui serait affecté à l'achat de forêts — avait été inscrit au budget de l'Exécutif flamand pour un fonds forestier, dont la fonction serait donc purement récréative.

La constitution du capital social sera également assurée par l'émission de certificats fonciers.

Ces certificats ont évidemment la même durée que le bail emphytéotique consenti sur la parcelle concernée, à savoir 27 ans au plus.

Lorsque l'emphytéote achète la terre au cours du bail, le propriétaire du certificat foncier est aussi intégralement payé.

Le produit de la vente, y compris la plus-value éventuellement réalisée, est entièrement versé aux souscripteurs des certificats fonciers concernés.

Le certificat foncier est toujours attaché à une parcelle déterminée, et non à la surface totale de terres agricoles dont dispose une banque foncière régionale.

Il ressort de l'étude relative aux certificats fonciers que leurs détenteurs devraient bénéficier d'un revenu de 2 à 2,5 %, augmenté de la plus-value probable de la terre en cas de vente.

Il est également proposé que le détenteur des certificats puisse, quand il le désire, les revendre à l'organisme émetteur au prix correspondant à leur valeur du moment. L'organisme émetteur pourra alors les remettre sur le marché dès qu'il y aura une demande.

Ces certificats offrent un double avantage :

— ils assurent au détenteur la sécurité de la propriété immobilière tout en lui épargnant les inconvénients qui s'y rattachent (notamment le précompte immobilier, les charges propres aux occupants des polders et d'autres taxes);

— ils garantissent une plus grande stabilité au preneur de la terre concernée.

Les versements effectués par l'INCA et le Fonds foncier sont fixés par arrêté royal.

Le fonds foncier pourrait être alimenté en partie par des souscriptions faites dans le cadre du régime individuel de pension qui a été annoncé.

Art. 39

Naast de intekening door particulieren, is ook een inbreng voorzien door het NILK en het nader op te richten Grondfonds bij de vorming van het maatschappelijk kapitaal.

Gezien de belangrijke sociaal-economische betekenis van een streekgrondbank voor de familiale landbouwbedrijven uit de streek en vermits op de begroting van de Vlaamse Executieve een bedrag was voorzien van 100 000 000 frank voor een nog op te richten Bosfonds, bedrag dat zou worden aangewend voor de aankoop van bossen en dus louter een recreatieve functie had, is de tussenkomst van de hogere beschreven instellingen voldoende gerechtvaardigd.

Als middel tot vorming van het maatschappelijk kapitaal is eveneens de uitgifte voorzien van grondcertificaten.

Deze certificaten hebben uiteraard dezelfde looptijd als de erfpacht die werd toegestaan op het betrokken perceel grond, dit wil zeggen maximum 27 jaar.

Wanneer de erfpachter de grond inkoopt tijdens de loop van de erfpacht, wordt de eigenaar van het grondcertificaat eveneens volledig uitbetaald.

De opbrengst van de verkoop wordt integraal aan de onderschrijvers van de betrokken grondcertificaten uitbetaald, inbegrepen de eventueel verwezenlijkte meerwaarde.

Het grondcertificaat is steeds verbonden aan een welbepaald perceel grond, en niet aan de totale oppervlakte aan grondareaal waarover een streekgrondbank beschikt.

De studie over de grondcertificaten voorziet voor de houder hiervan een inkomen van 2 à 2,5 %, te vermeerderen met de te verwachten meerwaarde van de grond bij verkoop.

Hierbij wordt ook vooropgesteld dat de bezitter zijn certificaten op ieder ogenblik kan verkopen tegen de actuele waarde aan het uitgevend organisme, die ze opnieuw op de markt kan brengen zodra er vraag naar is.

Het voordeel verstrekt door deze certificaten is dubbel :

— voor de bezitter geven zij de zekerheid van het onroerend bezit, zonder al de nadelen die hieraan verbonden zijn (onder meer onroerende voorheffing, polderlasten, of andere taksen);

— voor de pachter van de betrokken grond : een grote stabiliteit.

De stortingen gedaan door het NILK en het Grondfonds worden vastgesteld bij koninklijk besluit.

Het grondfonds zou gedeeltelijk kunnen gespijsd worden door intekeningen gedaan in het kader van het aangekondigd stelsel voor particuliere pensioenregeling (PPR).

Art. 40 à 43

Ces articles déterminent les modalités d'octroi de l'immunité fiscale pour les opérations effectuées par et avec les banques foncières régionales.

Etant donné que celles-ci ne visent pas à réaliser un bénéfice propre et que le produit des placements est modique, ces mesures se justifient pleinement.

Art. 44 à 47

Ces articles déterminent le mode de souscription et de cession des actions, ainsi que la responsabilité des actionnaires.

PROPOSITION DE LOI

TITRE I^{er} — DENOMINATION, FORME, SIEGE, OBJET ET DUREE

Article 1^{er}

Il est institué, par région agricole, une banque foncière régionale dénommée « Banque foncière agricole ».

Celle-ci adoptera la forme d'une société anonyme.

Seules les personnes physiques peuvent devenir actionnaires de cette banque foncière.

Art. 2

Le siège de ces banques foncières régionales est établi dans un chef-lieu de canton de la région agricole concernée.

Le siège de ces banques peut être transféré dans un autre chef-lieu de canton de la même région agricole par décision du conseil d'administration.

Art. 3

Ces banques foncières régionales exercent, dans l'intérêt exclusif de la population agricole, une fonction de dépannage lors de la vente de terres agricoles, une fonction d'investissement et une fonction informative.

La fonction de dépannage consiste soit à acheter et à vendre des terres, soit à accorder des prêts, en cas de

Art. 40 tot 43

Deze artikelen voorzien de wijze waarop belastingvrijstelling wordt toegestaan voor de bewerkingen door en met de streekgrondbanken.

Vermits de streekgrondbanken geen eigen winst nastreven en de opbrengst van de beleggingen matig is, zijn deze maatregelen verantwoord.

Art. 44 tot 47

Deze artikelen regelen de wijze van intekenen en overdracht van aandelen, alsmede de verantwoordelijkheid van de aandeelhouders.

F. VERBERCKMOES

WETSVOORSTEL

TITEL I — BENAMING, VORM, ZETEL, DOEL EN DUUR

Artikel 1

Er wordt per landbouwstreek, een streekgrondbank opgericht, genaamd « Boerengrondbank ».

Deze zal de vorm aannemen van een naamloze vennootschap.

Alleen natuurlijke personen kunnen aandeelhouder worden in deze grondbank.

Art. 2

De zetel van deze streekgrondbanken is gevestigd in een kantonnale hoofdplaats van de betrokken landbouwstreek.

Deze kan, bij beslissing van de Raad van Beheer, worden overgeplaatst naar een andere kantonnale hoofdplaats van dezelfde landbouwstreek.

Art. 3

Deze streekgrondbanken hebben tot doel, louter in het belang van de landbouwbevolking, de uitoefening van een overbruggingsfunctie bij de verkoop van landbouwgronden, een beleggingsfunctie en een informatieve functie.

De overbruggingsfunctie bestaat ofwel in de aan- en verkoop, ofwel in het toestaan van leningen, bij

vente volontaire ou de vente judiciaire forcée de terres agricoles.

Cette fonction ne peut être exercée qu'à la demande expresse du fermier occupant. A l'achat de ces terres, le demandeur se voit consentir un bail suivant les conditions prévues ci-après.

La fonction d'investissement consiste à attirer des placements immobiliers auprès de la banque foncière moyennant des exonérations fiscales suivant les modalités prévues ci-après.

La fonction d'information consiste à rassembler et à communiquer toutes les informations concernant l'évolution du chiffre d'affaires, la fixation du prix, les baux, les plans de remembrement, l'aménagement des terres, l'aménagement et la structure du territoire, la classification des terres, etc., dans l'intérêt de tous les intéressés.

Art. 4

Les banques foncières régionales sont créées pour une durée indéterminée.

TITRE II — COMPOSITION, ADMINISTRATION ET CONTROLE

Art. 5

La banque foncière régionale est composée d'une assemblée générale des actionnaires et d'un conseil d'administration.

Art. 6

Tout agriculteur dont l'activité principale est l'agriculture et qui est soumis au régime social des travailleurs indépendants devient actionnaire de la banque foncière régionale de la région agricole où est établi le siège de son exploitation.

Chaque agriculteur doit acheter une action par 5 hectares de surface exploitée. Est considéré comme agriculteur tout exploitant d'une entreprise défini comme tel par la loi sur le bail à ferme.

Art. 7

La banque foncière régionale est dirigée par un conseil d'administration composé de 15 membres répartis comme suit :

- un représentant de l'Institut national de crédit agricole;
- un conseiller agricole local désigné par le Ministre de l'Agriculture;

vrijwillige of bij rechtsmacht gedwongen verkopeningen van landbouwgronden.

Deze functie kan enkel worden uitgeoefend op uitdrukkelijk verzoek van de zittende pachter. Bij de aankoop van deze gronden wordt aan de verzoekende pachter een pachtcontract toegestaan zoals hierna bepaald.

De beleggingsfunctie bestaat in het aantrekken van onroerende beleggingen in de streekgrondbank, tegen fiscale vrijstellingen zoals hierna wordt omschreven.

De informatieve functie bestaat in het verzamelen en verstrekken van alle inlichtingen nopens de evolutie van de omzet, de prijsbepaling, de pachtcontracten, de plannen tot ruilverkaveling, landinrichting, ruimtelijke ordening of structuur, klassering en dies meer, ten behoeve van alle belanghebbenden.

Art. 4

De streekgrondbanken worden opgericht voor onbepaalde duur.

TITEL II — SAMENSTELLING, BEHEER EN TOEZICHT

Art. 5

De streekgrondbank is samengesteld uit een Algemene Vergadering van de aandeelhouders en een Raad van Beheer.

Art. 6

Elke landbouwer die de landbouw heeft als hoofdberoep en onderworpen is aan het sociaal statuut der zelfstandigen, wordt aandeelhouder van de streekgrondbank van de landbouwstreek waarin de zetel van zijn exploitatie is gevestigd.

Iedere landbouwer dient een aandeel te nemen per 5 hectare bedrijfsoppervlakte. Als landbouwer wordt aanzien iedere uitbater van een bedrijf als dusdanig omschreven door de pachtwet.

Art. 7

De streekgrondbank wordt bestuurd door een Raad van Beheer, samengesteld uit 15 leden en wel als volgt :

- 1 vertegenwoordiger aangeduid door het Nationaal Instituut voor Landbouwkrediet;
- 1 plaatselijke landbouwconsulent, aangeduid door de Minister van Landbouw;

- un agent du Ministère des Finances, désigné par le Ministre des Finances;
- huit représentants des agriculteurs, élus par l'assemblée générale parmi ses membres;
- quatre représentants des propriétaires possédant des terres agricoles dans la région concernée, également élus par l'assemblée générale parmi ses membres.

Art. 8

Les administrateurs choisissent en leur sein un président et un administrateur général.

Le président et l'administrateur général doivent satisfaire aux conditions suivantes :

- être âgés de 35 ans au moins;
- faire partie des membres agriculteurs;
- ne pas avoir encouru de condamnations à des peines correctionnelles.

Le président est nommé par le Roi sur proposition du conseil d'administration.

Art. 9

Le mandat d'administrateur a une validité de six ans et est renouvelable. Il est exercé à titre gratuit.

Art. 10

Le conseil d'administration est renouvelé partiellement tous les trois ans. La première élection aura lieu à la fin de la première période de trois ans. A cette occasion, quatre représentants des agriculteurs et deux représentants des propriétaires seront réélus par tirage au sort.

Les membres désignés par l'Institut national de Crédit agricole, par le Ministre de l'Agriculture et par le Ministre des Finances exercent leur mandat pendant une période de cinq ans. Leur mandat est renouvelable.

Art. 11

Chaque banque foncière régionale est soumise au contrôle de deux réviseurs d'entreprise.

L'un des réviseurs est désigné par l'assemblée générale des membres pour une durée de trois ans. Son mandat est renouvelable.

L'autre réviseur est désigné par la Commission bancaire.

Art. 12

Le président et l'administrateur général verseront une caution dont le montant sera fixé par arrêté royal.

— 1 ambtenaar van het Ministerie van Financiën, aangeduid door de Minister van Financiën;

— 8 vertegenwoordigers van de landbouwers, verkozen door de Algemene Vergadering uit haar leden;

— 4 vertegenwoordigers van de eigenaars, welke landbouwgronden bezitten in de betrokken streek en eveneens door de Algemene Vergadering uit haar leden gekozen worden.

Art. 8

De beheerders kiezen uit hun midden een voorzitter en een algemeen bestuurder.

De voorzitter en de algemeenbestuurder moeten aan de volgende voorwaarden voldoen :

- minstens 35 jaar oud zijn;
- behoren tot de leden-landbouwers;
- geen gerechtelijke veroordelingen tot correctionele straffen opgelopen hebben.

De voorzitter wordt benoemd door de Koning, op voorstel van de Raad van Beheer.

Art. 9

Het mandaat van beheerder duurt zes jaar en is hernieuwbaar. Het wordt onbezoldigd uitgeoefend.

Art. 10

De beheerraad wordt gedeeltelijk hernieuwd om de drie jaar. De eerste verkiezing zal plaats hebben bij het einde van de eerste periode van drie jaar. Alsdan zullen vier vertegenwoordigers van de landbouwers en twee vertegenwoordigers van de eigenaars, allen aan te duiden bij lottrekking, herverkozen worden.

De leden welke aangeduid worden door het Nationaal Instituut voor Landbouwkrediet, de Minister van Landbouw en de Minister van Financiën, oefenen hun mandaat uit tijdens een periode van vijf jaar. Hun mandaat is hernieuwbaar.

Art. 11

Het toezicht op iedere streekgrondbank wordt gehouden door twee bedrijfsrevisoren.

Een revisor wordt aangesteld door de Algemene Vergadering van de leden voor de duur van drie jaar. Hij is herverkiesbaar.

De andere revisor wordt aangesteld door de Bankcommissie.

Art. 12

De voorzitter en de algemeen bestuurder zullen een borgsom storten, te bepalen bij koninklijk besluit.

Art. 13

Les indemnités allouées au président, à l'administrateur général et aux réviseurs d'entreprise sont fixées annuellement par l'assemblée générale.

**TITRE III — COMPETENCES ET
FONCTIONNEMENT**

**CHAPITRE I^{er} — L'ASSEMBLEE
GENERALE**

Art. 14

L'assemblée générale est constituée par les détenteurs d'actions de la banque foncière régionale concernée.

Art. 15

L'assemblée générale est convoquée par le président tous les six mois, ou lorsque le conseil d'administration le décide ou qu'une demande en ce sens est formulée par le collège des commissaires ou par des actionnaires représentant ensemble le quart du capital.

Art. 16

L'assemblée générale approuve ou désapprouve la gestion de la société. Les actionnaires ont autant de voix qu'ils détiennent d'actions entièrement libérées. L'assemblée générale statue à la majorité simple des actionnaires présents, valablement convoqués.

La représentation par procuration est exclue.

Le vote est public, sauf lorsqu'il porte sur la désignation du président, de l'administrateur général et des commissaires ou sur l'exclusion d'un membre ou d'un administrateur, auquel cas le scrutin est secret.

Art. 17

L'assemblée générale décide de l'augmentation et de la diminution de capital, ainsi que de l'émission d'obligations et de certificats fonciers, sur la proposition du conseil d'administration.

L'émission d'obligations doit être ratifiée par le Ministre des Finances.

Art. 18

Après avoir approuver le bilan et le compte de profits et pertes, l'assemblée générale accorde, par décision distincte, décharge aux administrateurs et aux commissaires.

Art. 13

De vergoedingen voor de voorzitter, de algemeen bestuurder en de bedrijfsrevisoren worden jaarlijks bepaald door de Algemene Vergadering.

**TITEL III — BEVOEGDHEDEN EN
WERKING**

**HOOFDSTUK I — DE ALGEMENE
VERGADERING**

Art. 14

De Algemene Vergadering is samengesteld uit de eigenaars van aandelen van de betrokken streekgrondbank.

Art. 15

Zij wordt samengeroepen door de voorzitter om de zes maanden, of telkens wanneer de Raad van Beheer hiertoe beslist, of wanneer hiertoe een verzoek wordt gedaan door het college van commissarissen of de aandeelhouders die gezamenlijk een vierde van het kapitaal vertegenwoordigen.

Art. 16

De Algemene Vergadering keurt het beheer van de vennootschap goed of af. De aandeelhouders hebben zoveel stemmen als zij volstorte aandelen bezitten. Zij beslist bij eenvoudige meerderheid der aanwezige, rechtsgeldig samengeroepen aandeelhouders.

Vertegenwoordiging bij volmacht is uitgesloten.

De stemming geschiedt openbaar, tenzij wanneer beslist wordt over de aanstelling van de voorzitter, de algemeen bestuurder, de commissarissen of de uitsluiting van een lid of beheerder, waarover bij geheime stemming wordt beslist.

Art. 17

De Algemene Vergadering beslist over de kapitaalsuitbreiding en -vermindering, alsmede over de uitgifte van obligaties en grondcertificaten, op voorstel van de Raad van Beheer.

De uitgifte van obligaties dient te worden bekrachtigd door de Minister van Financiën.

Art. 18

Na het goedkeuren van de balans en de verlies- en winstrekening, geeft zij bij afzonderlijke beslissing ontlasting aan de beheerders en commissarissen.

Art. 19

Seule l'assemblée générale a compétence pour statuer sur la modification des statuts, sur la proposition du conseil d'administration.

Cette décision doit être prise à la majorité des trois quarts des actionnaires présents, valablement convoqués et représentant ensemble au moins la moitié du capital social.

Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée et il est statué quel que soit le capital représenté.

CHAPITRE II — CONSEIL D'ADMINISTRATION

Art. 20

Le conseil d'administration a une compétence illimitée en ce qui concerne la gestion de la banque foncière régionale, tant pour les actes décisionnels que pour ceux qui relèvent de la gestion journalière, ainsi que pour tout ce qui tend à la réalisation de l'objet social.

Art. 21

Le conseil d'administration choisit et révoque le président et l'administrateur en tenant compte des dispositions de l'article 8.

Ceux-ci ne peuvent être révoqués que s'ils ont accompli des actes qui sortent du cadre de leur mission ou s'ils agissent en contradiction avec les statuts ou les décisions de l'Assemblée générale, ou qu'en raison d'une mauvaise gestion notoire.

Art. 22

Le conseil d'administration statue à la majorité simple des membres présents, étant entendu qu'au moins la moitié des membres doivent être présents. En cas de partage des voix, la voix du président est prépondérante.

Le conseil d'administration est habilité à statuer sur les demandes concernant les terres agricoles situées en dehors de son ressort mais faisant partie d'une exploitation dont le siège est situé dans son ressort.

Art. 23

En cas de vente volontaire ou judiciaire de terres agricoles affermées, tout agriculteur membre du

Art. 19

De Algemene Vergadering is uitsluitend bevoegd om te beslissen over de wijziging van de statuten, op voorstel van de Raad van Beheer.

Deze beslissing dient genomen met drie vierden van de rechtsgeldig uitgenodigde en aanwezige aandeelhouders, die in totaal tenminste de helft van het maatschappelijk kapitaal moeten vertegenwoordigen.

Is dit aanwezigheidsquorum niet bereikt, dan wordt een nieuwe algemene vergadering samengeroepen, en wordt beslist ongeacht het vertegenwoordigde kapitaal.

HOOFDSTUK II — RAAD VAN BEHEER

Art. 20

De Raad van Beheer heeft een onbeperkte bevoegdheid betreffende het bestuur van de streekgrondbank, zowel voor daden van beslissing als voor daden van dagelijks beheer, alsmede voor alle aangelegenheden die strekken tot de verwezenlijking van het maatschappelijk doel.

Art. 21

De Raad van Beheer kiest en ontslaat de voorzitter en de algemeen bestuurder, rekening houdend met het bepaalde bij artikel 8.

Deze kunnen slechts ontslagen worden wanneer zij daden hebben gesteld buiten hun opdracht of wanneer zij handelen in tegenstrijd met de statuten of de beslissingen van de Algemene Vergadering, of wegens kennelijk wanbeheer.

Art. 22

De Raad van Beheer beslist bij eenvoudige meerderheid der aanwezige leden, met dien verstande dat tenminste de helft van de leden dienen aanwezig te zijn. Bij staking van stemmen is de stem van de voorzitter beslissend.

De Raad van Beheer is bevoegd te beslissen over verzoeken die betrekking hebben op landbouwgronden gelegen buiten zijn gebiedsomschrijving, doch behorend tot de exploitatie, waarvan de bedrijfszetel in zijn territorium gelegen is.

Art. 23

Bij vrijwillige of bij rechtsmacht bevolen verkoop van in pacht gestelde landbouwgronden, kan ieder

conseil d'administration peut adresser une requête écrite demandant soit d'acheter le bien mis en vente, soit d'octroyer un prêt destiné à l'achat de ce bien.

Art. 24

Le conseil d'administration accepte ou rejette cette requête par décision motivée, signifiée à l'intéressé par lettre recommandée dans un délai de huit jours.

Art. 25

Il peut être accédé à la demande d'achat lorsque les conditions de base suivantes sont remplies :

— la demande doit concerner exclusivement des terres désignées comme terres agricoles au plan de secteur, même si celles-ci se trouvent dans des zones protégées;

— le demandeur doit exploiter personnellement l'entreprise agricole et être locataire de la terre en question;

— le demandeur doit accepter les conditions de fonctionnement de sa banque foncière régionale;

— il supportera toutes les charges fiscales et autres afférentes au fonds concerné;

— le demandeur ne peut affermer les terres concernées ni en céder la jouissance à des tiers;

— le demandeur doit prouver qu'il ne peut plus faire appel à des tiers ou à des organismes pour l'acquisition de la terre concernée.

Art. 26

En cas d'acceptation de la demande d'achat, le conseil d'administration accordera un bail emphytéotique au demandeur concerné pour une durée de 27 ans.

Le prix du bail et les autres conditions de ce contrat relèvent de l'application de la loi sur le bail à ferme.

Art. 27

Le demandeur peut, à tout moment, racheter la terre concernée à la banque foncière, au prix courant à convenir avec le conseil d'administration.

Art. 28

En vue de remplir la mission décrite ci-dessus, la banque foncière régionale dispose d'un droit de préemption qui prend rang immédiatement après celui du fermier demandeur.

landbouwer-lid tot de Raad van Beheer een schriftelijk verzoek richten ofwel tot de aankoop van het te koop gestelde goed, ofwel tot het toestaan van een lening tot aankoop van dit goed.

Art. 24

De Raad van Beheer aanvaardt of verwierpt dit verzoek bij gemotiveerde beslissing, betekend bij aangetekend schrijven aan de betrokkene binnen een termijn van acht dagen.

Art. 25

Het verzoek tot aankoop kan worden toegestaan bij vervulling van volgende basisvoorwaarden :

— het moet uitsluitend betrekking hebben op gronden, in het gewestplan beschreven als landbouwgronden, ook wanneer deze in beschermde zones gelegen zijn;

— de verzoeker moet zelf het landbouwbedrijf uitbaten en de betrokken grond in pacht hebben;

— de verzoeker moet de werkingsvoorwaarden van zijn streekgrondbank aanvaarden;

— hij zal alle fiscale en andere lasten welke aangaande het betrokken onroerend goed worden geheven, voor zijn rekening nemen;

— de verzoeker mag de betrokken gronden niet in pacht of gebruik aan derden afstaan;

— de verzoeker moet het bewijs leveren geen beroep meer te kunnen doen op derde-personen of instellingen voor de verwerving van de betrokken grond.

Art. 26

Bij inwilliging van het verzoek tot aankoop zal de Raad van Beheer een erfpacht toestaan aan de betrokken verzoeker voor een termijn van 27 jaar.

De pachtprizen en andere voorwaarden van dit contract vallen onder toepassing van de pachtwet.

Art. 27

De verzoeker kan, op ieder ogenblik, de betrokken grond weder-inkopen van de streekgrondbank aan de gangbare prijs, overeen te komen met de Raad van Beheer.

Art. 28

Tot het vervullen van haar boven beschreven opdracht heeft de streekgrondbank een voorkeepsrecht, dat rang neemt onmiddellijk na datgene van de verzoekende pachter.

Art. 29

A l'expiration des baux consentis, la banque foncière vendra la terre concernée, de préférence au fermier occupant ou, en cas de refus de celui-ci, à un agriculteur de la région agricole.

Dans ce dernier cas, la vente s'opère libre de bail et pour entrée en possession immédiate le jour de Noël de l'année de bail en cours. En cas de circonstances exceptionnelles, le preneur peut demander une prolongation de bail de cinq ans au conseil d'administration, qui statue en équité.

Art. 30

Le demandeur peut également demander un prêt à la banque foncière régionale lorsqu'il souhaite acheter lui-même la terre concernée. Le conseil d'administration peut accéder à cette demande si les conditions prévues à l'article 18 sont remplies et consentir le prêt au taux d'intérêt qu'il fixe et pour une période de cinq ans au plus.

Art. 31

Le fonds d'investissement agricole octroiera une subvention-intérêts de 3 % sur les prêts ainsi consentis par la banque foncière régionale.

Art. 32

Le demandeur ne devra effectuer aucun remboursement de capital. A l'expiration du terme de l'emprunt, l'emprunteur remboursera la totalité de l'emprunt à la banque foncière régionale, ou il vendra la terre concernée à la banque foncière moyennant l'octroi d'un bail emphytéotique selon les dispositions de l'article 19.

Art. 33

Le conseil d'administration soumettra chaque année les comptes annuels et le rapport d'activité à l'approbation de l'assemblée générale. Une copie de ces documents est également envoyée annuellement au Ministre de l'Agriculture qui, dans le cadre de la loi du 29 mars 1963 sur le rapport de parité, fera annuellement rapport au Parlement sur le fonctionnement des banques foncières régionales.

Art. 34

Le conseil d'administration établit un inventaire général des actifs et passifs, ainsi qu'un bilan et un

Art. 29

Na verloop van de toegestane pachttermijnen zal de streekgrondbank de betrokken grond verkopen bij voorkeur aan zittende pachter, en bij diens weigering aan een landbouwer uit de landbouwstreek.

In dit laatste geval geschiedt de verkoop pachtvrij en voor onmiddellijke ingebruikname op Kerstdag van het lopende pachtjaar. De pachter kan, in uitzonderlijke omstandigheden, een pachtverlenging van vijf jaar aanvragen aan de Raad van Beheer, die beslist naar billijkheid.

Art. 30

De verzoeker kan eveneens een lening aanvragen aan de streekgrondbank wanneer hij zelf de betrokken grond wenst aan te kopen. De Raad van Beheer kan dit verzoek aanvaarden bij vervulling van de voorwaarden gesteld bij artikel 18, tegen een door hem te bepalen intrest en dit voor een periode van ten hoogste vijf jaar.

Art. 31

Het landbouwinvesteringsfonds zal een rentetoe-lage van 3 % toestaan op de aldus door de streekgrondbank toegestane leningen.

Art. 32

De verzoeker zal geen afbetaling op het kapitaal dienen te verrichten. Na het verstrijken van de leningstermijn zal de verkrijger ofwel de lening voluit terugbetalen aan de streekgrondbank, ofwel de betrokken grond verkopen aan de grondbank mits toekenning van erfpacht zoals bepaald bij artikel 19.

Art. 33

De Raad van Beheer zal jaarlijks de jaarrekeningen en een werkingsverslag ter goedkeuring voorleggen aan de Algemene Vergadering. Een afschrift van deze documenten wordt eveneens jaarlijks toege-stuurd aan de Minister van Landbouw, die in het kader van de wet van 29 maart 1963 over het pariteitsverslag, jaarlijks verslag zal geven over de werking van de streekgrondbanken aan het Parlement.

Art. 34

Tegen het einde van het maatschappelijk boekjaar, dat is vastgesteld op 31 december, zal de Raad van

compte de pertes et profits pour la fin de l'exercice social, qui est fixé au 31 décembre.

Art. 35

Lorsque des bénéfices sont réalisés, dix pour cent de ceux-ci sont versés à un fonds de réserve.

Le solde est attribué aux actionnaires sous forme de dividendes.

Art. 36

Toutes les décisions qui ne sont pas réservées à l'assemblée générale par la loi ou par les statuts sont de la compétence du conseil d'administration.

Art. 37

La banque foncière régionale est représentée en justice par son président ou par un délégué du conseil d'administration.

CHAPITRE III — FORMATION DU CAPITAL ET FISCALITE

Art. 38

Le capital social de chaque banque foncière régionale s'élève à 10 millions de francs au moins.

Art. 39

Les moyens financiers de la banque foncière régionale proviennent :

- de l'apport des actionnaires;
- des versements effectués par les souscripteurs aux certificats fonciers;
- de l'émission d'actions;
- de l'émission d'obligations;
- des dotations de l'Institut national de crédit agricole et du Fonds foncier.

Art. 40

Les revenus et les plus-values réalisées par les banques foncières régionales sont exonérées de l'impôt des sociétés.

Beheer een algemene inventaris van de activa en passiva samenstellen, alsmede de balans en de winst- en verliesrekening opmaken.

Art. 35

Indien een winst werd verwezenlijkt, zal hiervoor tien procent worden gestort in een reservefonds.

Het saldo zal als dividend worden uitgekeerd aan de aandeelhouders.

Art. 36

Alle beslissingen welke niet door de wet of de statuten zijn voorbehouden aan de Algemene Vergadering vallen onder de bevoegdheid van de Raad van Beheer.

Art. 37

De streekgrondbank wordt in rechte vertegenwoordigd door haar voorzitter of door een gevolmachtigde van de Raad van Beheer.

HOOFDSTUK III — DE KAPITAALSVORMING EN FISCALITEIT

Art. 38

Het maatschappelijk kapitaal van iedere streekgrondbank zal tenminste 10 miljoen frank bedragen.

Art. 39

De financiële middelen van de streekgrondbank bestaan uit :

- de inbreng gedaan door de vennoten;
- de stortingen gedaan door de intekenaars op grondcertificaten;
- de uitgifte van aandelen;
- de uitgifte van obligaties;
- de dotaties gedaan door het Nationaal Instituut voor Landbouwkrediet en het Grondfonds.

Art. 40

De inkomsten en meerwaarden verwezenlijkt door de streekgrondbank, zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting.

Art. 41

Les revenus des actions ou autres papiers valeurs émis par la banque foncière régionale sont exonérés de l'impôt des personnes physiques et ne doivent pas figurer dans la déclaration annuelle à l'impôt des personnes physiques.

Art. 42

Les revenus visés à l'article 40 sont également exonérés du précompte mobilier.

Art. 43

Les achats et les ventes de biens immobiliers effectués par la banque foncière régionale sont exemptés de droits d'enregistrement. Cette exemption ne s'applique toutefois pas lorsque le bien est vendu par la banque foncière régionale après que le premier occupant a refusé de l'acheter conformément à l'article 25.

Art. 44

Un registre des actionnaires est tenu au siège social.

Les acquisitions et les cessions d'actions nominatives sont réalisées par l'inscription dans ce registre.

Les actions au porteur peuvent être cédées par simple mise en possession.

Art. 45

Les actions sont nominatives jusqu'au moment de leur libération intégrale. Le conseil d'administration peut demander aux actionnaires de libérer, dans la mesure qu'il détermine, les actions qui ne l'ont pas encore été intégralement.

L'actionnaire qui ne donne pas suite à cette demande est redevable d'intérêts de retard calculés au taux de 8 %.

Art. 46

Les actionnaires ne sont responsables qu'à concurrence du montant de leurs actions.

Art. 47

Les actions sont indivisibles.

Art. 41

De inkomsten uit aandelen of andere waardepapieren uitgegeven door de streekgrondbank, zijn vrijgesteld van personenbelasting, en moeten niet worden vermeld in de jaarlijkse aangifte van de personenbelasting.

Art. 42

De inkomsten beschreven in artikel 40 zijn eveneens vrijgesteld van roerende voorheffing.

Art. 43

De aan- en verkopen van onroerende goederen, verwezenlijkt door de streekgrondbank, zijn vrijgesteld van registratierechten. Deze vrijstelling is evenwel niet van toepassing wanneer het goed verkocht wordt door de streekgrondbank, na weigering tot aankoop door de zittende pachter, conform artikel 25.

Art. 44

Op de maatschappelijke zetel wordt een register van de aandeelhouders aangelegd.

Het verwerven en de overdracht van de aandelen op naam komen tot stand door de intekening in dit register.

De aandelen aan toonder kunnen worden overgedragen door eenvoudige inbezitstelling.

Art. 45

De aandelen zijn op naam tot wanneer ze volgestort zijn. De Raad van Beheer kan de aandeelhouders verzoeken de niet-volgestorte aandelen aan te zuiveren in de mate door hem bepaald.

Het niet-uitvoeren van deze opvordering zal een nalatigheidsintrest opleveren van 8 % lastens de betrokken aandeelhouder.

Art. 46

De aandeelhouders zijn slechts verantwoordelijk ten belope van het bedrag van hun aandelen.

Art. 47

De aandelen zijn ondeelbaar.

TITRE IV — DISPOSITIONS FINALES

Art. 48

Sous réserve des dérogations prévues par la présente loi-cadre, les banques foncières régionales sont régies par la législation sur les sociétés commerciales.

Art. 49

La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Art. 50

Le Roi est chargé de prendre les arrêtés nécessaires à l'exécution de la présente loi.

16 février 1989.

TITEL IV — SLOTBEPALINGEN

Art. 48

Behoudens afwijkingen voorzien in deze kaderwet, vallen de streekgrondbanken onder toepassing van de wetgeving op de handelsvennootschappen.

Art. 49

Deze wet treedt in werking vanaf de datum van haar publikatie in het *Belgisch Staatsblad*.

Art. 50

De Koning is belast met het treffen van de nodige uitvoeringsbesluiten voor deze wet.

16 februari 1989.

F. VERBERCKMOES