

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1947-1948****SEANCE DU 10 MARS 1948****Projet de loi sur le remembrement
des biens ruraux.****EXPOSE DES MOTIFS****MESDAMES, MESSIEURS.**

1. — Dans le désir de servir nos intérêts économiques par l'intensification de la production agricole et la compression des frais d'exploitation, le Gouvernement a l'honneur de soumettre à vos délibérations le projet de loi ci-joint qui a pour but d'organiser une procédure de remembrement des biens ruraux.

On sait que le remembrement tend à assurer un meilleur usage du sol en diminuant le morcellement des terres et les distances qui séparent les exploitations et en substituant à des parcelles dispersées, enchevêtrées ou enclavées, des parcelles continues, régulières et jouissant d'accès indépendants. Il comporte en principe la mise en commun momentanée des propriétés morcelées, la création de nouvelles voies de communication et, le cas échéant, l'exécution de travaux d'utilité publique ou d'amélioration foncière, puis l'attribution aux propriétaires, de lots nouveaux, autant que possible équivalents en superficie, qualité et valeur aux biens qu'ils ont apportés à l'opération.

CHAPITRE 1^{er}.**Considérations générales.**

2. — D'un point de vue général, le morcellement de la propriété rurale apparaît sous deux aspects différents.

On peut constater, d'une part, la division de la superficie agricole en un nombre considérable de petites exploitations. Ce phénomène varie, dans ses causes comme dans ses conséquences, de pays à pays. Il obéit à des facteurs divers : nature du sol, état démographique et social, genre d'exploitations, politique économique, traditions, etc. Si le partage exagéré des territoires ruraux

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1947-1948****VERGADERING VAN 10 MAART 1948****Wetsontwerp betreffende ruilverkaveling
van landeigendommen.****MEMORIE VAN TOELICHTING****MEVROUWEN, MIJNE HEREN.**

1. — Ter bevordering van onze economie door het opdrijven van de productie en het omlaag drukken van de bedrijfskosten in de landbouw, heeft de Regering de eer U ter beraadslaging het hierbijgaand ontwerp van wet voor te leggen, dat er toe strekt een procedure van ruilverkaveling der landeigendommen in te richten.

Het is bekend dat ruilverkaveling voor doel heeft een beter gebruik van de gronden mogelijk te maken door de versnippering en de verspreide ligging er van tegen te gaan : uit elkaar en door elkaar gelegen en ingesloten percelen worden vervangen door bij elkaar gelegen en regelmatige percelen, welke een eigen uitweg bezitten. Ruilverkaveling behelst, in de regel, een tijdelijk in gemeenschap brengen van de verbrokkelde eigendommen, de aanleg van nieuwe verkeerswegen en, in voorkomend geval, de uitvoering van werken van openbaar nut of van grondverbeteringswerken met daaropvolgend de toewijzing aan elk der eigenaars, van nieuwe kavels welke zoveel als mogelijk in oppervlakte, hoedanigheid en waarde overeenstemmen met de goederen die door hen werden ingebracht.

HOOFDSTUK I.**Algemene beschouwingen.**

2. — Van een algemeen standpunt uit beschouwd vertoont de verbrokkeling van de landelijke eigendom twee verschillende aspecten.

Eenzijds stelt men een verdeling van de landbouw-oppervlakte vast over een aanzienlijk aantal kleine bedrijven. Dit verschijnsel verschilt van land tot land, zo wat de oorzaken als wat de gevolgen betreft. Het wordt door verschillende factoren beheerst : de aard van de grond, de demografische en sociale toestand, de aard van de bedrijven, de economische politiek, traditie, enz. Indien

peut présenter des inconvénients d'ordre économique, l'existence de petites et moyennes propriétés assure, par contre, une répartition plus équitable de la richesse nationale et offre du point de vue social des avantages incontestés. Dans la mesure où la diffusion de la propriété foncière n'aboutit pas à l'émiettement et où il n'existe que des exploitations économiquement viables, le législateur n'a pas à intervenir.

En Belgique, la grandeur moyenne des exploitations serait de 6 hectares (1.800.000 hectares de terres en mains de 300.000 exploitants). Il ne peut être question de toucher à la légère à cet état de choses. Aussi le projet de loi n'envisage-t-il aucune réforme à cet égard.

3. — Une seconde forme, autrement grave, de morcellement est la division des exploitations en un nombre excessif de petites parcelles éparpillées et parfois très éloignées de la ferme. Les petites exploitations souffrent le plus gravement de cette dispersion des terres.

L'émiettement des exploitations agricoles présente, en Belgique, un incontestable caractère de gravité, surtout dans certaines parties du pays. Déjà en 1910, lors de son enquête en Belgique, M. Seebohm Rowntree (1) avait relevé comme exemples typiques le cas d'une exploitation de 50 hectares divisée en 34 parcelles appartenant à 16 propriétaires différents, la plus grande de 6 1/4 ha et la plus petite de 10 ares, la plus éloignée se trouvant à 1 1/2 heure de marche de la ferme, — et le cas d'une ferme d'environ 11 hectares formés de 32 lots séparés, le plus grand de 1 ha 20 et le plus petit de 4 ares, et dont quelques-unes se trouvaient à 35 minutes du siège.

On ne dispose pas de données générales relevant, à cet égard, la situation qui existe actuellement en Belgique, quoique la réalité du morcellement excessif des terres, tout au moins dans certaines parties du pays, n'y soit pas contestée. On retrouve, dans les plans cadastraux, des exemples frappants de cet état de choses. Les plans ci-après, choisis au hasard, reproduisent la situation cadastrale d'une partie rurale d'un village de la Campine anversoise (plan I) et d'un village de la province de Luxembourg (plan II). C'est à cette situation que tend à remédier le projet de loi.

4. — Les causes du parcellement exagéré de la propriété foncière sont multiples. Elles semblent remonter à l'origine de l'appropriation privée des terres et au mode d'exploitation sous l'ancien régime. On l'impute généralement à la législation successorale, qui établit la règle de l'égalité du partage entre tous les enfants. Parmi les causes mineures, on cite le commerce illimité des immeubles ruraux et le développement des voies de communication.

het waar is dat een overdreven verdeling van de landbouwoppervlakte economisch nadelen oplevert, wordt toch anderzijds door het bestaan van kleine en middelmatige landeigendommen een rechtvaardiger verdeling bereikt van het nationaal bezit. Van sociaal standpunt uit biedt zulks onbetwistbare voordelen. Voor zover de vermenigvuldiging van de landeigendom niet tot versnippering aanleiding geeft en het bestaan van economisch leefbare bedrijven niet in de weg staat hoeft de wetgever niet in te grijpen.

In België bedraagt de gemiddelde oppervlakte van de bedrijven 6 hectaren (1.800.000 hectaren in handen van 300.000 exploitanten). Aan die toestand mag niet onbedachtzaam wijziging gebracht worden. Het wetsontwerp beoogt op dat gebied geen hervorming.

3. — Een tweede doch veel ergere vorm van verbrokkeling is de verdeling van de bedrijven zelf in een overdreven aantal kleine en verstrooide percelen, welke soms zeer ver van de hoeve afgelegen zijn. De kleine bedrijven lijden het meest onder die grondversnippering.

De versnippering van de landeigendommen is in België, vooral in zekere streken van het land, onbetwistbaar verdoorgedreven. Reeds in 1910 bij gelegenheid van het onderzoek dat hij in België instelde heeft de Heer Seebohm Rowntree (1) onder meer als typisch voorbeeld het geval aangehaald van een bedrijf van 50 hectaren verdeeld in 34 percelen, aan 16 verschillende eigenaars toebehorend, waarvan het grootste 6 1/4 ha en het kleinste 10 a besloeg en het verst afgelegen perceel op 1 1/2 uur gaans van de hoeve aflag, — en het geval van een hoeve van ongeveer 11 hectaren samengesteld uit 32 afzonderlijke kavels waarvan de grootste 1 ha 20 a en de kleinste 4 aren besloeg en waarvan sommige op 35 minuten van de bedrijfszetel afgelegen waren.

Er zijn geen algemene gegevens voorhanden waaruit de huidige toestand in België op dit gebied zou blijken, hoewel de werkelijkheid van een overdreven verbrokkeling van de gronden, althans in sommige delen van het land, door niemand wordt betwist. Op de kadastrale plannen komen daarvan typische gevallen voor. De hieronderstaande plannen die willekeurig werden uitgekozen geven de kadastrale toestand weer van een landelijk gedeelte van een dorp uit de Antwerpse Kempen (plan I) en van een dorp uit de provincie Luxemburg (plan II). Het wetsontwerp wil aan die toestand verhelpen.

4. — De oorzaken van de te ver gaande percelering van de grondeigendommen zijn veelvuldig. Zij klimmen blijkbaar op tot de oorsprong van de private inbezitting en tot de gebruikwijze van de gronden onder het oud regime. Gewoonlijk wordt dit euvel toegeschreven aan ons erfrecht dat de regel huldigt van de gelijke verdeling onder de kinderen. Als ondergeschikte oorzaken worden aangestipt de onbeperkte handel in landgoederen en de uitbreiding van de verkeerswegen.

(1) B. Seebohm Rowntree, *Comment diminuer la misère en Belgique?*

(1) B. Seebohm Rowntree, *Comment diminuer la misère en Belgique?*

Au regard des principes, l'imputation faite au régime successoral est la plus grave, car elle soulève un important problème de caractère social et politique.

Ce problème est lié à celui de la protection des remembrements accomplis contre les démembrements ultérieurs provoqués par des partages de successions, des mutations, etc. On a suggéré de faire des parcelles remembrées des propriétés impartageables ; certaines législations étrangères prévoient l'obligation d'obtenir préalablement à tout partage ultérieur une autorisation d'un service public.

Le Gouvernement, tout en reconnaissant l'existence et la gravité de ce problème, estime qu'il est prématuré de présenter dans le projet actuel des solutions dans l'un ou dans l'autre sens, d'autant plus que l'on touche, dans ce domaine, aux principes fondamentaux de notre droit civil et à des usages séculaires.

5. — Les inconvénients du morcellement excessif sont assez connus pour qu'il suffise de les énumérer brièvement.

Perte de temps, fatigue supplémentaire pour bêtes et gens, surveillance difficile, usure plus rapide du matériel, façons culturales plus laborieuses et souvent incomplètes, utilisation des machines amoindrie, perte de terrain par le grand nombre de chemins d'accès et par le manque de productivité des bordures des champs, emploi moins intéressant des fumiers, engrais et amendements, complication des enclaves, enchevêtrement des limites, créant la confusion, favorisant les empiètements, multipliant les contestations et les procès en bornage, manque d'intérêt pour des ententes en vue d'irrigation, d'assainissement, de drainage, de création de chemins d'exploitations, tous ces inconvénients rendent impossible une exploitation rationnelle du sol comme l'amélioration des terres pauvres, ils augmentent les frais d'exploitation, rendent la culture des terres d'autant moins rémunératrice et déprécient le capital foncier et le capital mobilier.

6. — Quant aux avantages de l'opération, voici comme s'exprime, à ce sujet, M. Tcherkinsky dans la *Revue Internationale d'Agriculture*, Bulletin de renseignements économiques et sociaux, année 1942, p. 61 :

« Les multiples difficultés qu'offre l'élimination du partage excessif des exploitations doivent être mises en regard des avantages réels que présentent les remembrements des terres lorsqu'ils sont achevés.

» Lors du remembrement, l'assolement obligatoire est remplacé par une rotation libre où chacun peut organiser son exploitation comme il l'entend sans être limité par des égards dus à ses voisins. Les nombreux différends sur les bornes des propriétés et les procès perdent leur raison

Ten aanzien van de algemene principes is het verwijt dat aan ons erfrecht gemaakt wordt zeer ernstig, omdat het een zeer belangrijk sociaal en politiek vraagstuk te berde brengt.

Dit vraagstuk staat in nauw verband met de bescherming van de afgewerkte ruilverkaveling tegen nieuwe verbrokkeling, welke verdelingen van nalatenschappen, mutaties, enz., kunnen teweeg brengen. Men heeft de gedachte geopperd de nieuwe verkavelde percelen definitief onverdeelbaar te verklaren; sommige buitenlandse wetgevingen houden de verplichting in, de vergunning van een openbare dienst aan te vragen voor elke nieuwe verdeling.

De Regering is zich bewust van de ernst van dit vraagstuk; zij oordeelt echter dat het voorbarig zou zijn in het huidig ontwerp oplossingen in de een of in de andere zin voor te stellen, te meer daar men op dit terrein in aanraking komt met de grondbeginselen van ons Burgerlijk Recht en met eeuwenoude traditie.

5. — De nadelen van de overdreven verbrokkeling zijn voldoende bekend opdat het zou volstaan ze hier bondig op te sommen.

Tijdverlies, bijkomstige vermoeienis voor dieren en mensen, bemoeilijkt toezicht, spoediger slijtage van het materieel, moeilijke en dikwijls onvoldoende bewerking van de grond, verminderde benutting van machines, terreinverlies ingevolge het groot aantal toegangswegen en de gebrekkelijke productiviteit van de boord van het veld, minder doelmatig gebruik van stalmest, meststoffen en grondverbeteringselementen, verwickelingen die voortspuiten uit ingesloten erven, verwarring van de eigendomsgrenzen waaruit verwickelingen voortspuiten, grensoverschrijdingen, betwistingen en afpalingsgeschillen, gebrek aan belangstelling voor onderlinge verstandhouding met het oog op bewatering, grondverbetering, drainering en aanleg van uitbatingswegen maken een redelijke uitbating van de grond zowel als de verbetering van arme gronden onmogelijk; zij verhogen de exploitatiekosten en maken daardoor de landbouw minder winstgevend, het grondkapitaal en het roerend kapitaal ondergaan daardoor een waardevermindering.

6. — Wat de voordelen betreft van deze bewerking, laat de Heer Tcherkinsky zich daarover als volgt uit in de *Revue Internationale d'Agriculture*, Bulletin de renseignements économiques et sociaux, 1942, bl. 61 : (vertaling)

« De vele moeilijkheden die men ontmoet wanneer men verhelpen wil in de overdreven verdeling der eigendommen moeten in de weegschaal gelegd worden tegenover de werkelijke voordelen die de ruilverkaveling biedt wanneer deze eenmaal doorgevoerd is.

» De verplichte wisselbouw maakt plaats voor een vrije volgorde der gewassen waarbij iedereen zijn bedrijf kan regelen zoals het behoort zonder enige beperking ten aanzien van de door zijn geburen ondernomen teelten. De veelvuldig voorkomende geschillen betreffende de

d'être, puisque les nouvelles bornes ne permettent plus aucun doute sur l'endroit où commence et où finit la propriété

» Le remembrement augmente généralement la superficie cultivée, car il fait disparaître les haies et les bornes, c'est-à-dire des superficies improductives et la longueur de la dérayure se réduit sensiblement. Le gain à cet égard est d'environ 3 à 6 % de la superficie totale d'une exploitation selon le degré d'intensité du remembrement et la diminution du nombre des parcelles. Si, lors du remembrement, des terrains sont requis pour différents genres d'amélioration foncière, la superficie agricole peut s'en trouver rétrécie, mais la perte qui en résulte est compensée du fait que l'exploitation plus intensive de la surface tout entière est devenue possible.

» Sur les terrains remembrés il devient possible d'employer des machines agricoles accessibles aux besoins des petites et moyennes exploitations paysannes. Vu la pénurie actuelle d'ouvriers agricoles, la possibilité d'économiser du travail manuel prend une grande importance.

» Le remembrement de la propriété foncière est un des moyens les plus efficaces que l'on ait pour encourager l'agriculture en général et spécialement pour élever le rendement du travail. »

Pour se rendre compte des résultats pratiques d'un remembrement, on consultera avec intérêt les reproductions ci-après qui comportent un extrait du plan parcellaire d'une commune hollandaise avant et après l'opération (plan III).

7. — M. Georges LEFEVRE, dans son *Essai d'économie agricole rationnelle*, traite le problème du remembrement et signale le cas d'un propriétaire terrien français dont le domaine de 44 ha est morcelé en 50 parcelles qui nécessitent plus de 17 kilomètres de clôture. La perte de surface réelle qui s'ensuit est de 2,70 ha ou 6 % de la superficie de l'exploitation.

En admettant que sur 1.800.000 ha de terres agricoles en Belgique, 500.000 ha soient à remembrer, on constate qu'en admettant le taux moyen de 4,5 % de gain de superficie dû au remembrement, le gain total comporterait 22.500 hectares de terres susceptibles de donner un rendement intéressant. Le capital immobilisé et inutile peut ainsi être évalué sur la base du taux modique de 80.000 fr par ha, à 1.800 millions de francs.

Selon l'enquête publiée par la Chambre d'Agriculture de Meurthe et Moselle (Nancy 1933) sur le remembrement exécuté dans 78 communes remembrées dans le Département de Lorraine, la plupart des cultivateurs interrogés estiment que depuis le remembrement ils gagnent un quart du temps consacré aux labours.

afpaling der eigendommen en de processen die daaruit volgen hebben geen reden van bestaan meer, aangezien de nieuwe afpaling alle onzekerheid wegneemt nopens de juiste ligging van de eigendommen.

» De ruilverkaveling vergroot over het algemeen de bebouwde oppervlakte want hagen en palen verdwijnen, met andere woorden, de scheidingsvoren en alle onproductieve oppervlakten worden aanzienlijk verminderd. De winst die aldus verwezenlijkt wordt bedraagt ongeveer 3 à 6 t.h. van de totale oppervlakte van het bedrijf naar gelang de min of meer vergaande versnippering en de vermindering van het aantal percelen. Wanneer naar aanleiding van een ruilverkaveling grondverbeteringswerken worden uitgevoerd, zal wellicht de landbouwoppervlakte enigszins krimpen maar het verlies dat daaruit volgt wordt vergoed door de mogelijkheid van een meer intensieve exploitatie.

» Op gronden waarop ruilverkaveling werd toegepast kunnen landbouwmachines, die op kleine en gemiddelde landbouwexploitaties afgestemd zijn, doelmatig worden gebruikt. Gezien het huidig tekort aan landbouwwerklieden verkrijgt elke besparing van handarbeid een groot belang.

» De ruilverkaveling van de grond is één van de meest doelmatige middelen om de landbouw aan te wakkeren en vooral om het rendement van de landarbeid te verhogen. »

Om zich rekenschap te kunnen geven van hetgeen practisch bij een ruilverkaveling kan bereikt worden, volstaat het een blik te slaan op de hieronder staande cliché's : twee uittreksels van het kadastraal plan van een Nederlandse gemeente vóór en na een ruilverkaveling (plan III).

7. — In zijn « *Essai d'économie agricole rationnelle* » handelt de Heer Georges Lefèvre over het vraagstuk van de ruilverkaveling en haalt het geval aan van een Franse landbouwer waarvan het eigendom dat 44 ha besloeg over 50 verschillende percelen was verdeeld met meer dan 17 kilometer afsluiting. Dit betekende een opbrengstverlies voor het bedrijf van 2,70 ha of 6 t.h.

Zo men aanneemt dat op de 1.800.000 ha landbouwgrond in België 500.000 ha voor ruilverkaveling in aanmerking komen, betekent zulks, op grond van een gemiddelde van 4,5 t.h., een totale aanwinst aan oppervlakte van ongeveer 22.500 ha wat een zeer belangrijke opbrengst vertegenwoordigt. Dat dood kapitaal mag op grond van een gematigd bedrag van 80.000 fr per ha op 1.800 miljoen frank geschat worden.

Volgens een enkwet in zake ruilverkaveling ingesteld door de Chambre d'Agriculture de Meurthe et Moselle (Nancy 1933) in 78 bij ruilverkaveling betrokken gemeenten van het Département de Lorraine, werd door het merendeel der ondervraagde landbouwers beaamd dat zij sedert de ruilverkaveling een vierde van de voor het bewerken van hun gronden nodige tijd hadden uitgespaard.

Un autre exemple constaté en France également montre le bénéfice qu'entraînerait un remembrement ; ainsi une propriété de 14 ha qui était divisée en 28 parcelles a été remembrée en un seul tenant. La conséquence de cette mesure a été qu'au lieu de pouvoir travailler chaque jour 40 a comme auparavant, on peut maintenant en cultiver 60, soit une économie de travail de 33 %.

Cet exemple semble assez représentatif pour la situation de la propriété et de l'exploitation agricole en Belgique. En effet, on sait que la superficie moyenne des exploitations agricoles en Belgique n'est que de 6 ha environ, alors que le nombre des parcelles par exploitation est généralement fort élevé.

Il résulte de calculs appropriés que le nombre de journées de travail nécessaires pour effectuer les travaux des champs en Belgique est de 50.228.000 journées. Une économie de 33 % de ce temps de travail pour la superficie à remembrer porterait sur 4.653.000 journées. L'économie de travail réalisée par le remembrement peut ainsi se chiffrer à raison de 96 fr par jour (8 heures à 12 fr l'heure) à 446.688.000 francs.

Cette économie d'un tiers du travail nécessaire grâce à la réalisation du remembrement est due à l'élimination des pertes de temps très notables provoquées par la forme irrégulière des parcelles, par l'éloignement parfois considérable des champs par rapport au siège de l'exploitation. La main-d'œuvre devenue disponible peut être employée utilement à l'intensification de l'exploitation même du sol, ce qui aura pour résultat une augmentation de rendement.

La portée économique du remembrement de la propriété foncière et de l'exploitation agricole qui en résultera a été fort bien mise en lumière par les recherches que l'on a faites dans les différentes conditions économiques agraires. En effet, le remembrement offre au propriétaire la possibilité d'obtenir un revenu plus élevé et par voie d'incidence à l'économie nationale celle de retirer des avantages plus grands d'une agriculture devenue plus prospère.

L'Etat a donc tout intérêt à favoriser par les remaniements parcellaires une saine redistribution de la terre, créant ainsi des exploitations économiquement rationnelles.

CHAPITRE II.

Aperçu de la législation étrangère et de la législation belge.

8. — La plupart des pays européens ont constaté que les échanges volontaires entre propriétaires ne sont pas de véritables remèdes au morcellement et que le seul moyen radical de reconstituer les domaines est le remembrement, opération à base de contrainte.

En Allemagne, où le remembrement est à l'honneur depuis longtemps et où la plupart des Etats possédaient une législation particulière sur la matière, la loi du

Uit een andere in Frankrijk gedane vaststelling blijkt dat elke ruilverkaveling profijt oplevert; een eigendom van 14 ha, verdeeld in 28 percelen, werd in één enkele kavel samengebracht. Dit had voor gevolg dat waar men vroeger 40 a per dag bewerkte men er nu 60 kon bewerken, hetzij een arbeidsbesparing van 33 t.h.

Ten aanzien van de toestanden in België in zake grondeigendom en landbouwbedrijf is dit voorbeeld vooral kennelijk. Het is inderdaad bekend dat de gemiddelde oppervlakte van de landbouwexploitaties in België slechts 6 ha bedraagt terwijl het aantal percelen per bedrijf over het algemeen zeer groot is.

Uit aangepaste berekeningen is gebleken dat het aantal arbeidsdagen dat voor de bewerking van de gronden in België vereist is 50.228.000 bedraagt. Een arbeidsbesparing van 33 t.h. voor de te ruilverkavelen oppervlakte zou aldus slaan op 4.653.000 dagen of berekend tegen 96 fr per dag (8 uren tegen 12 fr per uur) in geld uitgedrukt 446.688.000 frank.

De aldus verwezenlijkte besparing van een derde van de arbeidstijd is te verklaren door het feit dat dank zij de ruilverkaveling gedaan wordt gemaakt met het aanzienlijk tijdverlies dat veroorzaakt werd door de onregelmatige vorm der percelen en de grote afstand der stukken ten opzichte van de bedrijfszetel. De aldus vrijgekomen arbeidskracht kan nu benuttigd worden voor een intensiever bebouwing van de grond, zodat de opbrengst stijgt.

Alle opzoekingen welke in de meest verschillende landbouw-economische omstandigheden werden ondernomen hebben duidelijk de economische draagwijdte van de ruilverkaveling van de eigendommen en van de landbouwbedrijven in het licht gesteld. De ruilverkaveling biedt voor de eigenaar de mogelijkheid een grotere opbrengst van zijn eigendom te verkrijgen, terwijl 's lands economie al de voordelen geniet van een bloeiender landbouw.

De Staat heeft er dus belang bij de hergroepering van percelen te bevorderen ten einde te komen tot een meer gezonde verdeling van de grond en economisch doelmatiger ingerichte landbouwbedrijven.

HOOFDSTUK II.

Overzicht van de buitenlandse en van de Belgische wetgeving.

8. — De meeste Europese landen hebben de vaststelling gedaan dat de vrijwillige ruiling tussen eigenaars geen afdoend middel is om de verbrokkeling tegen te gaan en dat het enige en radicale middel om de eigendommen opnieuw doelmatig in te richten bestaat in een ruilverkavelingsverrichting op grond van wettelijke dwang.

In Duitsland was ruilverkaveling sedert geruime tijd toegepast. De meeste van de verschillende « Länder » hadden op dit gebied een eigen wetgeving ; een wet van

26 juin 1936 complétée par le règlement du 16 juin 1937 a instauré un régime uniforme pour tout le territoire du Reich.

En France, la question du remembrement n'était pas ignorée sous l'ancien régime, et l'on cite l'exemple, isolé toutefois, d'un remembrement opéré en 1770 à Neuville-sur-Moselle. La révolution française, tout en affranchissant l'agriculture des entraves léguées par les siècles antérieurs, n'a pris aucune mesure destinée à réagir contre le morcellement excessif des terres.

La loi du 21 juin 1865 complétée par celle du 22 décembre 1888, sur les associations syndicales de propriétaires qui permettait à la majorité d'imposer ses décisions à la minorité, bien que visant surtout à la création et à l'entretien des chemins d'exploitation, autorisait implicitement le remembrement des propriétés. Peu d'applications à cette fin particulière en furent toutefois faites.

La loi du 27 novembre 1918 permit aux agriculteurs de constituer des associations syndicales pour effectuer des remembrements et les travaux connexes d'amélioration foncière. Une loi du 4 mars 1919, de caractère temporaire, établit parallèlement un régime spécial dans les régions dévastées par la guerre de 1914-1918.

La loi de 1918 a été remplacée par le décret-loi du 30 octobre 1935, complété et modifié par la loi du 9 mars 1941, validée par l'ordonnance du 7 juillet 1945.

Le remembrement est l'œuvre d'une commission communale de réorganisation foncière et de remembrement, qui est constituée par un arrêté du préfet à la demande des intéressés ou des pouvoirs publics. Une commission départementale a qualité pour juger en dernier ressort toutes les contestations soulevées par l'exécution du remembrement.

Le remembrement doit attribuer à chaque propriétaire une superficie de terre proportionnellement équivalente en fait de productivité à celle des terres qu'il possédait avant le remembrement.

Le remembrement accompli, toute division des nouvelles parcelles doit être autorisée par la Commission départementale de réorganisation foncière et, si le partage est autorisé, il doit être conservé ou attribué à chacune des subdivisions des accès équivalents à ceux de l'immeuble partagé. Tous actes contraires sont nuls.

Aux Pays-Bas, le remembrement qui est devenu par endroits d'une nécessité impérieuse, est régi par la loi du 20 mai 1938, modifiée par l'arrêté du 19 juillet 1941.

Tout en encourageant le remembrement volontaire, cette loi institue le remembrement obligatoire, qui est décrété à la demande d'un certain nombre de propriétaires ou d'associations agricoles ou de personnes morales de droit public.

26 Juni 1936, aangevuld bij een verordening van 16 Juni 1937 voerde voor het ganse Rijk een eenvormig stelsel in.

In Frankrijk was de ruilverkaveling reeds bekend onder het oud regime; men haalt onder meer als voorbeeld aan een in 1770 doorgevoerde ruilverkaveling, in Neuville-sur-Moselle. De Franse Revolutie maakte de landbouw van alle dienstbaarheden, welke er tijdens de vorige eeuwen op drukten, vrij doch voorzag geen maatregelen om overdreven verbrokkeling van de gronden te voorkomen.

De wet van 21 Juni 1865, aangevuld bij deze van 22 December 1888, betreffende de syndicale verenigingen van eigenaars, schiep de mogelijkheid voor de meerderheid van eigenaars alle beslissingen aan de minderheid op te dringen; hoewel deze wetgeving vooral de aanleg van exploitatiewegen op het oog had werd daardoor nochtans impliciet ruilverkaveling mogelijk gemaakt. Deze wetgeving vond evenwel slechts sporadisch toepassing.

De wet van 27 November 1918 liet uitdrukkelijk aan de landbouwers toe syndicale verenigingen te stichten voor ruilverkavelings- en uitvoering van daarmede gepaard gaande grondverbeteringswerken. De tijdelijke wet van 4 Maart 1919 richtte een bijzonder regime in voor de door de oorlog van 1914-1918 verwoeste gewesten.

De wet van 1918 werd vervangen door het decreet van 30 October 1935, aangevuld en gewijzigd bij de wet van 9 Maart 1941, welke rechtsgeldig verklaard werd bij verordening van 7 Juli 1945.

De ruilverkaveling wordt doorgevoerd door een gemeentelijke commissie voor grondverbetering en ruilverkaveling welke bij een besluit van de Prefect opgericht wordt op het verzoek van de belanghebbenden of van de openbare besturen. Een departementscommissie wordt opgericht om, in laatste aanleg, alle geschillen welke tijdens de uitvoering van de ruilverkaveling oprijzen, te beslechten.

Ingevolge de ruilverkaveling moet aan elke eigenaar een grondoppervlakte toebedeeld worden met evenredig dezelfde opbrengstwaarde als deze van de gronden die hij vóór de verrichting in bezit had.

Na de ruilverkaveling is voor elke verdeling van de nieuwe kavels een vergunning vereist die verleend wordt door de departementscommissie voor grondverbetering. Indien de verdeling wordt toegestaan, moet elk van de delen een eigen uitweg hebben zoals zulks voor het verdeelde eigendom het geval was. Alle daarmee strijdige akten worden nietig verklaard.

In Nederland wordt de ruilverkaveling beheerst door de wet van 20 Mei 1938, gewijzigd bij het besluit van 19 Juli 1941; zij beantwoordt in sommige gewesten aan een dringende behoefte.

De vrijwillige ruilverkaveling wordt aangemoedigd, doch de wet stelt de verplichte ruilverkaveling in welke op verzoek van een zeker aantal eigenaars, van landbouwverenigingen of van publiekrechtelijke lichamen kan verordend worden.

La procédure y est détaillée avec soin. Afin de sauvegarder les droits des intéressés, elle comporte une assemblée générale des propriétaires, l'intervention d'une commission locale et d'une commission centrale et, en cas de désaccord, celle d'un juge-commissaire et du tribunal.

La Suisse possède également une législation sur le remembrement et a réalisé déjà de très nombreuses opérations.

En Italie et au Portugal des mesures législatives ont aussi été édictées en cette matière au cours des dernières décades.

D'une manière générale — et ainsi que M. Tcherkinsky le note dans l'étude précitée, p. 80 — l'examen de la législation comparée fait apparaître cette conclusion que, les avantages qu'offre le remembrement étant avec le temps toujours plus clairement démontrés, l'institution a revêtu un caractère d'intérêt général de plus en plus marqué. Il en est résulté notamment que le chiffre de la majorité exigée à l'origine pour autoriser le remembrement s'est réduit graduellement et, d'autre part, que l'on en est arrivé au remembrement obligatoire, chaque propriétaire étant forcé d'accepter les lots nouveaux qui lui sont attribués.

Ce bref aperçu de la législation étrangère permettra de mieux comprendre le caractère juridique de l'institution du remembrement et l'économie du projet de loi belge.

9. — Si le présent projet de loi constitue le premier essai d'organisation méthodique de l'institution du remembrement, celle-ci n'est pas totalement étrangère à notre droit : l'article 9 de la loi du 15 novembre 1919 sur la restauration des régions dévastées autorisait le Gouvernement à procéder au remembrement des terres comprises dans le périmètre des régions dévastées. Cette disposition se bornait toutefois à indiquer le but de l'institution, à savoir, « constituer des ensembles ayant autant que possible la même nature et la même valeur que les héritages existant précédemment » et à préciser que la différence entre les lots échangés ne pourrait en principe être supérieure à 5 p.c. Une autre disposition prévoyait le report de plein droit sur les nouvelles parcelles des privilèges, hypothèques et autres droits réels grevant les anciens lots.

Il ne semble pas qu'il ait été fait de nombreuses applications de ces dispositions assez sommaires de la loi du 15 novembre 1919. De caractère purement transitoire par l'objet même de la loi, elles ne pouvaient d'ailleurs permettre d'inaugurer une nouvelle politique agraire et d'entreprendre la lutte contre le morcellement excessif des exploitations.

Pour être complet, on ne peut manquer de citer l'arrêté-loi du 7 septembre 1946, qui a organisé une procédure de remembrement des propriétés dans le cadre de l'arrêté du 12 septembre 1940 relatif à l'urbanisation de

De rechtspleging wordt er zorgvuldig geregeld. Om de rechten van de belanghebbenden te vrijwaren behelst zij een algemene bijeenkomst van de eigenaars, de tussenkomst van een plaatselijke en van een centrale commissie alsook, bij betwisting, de tussenkomst van een rechter-commissaris en van de Rechtbank.

Ook Zwitserland bezit een wetgeving op de ruilverkaveling en heeft reeds zeer talrijke verrichtingen op zijn actief.

Ook in Italië en in Portugal werd tijdens de laatste decennien wetgevend opgetreden.

Over het algemeen — merkt de Heer Tcherkinsky op in zijn voormelde studie, blz. 80 — komt men bij een vergelijkende studie van de wetgevingen tot de bevinding dat de voordelen die aan ruilverkaveling zijn verbonden met de tijd steeds klaarder worden ingezien, zodat deze instelling hoe langer hoe meer het karakter krijgt van een werk van openbaar nut. Dit heeft voor gevolg gehad dat het cijfer dat oorspronkelijk vereist was om een meerderheid te vormen om tot ruilverkaveling te kunnen overgaan hoe langer hoe kleiner wordt en dat men er toe gekomen is de verplichte ruilverkaveling in te voeren, waardoor elke eigenaar er toe gedwongen wordt de nieuwe kavels, welke hem toegewezen worden, te aanvaarden.

Dit kort overzicht van de buitenlandse wetgeving laat toe de juridische kenmerken van deze instelling beter te begrijpen evenals de draagwijdte van het Belgische wetsontwerp.

9. — Zo het onderhavig wetsontwerp een eerste poging betekent om de ruilverkaveling op methodische wijze in te richten, staat deze instelling nochtans niet geheel vreemd tegenover ons recht : bij artikel 9 van de wet van 15 November 1919 betreffende het herstel van de verwoeste gewesten, werd de Regering er toe gemachtigd op de gronden die binnen de grenzen van de verwoeste streken gelegen waren ruilverkaveling toe te passen. Deze bepaling behelsde alleen de omschrijving van het doel der instelling, te weten : « blokken vormen welke zoveel mogelijk dezelfde aard en dezelfde waarden hadden als de vroegere eigendommen. » Daarbij werd ook bepaald dat het verschil tussen de kavels in de regel niet meer mocht bedragen dan 5 t.h. Een andere bepaling voorzag de overdracht van rechtswege op de nieuwe kavels van de voorrechten, hypotheeken en andere zakelijke rechten die de oude kavels belastten.

Blijkbaar werden deze bondige beschikkingen van de wet van 15 November 1919 slechts weinig toegepast. Daar deze wet uiteraard van tijdelijke aard was, kon zij niet als uitgangspunt dienen voor een nieuwe agrarische politiek waarbij tegen te verregaande verbrokkeling van de landbouwbedrijven zou worden ingegaan.

Volledigheidshalve moet ook de besluitwet van 7 September 1946 worden aangestipt. Bij deze besluitwet wordt een ruilverkavelingsprocedure van de eigendommen ingevoerd binnen het raam van het besluit van 12 Septem-

certaines communes en vue de la restauration du pays. L'objet de cet arrêté-loi est toutefois limité au relotissement des terrains à bâtir dans les localités sinistrées. Si le remembrement urbain et le remembrement agricole présentent les mêmes caractères juridiques et peuvent, en principe, être réalisés suivant la même technique, ils apparaissent comme assez différents en ce qui concerne leur objet, les avantages qu'ils comportent et leur aspect économique. Aussi bien, l'arrêté-loi du 7 septembre 1946, visant à réaliser une œuvre restreinte et urgente, a pu établir une procédure sommaire et expéditive, qu'il n'est pas possible d'appliquer en matière de remembrement agricole. On s'en est uniquement inspiré en ce qui concerne la question du report des droits réels, question délicate qui doit être traitée avec un soin particulier.

CHAPITRE III.

Caractère juridique du remembrement.

10. — Institution juridique dont la mise au point est relativement récente dans la plupart des pays voisins, le remembrement des propriétés, sans provoquer une exégèse abondante, a donné naissance, tant au cours des discussions législatives qu'à l'occasion d'études doctrinales, à des développements assez nombreux pour que ses caractères fondamentaux puissent être indiqués avec précision. En Hollande et en France, notamment, pays dont les traditions juridiques sont les plus proches des nôtres, l'institution a été analysée avec beaucoup de soin, et il est permis aujourd'hui de déterminer exactement les modifications que le remembrement apporte au statut de la propriété et la place qu'il occupe dans l'ensemble du droit civil et du droit administratif.

Le remembrement peut être défini : une opération par laquelle une nouvelle répartition parcellaire des biens immeubles est imposée aux propriétaires, pour cause d'utilité publique et conformément à la loi.

Si certaines législations envisagent le remembrement volontaire, plusieurs propriétaires convenant spontanément de procéder entre eux à une nouvelle répartition de leurs biens, le véritable remembrement, celui qui a requis l'attention du législateur dans la plupart des pays, est le remembrement qui s'opère d'autorité par l'effet de la loi, au nom de l'intérêt général, à l'initiative soit d'un pouvoir public, soit d'un groupement de propriétaires réunissant ou non la majorité.

11. — En Belgique, le remembrement obligatoire fut longtemps considéré comme inutile et l'on préférait aider au progrès de l'agriculture et diminuer le morcellement du sol et les distances séparant les exploitations agricoles en encourageant, par des allègements fiscaux, les échanges d'immeubles ruraux. Ce moyen s'est, à la pratique, révélé insuffisant, et il est certain que l'on escompterait vainement même d'une politique fiscale plus généreuse,

ber 1940 betreffende de urbanisatie van zekere gemeenten met het oog op de wederopbouw van het land. Het voorwerp van deze besluitwet blijft echter beperkt tot de verkaveling van bouwgronden in verwoeste plaatsen. Hoewel de stedelijke en de landelijke ruilverkaveling op juridisch gebied dezelfde kenmerken vertonen en in principe volgens dezelfde techniek kunnen verwezenlijkt worden, zijn zij nochtans grondig verschillend wat betreft hun voorwerp, de voordelen die er aan verbonden zijn en hun economisch aspect. De besluitwet van 7 September 1946 beoogt slechts een beperkt en dringend doel te verwezenlijken en heeft aldus slechts een bondige en snelle rechtspleging ingesteld, welke in zake landbouwruilverkaveling geen toepassing kon vinden. Slechts wat het vraagstuk van de overdracht der zakelijke rechten betreft — vraagstuk dat met een bijzondere zorg dient behandeld — houdt onderhavig ontwerp enig verband met bedoelde besluitwet.

HOOFDSTUK III.

Juridisch karakter van de ruilverkaveling.

10. — Hoewel de ruilverkaveling der eigendommen een juridische instelling is waarvan de uitwerking in de meeste naburige landen eerder recent is, heeft zij, zonet tot menigvuldige navorsingen dan toch tot vrij veel commentaar aanleiding gegeven, zowel naar aanleiding van de wetgevende besprekingen als in rechtsgeleerde studiën, zodat haar grondtrekken nauwkeurig kunnen aangetoond worden. In Nederland en Frankrijk, landen waarvan de juridische traditie het dichtst bij de onze aanleunt, werd de instelling met veel zorg ontleed, zodat het thans mogelijk wordt juist te bepalen welke wijzigingen zij aan het statuut van de eigendom aanbrengt en welke plaats zij bekleedt in het burgerlijk en administratief recht.

De ruilverkaveling kan als volgt worden gedefiniëerd : een bewerking waardoor een nieuwe perceelindeling van onroerende goederen om reden van openbaar nut en overeenkomstig de wet aan de eigenaars wordt opgelegd.

Hoewel sommige wetgevingen een plaats inruimen voor de vrijwillige ruilverkaveling d.i. deze waarbij verscheidene eigenaars onderling en uit eigen beweging tot een nieuwe indeling van hun goederen overgaan, toch is de eigenlijke ruilverkaveling, die in de meeste landen de aandacht van de wetgever gaande maakt, deze welke van overheidswege, krachtens de wet wordt doorgevoerd, namens het algemeen belang, op het initiatief van een openbaar bestuur of van een groep van eigenaars die al dan niet een meerderheid uitmaken.

11. — In België werd de verplichte ruilverkaveling gedurende lange tijd als overbodig beschouwd en gaf men er de voorkeur aan de landbouw vooruit te helpen en de verbroekeling van de grond samen met de afstanden in de landbouwbedrijven te verminderen door het aanmoedigen, bij middel van fiscale ontlastingen, van ruiling van landelijke eigendommen. Dit middel is, in de praktijk, ontoereikend gebleken ; tevergeefs zou men, zelfs van ene

le regroupement volontaire des terres agricoles. Dans tous les pays, l'expérience a été décisive : seule la contrainte, laquelle est d'ailleurs compatible avec le respect dû au droit de propriété, permet de réaliser le regroupement des terres, condition nécessaire d'un meilleur rendement.

L'expérience a même montré que cette contrainte doit être absolue, les propriétaires étant forcés en toute hypothèse de recevoir les lots qui leur sont attribués dans la nouvelle répartition parcellaire : là où les propriétaires avaient la faculté de délaisser leurs terres et de se faire exproprier, le législateur a fini par instaurer un régime plus rigoureux, la présence d'un ou de plusieurs propriétaires récalcitrants suffisant à compromettre l'opération par les dépenses d'expropriation imposées à la masse des autres. La résistance d'une minorité n'est pas seulement intolérable eu égard aux nécessités économiques et aux exigences de l'ordre social, elle est aussi injustifiable du point de vue de l'équité puisque — nous l'avons dit plus haut — le remembrement augmente autant la richesse privée que la fortune nationale.

12. — Juridiquement, le remembrement ainsi défini s'apparente à la limitation légale de la propriété établie dans un intérêt public selon les prévisions de l'article 544 du Code civil.

Il présente également pas mal d'affinités avec l'expropriation pour cause d'utilité publique, mais en diffère cependant à plus d'un titre.

Alors que l'expropriation se fonde uniquement sur une considération d'intérêt général, le remembrement sert à la fois l'intérêt général et l'intérêt privé.

Il diffère également de l'expropriation, soit dans la technique de l'opération, si l'on considère que le propriétaire est privé de son bien, non moyennant une indemnité pécuniaire, mais contre dédommagement en nature, sauf le cas plutôt exceptionnel de la stipulation d'une soulte, — soit dans son objet même si, conformément à la doctrine dominante dans la plupart des pays voisins, le remembrement n'a pas pour conséquence de déposséder les propriétaires, mais simplement de modifier l'assiette du droit de propriété, tout en renforçant ce droit, en l'affranchissant de certaines restrictions qui le limitaient dans l'intérêt privé, telles les obligations découlant du voisinage, les servitudes de passage, d'acqueduc, etc.

13. — Il est bon, en ordre subsidiaire, de préciser que l'institution se concilie parfaitement avec l'article 11 de la Constitution, aux termes duquel « nul ne peut être » privé de sa propriété que pour *cause d'utilité publique* » et moyennant une juste et préalable indemnité ».

La première de ces conditions est certainement remplie car le remembrement revêt un caractère d'intérêt général

meer vrijgeveige fiscale politiek de vrijwillige hergroepering van de landbouwgronden verwachten. In alle landen heeft de ervaring uitgewezen dat alleen een dwangmaatregel, dewelke overigens met volledige eerbiediging van het eigendomsrecht kan gepaard gaan, toelaat de hergroepering van de gronden — absolute vereiste voor een beter rendement — te bewerken.

De ervaring heeft zelfs geleerd dat aan een dergelijke dwangmaatregel geen perken mogen gesteld worden in dien zin dat de eigenaars genoopt moeten kunnen worden, in alle geval, de hun toegewezen kavels in de nieuwe perceelsindeling te aanvaarden : daar waar aan de eigenaars aanvankelijk het recht verleend werd hun gronden te laten liggen en zich te laten onteigenen, heeft de wetgever achteraf een strakker regime ingevoerd omdat de onwil van één of van enkele weerspannige eigenaars volstond om de hele zaak in gevaar te brengen tengevolge van de aan de massa der goedwillige eigenaars opgelegde onteigeningskosten. De weerstand van een minderheid is niet alleen onaanvaardbaar ten aanzien van economische en sociale noodzakelijkheden, zij is ook naar billijkheid niet gegrond aangezien — zoals wij boven zegden — de ruilverkaveling zowel het privaat bezit als de nationale rijkdom doet toenemen.

12. — Juridisch beschouwd, sluit de aldus omschreven ruilverkaveling aan bij de wettelijke beperkingen van de eigendom uit hoofde van algemeen nut zoals voorzien wordt bij artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek.

Zij vertoont ook vele punten van overeenkomst met de onteigening ten algemenen nutte, doch wijkt hiervan op verscheidene punten af.

Terwijl de onteigening uitsluitend gesteund is op beweegredenen van algemeen belang, dient ruilverkaveling zowel het algemeen als het privaat belang.

Zij verschilt nog van de onteigening ten opzichte van de techniek van de bewerking ; inderdaad de eigenaar wordt uit zijn goed ontzet in ruil, niet van een vergoeding in geld doch van een vergoeding in natura — behoudens de veeleer uitzonderlijke bepaling van een geldopleg. Ruilverkaveling verschilt nog van onteigening ten opzichte van het object zelf, in deze zin dat — overeenkomstig de bij de meeste naburige landen overheersende doctrine — zij de eigendom niet te niet doet doch gewoonweg van plaats doet verschuiven. Het eigendomsrecht wordt zelf nog verstevigd omdat het vrijgemaakt wordt van allerlei beperkingen die het omwille van private belangen beknotten, zoals erfdienstbaarheden van doorgang, waterleiding en andere uit nabuurschap voortvloeiende verplichtingen, enz.

13. — Het past, in ondergeschikte orde, nader te verklaren dat de instelling volkomen strookt met artikel 11 van de Grondwet, volgens hetwelk « niemand uit zijn » eigendom kan ontzet worden dan om *reden van algemeen nut en mits een billijke en voorafgaandelijke vergoeding*. »

De eerste dezer voorwaarden is ongetwijfeld vervuld want de ruilverkaveling vertoont alle kenmerken van een

et il appartient d'ailleurs au législateur de définir la notion d'utilité publique.

La seconde condition est également accomplie. En effet, si la législation existante en matière d'expropriation ne vise qu'une indemnité pécuniaire, rien ne permet de soutenir, dans la rigueur des principes, que le mot indemnité employé par les Constituants doivent s'interpréter dans le sens d'indemnité en argent. Un dédommagement en nature, dès lors qu'il est *préalable* — et cette condition est respectée, puisque le transfert de la propriété remembrée est concomitante à la prétendue dépossession de l'ancienne propriété — répond parfaitement au vœu de la Constitution, et d'aucuns y ont même vu le mode d'indemnisation idéal. (Voy. notamment les développements à l'appui de la proposition de loi de M. Huisman van den Nest, relative au remembrement des terrains à bâtir, Doc. parlém. Sénat, session 1932-1933, n° 16, p. 8.)

Pour ne pas heurter nos traditions juridiques, il importe évidemment que les opérations de remembrement soient réalisées sans arbitraire, sous le couvert de formalités tutélaires qui garantissent à la fois le droit des propriétaires et ceux que des tiers pourraient posséder à titre réel ou personnel sur les biens remembrés.

Ces points particuliers seront développés au cours de l'analyse du projet de loi.

CHAPITRE IV.

Caractères généraux du projet de loi et examen des articles.

14. — Le projet vise essentiellement à organiser une procédure de remembrement légal conforme aux postulats juridiques développés ci-avant.

Il est apparu cependant que, dans l'intérêt même de l'institution et à l'instar notamment de la loi hollandaise, il convenait de ne pas se désintéresser du remembrement volontaire mais, au contraire, de l'encourager en lui accordant les mêmes avantages fiscaux et les mêmes concours administratifs qu'au remembrement imposé d'autorité. Le remembrement répond si bien à des réels besoins qu'il n'est pas interdit d'espérer que certains propriétaires soucieux de leurs intérêts s'entendent entre eux pour procéder à un regroupement parcellaire qui ne pourrait être autrement réalisé que suivant des formalités nécessairement compliquées. De telles initiatives méritent d'être favorisées, non seulement parce qu'elles permettent d'atteindre aisément au but poursuivi, mais surtout, parce que des réussites particulières constitueront la meilleure des propagandes au profit de la nouvelle institution et l'argument le plus décisif contre ses détracteurs ou les hésitants.

En raison des faveurs mêmes qui s'attachent au remembrement volontaire, il va de soi que son champ d'application doit être délimité avec précision, de manière à éviter l'abus d'opérations dictées uniquement par des

werk van algemeen nut. Het behoort ten andere aan de wetgever het begrip « algemeen nut » te bepalen.

Ook aan de tweede voorwaarde wordt voldaan. Hoewel de bestaande wetgeving in zake onteigening slechts een in geld uitgedrukte vergoeding beoogt is het klaar dat de term « vergoeding » welke door de Grondwetgever gebruikt werd, niet uitsluitend in de zin van een geldelijke schadeloosstelling dient geïnterpreteerd. Een schadeloosstelling in natura beantwoordt volkomen en, volgens sommigen misschien zelfs op volmaakter wijze, aan de wens van de Grondwet van het ogenblik af dat zij voorafgaandelijk is ; welnu aan deze laatste vereiste is voldaan daar de overdracht van de nieuwverkavelde eigendom samenvalt met de zogenaamde ontzetting uit de oude eigendom (zie o.m. de beschouwingen bij het wetsvoorstel Huisman van de Nest, betreffende de ruilverkaveling van bouwgronden, Parl. Besch. Senaat, zitting 1932-1933, n° 16, blz. 8.)

Om tegen onze juridische traditie niet in te druisen is het natuurlijk nodig dat de ruilverkavelingsbewerkingen zonder willekeur doorgevoerd worden, onder de hoede van voorgedijpleegvormen die de rechten beschermen zowel van de eigenaars als deze welke derden, zakelijk of persoonlijk, op de nieuwverkavelde goederen zouden bezitten.

Die bijzondere punten worden uiteengezet bij de ontleding van het wetsontwerp.

HOOFDSTUK IV.

Algemene kenmerken van het wetsontwerp en onderzoek van de artikels.

14. — Het ontwerp beoogt voornamelijk een procedure in te stellen voor de wettelijke ruilverkaveling overeenkomstig de hierboven omschreven juridische begrippen.

In het belang zelf van de instelling en o.m. naar het voorbeeld van de Nederlandse wet, is het nochtans wenselijk gebleken ook aan de vrijwillige ruilverkaveling aandacht te schenken en deze aan te moedigen met haar dezelfde fiscale voordelen en dezelfde bestuurlijke hulp toe te zeggen als aan de van overheidswege opgelegde ruilverkaveling. De ruilverkaveling beantwoordt zozeer aan een werkelijke behoefte dat met gewettigde hoop mag verwacht worden dat zekere eigenaars die om hun belangen bekommerd zijn zich onderling zouden verstaan om over te gaan tot hergroepering van hun percelen. Deze bewerking vergt echter onvermijdelijk zekere ingewikkelde pleegvormen. Zulke initiatieven dienen aangemoedigd niet enkel omdat zij toelaten gemakkelijker het beoogde doel te bereiken, doch vooral omdat enkele goedgeslaagde operaties de beste propaganda van de nieuwe instelling en tevens het meest doeltreffend argument tegen twijfelaars of afbrekers zullen uitmaken.

Ten aanzien van de gunsten welke aan de vrijwillige ruilverkaveling verbonden zijn is het klaar dat haar toepassingsgebied nauwkeurig dient omlijnd, ten einde te voorkomen dat men operaties zou ondernemen welke met

mobiles d'intérêt privé et étrangères en fait au progrès agricole.

15. — Le remembrement conventionnel et le remembrement légal sont traités successivement sous les chapitres II et III du projet de loi.

Pour éviter des rédites, il a été jugé expédient de réunir sous le chapitre I^{er}, intitulé *Notions générales*, quelques principes de base qui s'appliquent à chacun des modes de remembrement envisagés. Les dispositions de ce chapitre, tout en exprimant brièvement le but et la portée de la loi, établissent donc des règles qui doivent nécessairement être respectées, qu'il s'agisse du remembrement légal ou du remembrement conventionnel. En ce qui concerne le remembrement légal, ces dispositions fixent notamment les limites dans lesquelles les propriétaires sont tenus de subir la modification qui est imposée à leurs droits pour cause d'intérêt général et elles apparaissent en même temps comme des premières mesures protectrices de la propriété privée.

Au regard du remembrement conventionnel, les dispositions dont il s'agit établissent une partie des règles que les propriétaires doivent impérativement observer s'ils veulent bénéficier des avantages que le projet attache à cette forme de remembrement.

Les règles propres à chacun des modes de remembrement sont ensuite complétées sous les chapitres II et III.

16. — L'œuvre du remembrement est réalisée sous l'autorité et le contrôle de l'Etat, qui lui apporte d'ailleurs de précieux concours techniques et financiers. Elle est placée sous la tutelle des administrations dépendant du Ministère de l'Agriculture, lequel est organiquement chargé de tout ce qui concerne la technique et le progrès agricole.

Ce Département aura soin, avant de prendre une décision en la matière, de consulter l'Administration de l'Urbanisme. Il faut éviter qu'un plan de remembrement agricole ne soit effectué sans tenir compte d'un plan régional ou d'un plan communal d'aménagement établi sous le contrôle de cette administration.

Le remembrement se réalise également sous l'autorité du Ministère des Finances, au triple point de vue du financement des opérations, des allègements fiscaux — lesquels impliquent un contrôle rigoureux — et du concours apporté par l'administration du Cadastre.

Ce dernier point mérite d'être souligné. On concevrait mal que le regroupement parcellaire ne s'accompagne pas, dans chaque cas, d'une révision cadastrale. D'autre part, l'aspect technique de cette opération rentre pour une bonne part dans la compétence du géomètre du cadastre, et, dans beaucoup de pays, celui-ci est le réalisateur par excellence des remembrements. Le cadastre est donc appelé à jouer un rôle de premier plan aux côtés des services techniques de l'Agriculture.

de vooruitgang op landbouwgebied geen uitstaans zouden hebben, doch integendeel uitsluitend door private belangen zouden ingegeven zijn.

15. — De ruilverkaveling bij overeenkomst en de wettelijke ruilverkaveling worden achtereenvolgens behandeld in de hoofdstukken II en III van het wetsontwerp.

Om niet in herhaling te vervallen werd het wenselijk geacht in een Eerste Hoofdstuk, met als hoofding *Algemene bepalingen* enige hoofdprincipes onder te brengen welke op beide beoogde wijzen van ruilverkaveling toepasselijk zijn. Het bij dit eerste hoofdstuk bepaalde, duidt vooral bondig het doel en de draagwijdte van de wet aan en bepaalt daarna de regelen die, zowel bij een wettelijke als bij een vrijwillige ruilverkaveling dienen nageleefd. Wat de wettelijke ruilverkaveling betreft bepalen deze beschikkingen onder meer de grenzen binnen dewelke de eigenaars verplicht zijn de wijziging te aanvaarden die voor het algemeen belang aan hun rechten wordt gebracht; deze bepalingen houden tevens de eerste beschermingsmaatregelen in van het privaats bezit.

Ten aanzien van de ruilverkaveling bij overeenkomst stellen bedoelde bepalingen een gedeelte van de regelen vast die verplichtend door de eigenaars dienen nageleefd indien zij de voordelen willen genieten welke het ontwerp aan die vorm van ruilverkaveling hecht.

De aan elke wijze van ruilverkaveling eigen regelen worden daarna bij de hoofdstukken II en III bepaald.

16. — De ruilverkaveling wordt uitgevoerd onder het gezag en de controle van het Rijk dat, overigens, te gemoet komt met kostbare technische en financiële hulp. Zij gebeurt onder de voogdij van besturen die van het Ministerie van Landbouw afhangen, aangezien dit Departement van rechtswege belast is met al wat de techniek en de vooruitgang op landbouwgebied betreft.

Bedoeld Departement zal er voor zorgen, alvorens een beslissing ter zake te treffen, het Bestuur van de Urbanisatie te raadplegen. Men moet vermijden dat een plan van landbouwuilverkaveling uitgevoerd wordt zonder rekening te houden met een gewestelijk of een gemeentelijk aanlegplan dat opgemaakt werd onder toezicht van dit bestuur.

De ruilverkaveling wordt eveneens doorgevoerd onder het gezag van het Ministerie van Financiën onder het driedubbel oogpunt van de financiering van de operatie, van de fiscale ontheffingen — dewelke een nauwkeurig toezicht noodzakelijk maken — en van de medewerking van het bestuur van het Kadaster.

Dit laatste punt dient onderlijnd. Het ware niet denkbaar dat een hergroepering der percelen niet, in elk geval, gepaard zou gaan met een kadastrale herziening. De technische zijde van de bewerking behoort grotendeels tot de bevoegdheid van de landmeter van het Kadaster. In vele landen is hij de spil van de ruilverkavelingen. Naast de technische landbouwdiensten heeft het kadaster dus een zeer voorname taak te vervullen.

Le projet de loi ne fait allusion à l'intervention des diverses administrations de l'Etat que dans la mesure où le requiert l'institution des formalités légales. La collaboration des services intéressés à l'œuvre du remembrement relève évidemment de l'Exécutif et sera organisée suivant les méthodes habituelles.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

17. — Le but du remembrement est, suivant la brève formule employée par l'article 1^{er}, « d'assurer une exploitation plus économique des biens ruraux. » Ces derniers mots se réfèrent à la terminologie du droit civil et visent donc, d'une manière générale, les biens qui produisent des fruits naturels.

Dans cette acception, tous biens ruraux peuvent, en principe, faire l'objet d'un remembrement conventionnel ou légal.

L'article 3 prévoit, toutefois, l'exclusion de « tous » immeubles qui ne peuvent, en raison de leur utilisation ou destination spéciale, bénéficier de l'opération de remembrement ». Ce texte vise l'ensemble de biens qui, étant donné leur nature, leur état, leur destination normale, ne pourraient être englobés dans un regroupement parcellaire qu'au prix d'une atteinte grave aux droits des propriétaires ou sans aucun profit pour le progrès agricole.

L'article 3 indique, à titre d'exemple, les bâtiments et les terrains qui en dépendent directement et appartiennent à un même propriétaire. Il serait évidemment excessif d'imposer à ce propriétaire la charge d'un remembrement, mais celui-ci devra tendre, s'il s'agit d'une exploitation agricole, à grouper autour de ce siège les parcelles jusque là dispersées ou éloignées. Par contre, de modestes bâtiments ruraux isolés qui apparaissent comme l'accessoire du fonds (par exemple, un abri pour bétail) et qui ne constituent pas l'annexe d'une installation principale (par exemple, une grange dépendant d'une ferme), peuvent être englobés dans le périmètre des biens à remembrer (article 3, dernier alinéa).

L'article 3 cite également l'exemple des propriétés closes de murs. Il faut entendre, cela va de soi, des domaines d'une certaine étendue, qui constituent un ensemble autonome. Un enclos de peu d'importance pourrait, suivant les circonstances, être compris dans le périmètre d'un remembrement, sauf indemnisation du propriétaire, ainsi qu'il est prévu à l'article 4, troisième alinéa, en ce qui concerne les clôtures, arbres, etc.

D'autres biens devront, le cas échéant, être éliminés du remembrement, par exemple :

— les terrains à bâtir proprement dits, c'est-à-dire ceux à l'égard desquels ce caractère est consacré par des réalités et se manifeste notamment dans la valeur vénale des biens;

Het wetsontwerp maakt slechts gewag van de tussenkomst van de diverse Staatsbesturen in de mate waarin zulks voor de instelling van de wettelijke pleegvormen vereist is. De samenwerking van de bevoegde diensten bij de uitvoering van het ruilverkavelingswerk moet door de uitvoerende macht geregeld worden langs de normale weg.

COMMENTAAR OP DE ARTIKELEN

17. — Ruilverkaveling beoogt, zoals bondig wordt verklaard in artikel 1, « een betere economische exploitatie » van de landeigendommen. » Deze laatste woorden moeten verstaan worden in de zin die zij hebben in het burgerlijk recht; zij slaan dus, algemeen genomen, op de goederen die natuurlijke vruchten afwerpen.

Aldus verstaan kunnen in principe alle landeigendommen in aanmerking komen voor ruilverkaveling bij overeenkomst of uit kracht van de wet.

Artikel 3 evenwel voorziet dat in de ruilverkaveling niet mogen begrepen worden « de onroerende goederen welke » om wille van hun bijzondere benutting of bestemming » voor ruilverkaveling niet in aanmerking kunnen komen. » Door deze tekst worden bedoeld al de goederen die, gezien hun aard, hun staat en hun normale bestemming, niet in een ruilverkaveling zouden kunnen begrepen worden zonder in erge mate de rechten te schenden van de eigenaars of waarvan de ruilverkaveling onder landbouwkundig oogpunt geen vooruitgang zou betekenen.

Artikel 3 stipt als voorbeeld aan de gebouwen en de gronden die er rechtstreeks van afhangen en aan dezelfde eigenaar toebehoren. Het ware te ver gedreven aan die eigenaar een ruilverkaveling te willen opleggen; bij ruilverkaveling moet integendeel getracht worden, wanneer het een landbouwexploitatie geldt, de percelen die tot nog toe verstrooid waren en ver afgelegen te groeperen rond de bedrijfszetel. Kleine afgezonderde veldgebouwen daarentegen die met de grond meegaan (een afdak voor het vee bij voorbeeld) en die niet voorkomen als een aanhorigheid van een hoofdgebouw (een schuur bij voorbeeld die van een hoeve afhangt) kunnen begrepen worden in het blok der goederen voor ruilverkaveling (artikel 3, laatste lid).

Artikel 3 geeft nog als voorbeeld op ommuurde eigendommen. Daardoor moet verstaan worden, het spreekt vanzelf, eigendommen van een zeker belang, die op zichzelf een geheel uitmaken. Een omheind perceel met geringe afmetingen zou, naargelang de omstandigheden, wel kunnen begrepen worden in een ruilverkavelingsblok, behoudens schadeloosstelling van de eigenaar zoals voorzien bij artikel 4, laatste lid, voor wat betreft de afsluitingen, bomen, enz.

Ook andere goederen zullen eventueel niet in ruilverkaveling mogen begrepen worden, bij voorbeeld :

— de eigenlijke bouwterreinen, d.w.z. deze gronden die aldus gekenmerkt zijn naar werkelijke gegevens en namelijk door hun verkoopwaarde;

- les sablonnières, carrières, minières, etc., en exploitation;
- les terrains destinés à une affectation industrielle ou commerciale.

Les bois et forêts ne rentrent pas dans les prévisions du projet de loi, parce que la nécessité d'un regroupement parcellaire ne semble pas urgente en ce qui les concerne. Cependant, on peut admettre qu'un boqueteau isolé parmi des terres de culture soit englobé dans le remembrement de celles-ci, pour autant que cette mesure ne complique pas les opérations, par exemple en raison des indemnités à allouer au propriétaires au cas où il serait privé de son bien.

La nouvelle institution s'appliquera par excellence, non seulement aux terres actuellement affectées à l'agriculture et qui gagneront à être rassemblées, mais aussi aux terrains d'une productivité nulle ou insuffisante et susceptibles d'être améliorés par des travaux d'écoulement d'eau et autres dont l'exécution est actuellement contrariée, sinon rendue impossible, par la division excessive et l'enchevêtrement des parcelles.

18. — *L'article 1^{er}* subordonne aussi l'application de la loi à la condition que les biens à remembrer appartiennent à plus de deux propriétaires. Non qu'il faille sous-estimer l'intérêt économique d'un regroupement de terres appartenant à deux propriétaires, mais une telle opération ne peut juridiquement constituer qu'un échange, et il a paru logique de ne pas superposer l'institution de l'échange, qui est d'application simple et facile, et l'institution plus complexe et plus formaliste du remembrement qui crée la loi nouvelle. Inutile de dire que, par le grand intérêt qu'il présente, l'échange de biens ruraux doit continuer à mériter la faveur du législateur, notamment du point de vue fiscal.

19. — Les *articles 1 et 2* précisent brièvement l'objet du remembrement et les conditions qui doivent être respectées dans l'intérêt des propriétaires, qu'il s'agisse du remembrement conventionnel ou du remembrement légal.

Ainsi qu'il est dit plus haut, le remembrement doit tenir compte des réalités sociales. Il n'importe pas de substituer la grande culture à la petite et à la moyenne culture, mais de combattre la dispersion et le morcellement des parcelles et d'assurer leur regroupement et, autant que possible, leur rapprochement des sièges d'exploitation, de manière à améliorer les conditions de travail et le rendement. C'est l'idée qu'exprime le projet en prévoyant « le » remembrement des propriétés morcelées et dispersées », lequel doit tendre « à constituer des parcelles continues, » régulières, jouissant d'accès indépendants et aussi rapprochées que possible des bâtiments d'exploitation »

20. — Une autre règle de base, générale et impérative, a pour but de protéger les propriétaires au moment de la formation des lots nouveaux. Il est de l'essence même

- de zand-, steen- en mijngraven die in exploitatie zijn ;
- de gronden met nijverheids- of handelsbestemming.

Bossen en wouden blijven buiten het bereik van het wetsontwerp omdat dienaangaande de behoefte aan ruilverkaveling niet dringend voorkomt. Het is nochtans aanvaardbaar dat een afgezonderd bosje, midden in de bouwlanden gelegen, in de ruilverkaveling van deze laatste zou begrepen worden, voor zover zulks de verrichtingen niet ingewikkelder maakt, ten aanzien namelijk van de schadeloosstelling, die aan de eigenaar zou moeten toegekend worden indien hij van zijn goed werd beroofd.

De nieuwe instelling zou zeer wel toepassing vinden, niet alleen op gronden die thans reeds als bouwland bewerkt worden en die er zullen bij winnen samengevoegd te worden, maar ook op gronden die onproductief zijn, of waarvan de opbrengst te wensen overlaat en die verbeterd kunnen worden, dank zij afwateringswerken en andere werken die thans moeilijk of in 't geheel niet kunnen ondernomen worden wegens de versnippering en de onregelmatigheid van de percelen.

18. — *Artikel 1* stelt nog als voorwaarde voor toepassing van de wet dat de goederen in de ruilverkaveling begrepen aan meer dan twee eigenaars toebehoren. Niet dat het economisch belang van een hergroepering van gronden die aan twee eigenaars toebehoren moet onderschat worden, maar zulke verrichting kan juridisch slechts een ruiling inhouden en het komt logisch voor de instelling van de ruiling, waarvan de toepassing eenvoudig en gemakkelijk is, en de meer ingewikkelde en formalistische instelling der ruilverkaveling, die door de nieuwe wet wordt tot stand gebracht, uit elkaar te houden. Onnodig te zeggen dat om wille van haar groot belang de ruiling van landeigendommen verder moet aangemoedigd worden, namelijk op fiscaal gebied.

19. — *Artikelen 1 en 2* geven bondig het voorwerp aan van de ruilverkaveling en de voorwaarden die moeten in acht genomen worden in het belang van de eigenaars, onafgezien het ruilverkaveling bij overeenkomst of uit kracht van de wet geldt.

Zoals wij boven zegden moet de ruilverkaveling rekening houden met de sociale werkelijkheid. Het gaat er niet om de kleine en middelmatig grote bedrijven te vervangen door grote exploitaties, maar de verspreiding en de verbrokkeling van de percelen tegen te gaan, door de hergroepering ervan zoveel mogelijk rond de bedrijfszetel, om zodoende tot betere arbeidsvoorwaarden en een hoger rendement te komen : dat is wat door het ontwerp wordt bedoeld wanneer er sprake is van « ruilverkaveling van » verbrokkelde en verspreid liggende percelen », die beoogt « aaneensluitende en regelmatige percelen met » eigen uitweg en zo dicht mogelijk gelegen bij de bedrijfs- » gebouwen. »

20. — Een andere hoofdregel van algemene en dwingende aard heeft voor doel de eigenaars te beschermen op het ogenblik dat de nieuwe kavels gevormd worden.

de l'institution que les propriétaires retrouvent des fonds d'une valeur au moins égale à celle des fonds qu'ils apportent à l'opération. Par définition, il faut admettre que le remembrement, en réunissant des parcelles jusque là dispersées et en leur donnant des accès indépendants, réalise non seulement cette équivalence, mais entraîne un enrichissement des propriétaires, même en tenant compte des surfaces emprises pour les chemins, voies d'écoulement d'eau et ouvrages connexes.

D'autre part, il importe, au moment de l'attribution des lots nouveaux, d'assurer entre les propriétaires une juste répartition dans la plus-value générale qui résultera du remembrement. En fait, cet objectif sera atteint dans la presque totalité des cas par l'attribution à chaque propriétaire de terres d'une superficie relativement égale à celle de chacune des catégories de terres qu'il possédait antérieurement. L'équivalence doit, autant que possible, être réalisée par nature de culture et par catégorie de terres. Ce n'est que dans des cas exceptionnels qu'il pourra arriver qu'un propriétaire reçoive une superficie sensiblement plus grande pour des terres de moindre qualité ou vice versa.

Ces prescriptions fondamentales font l'objet de l'article 2, deuxième alinéa. Elles sont complétées par l'article 4 qui prévoit le paiement de soultes lorsqu'il n'est pas possible d'établir autrement l'équivalence dont il vient d'être parlé.

21. — En ce qui concerne les travaux de voirie et d'écoulement d'eau, la règle inscrite au troisième alinéa de l'article 2 mérite d'être soulignée. Elle s'inspire du caractère *sui generis* de l'institution, tel qu'il a été exposé plus haut, et elle est d'ailleurs tirée de dispositions analogues des lois étrangères (loi hollandaise du 20 mai 1938, art. 17; décret français du 9 mars 1941, art. 23).

Partant de l'idée que le remembrement est l'œuvre commune de l'ensemble des propriétaires, y compris les administrations publiques pour ce qui concerne les ouvrages d'intérêt général qui leur appartiendraient, l'article 2 dispose que les terrains d'assiette des nouveaux ouvrages sont prélevés sans indemnité sur la masse des terres à remembrer et que la propriété en est transférée, s'il y a lieu, aux administrations publiques intéressées. Il n'est donc pas nécessaire de recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique, et l'acquisition s'opère suivant les règles propres à la nouvelle institution. Cette disposition, par ailleurs, se justifie en fait si l'on considère l'importance du concours apporté par l'Etat à l'œuvre du remembrement et aux avantages appréciables que les propriétaires en retireront personnellement.

22. — Qu'il s'agisse du remembrement conventionnel ou du remembrement légal, la stipulation de soultes en espèces pour assurer l'équivalence des lots anciens et des lots nouveaux doit être exceptionnelle, cette équivalence

Het behoort tot het wezen zelf van de instelling dat de eigenaars goederen terugvinden van minstens evenveel waarde als deze van de goederen die zij inbrengen bij de bewerking. Uit de aard zelf der zaak moet aangenomen worden dat bij ruilverkaveling door de samenvoeging van percelen, die tot dan toe verstrooid lagen en thans meteen een eigen uitweg bezitten, deze evenwaardigheid niet alleen bereikt wordt, maar er zelfs een verrijking ontstaat voor de eigenaars, zelfs als men rekening houdt met het grondverlies voor de wegen, de waterlopen en de daartoe behorende kunstwerken.

Anderzijds komt het er op aan bij de toebedeling van de nieuwe kavels zich ervan te vergewissen dat de algemene meerwaarde die uit de ruilverkaveling voortspruit onder de eigenaars evenredig wordt verdeeld. In feite zal dit doel bijna altijd bereikt zijn door aan elke eigenaar van gronden een evenredige oppervlakte toe te kennen in elke categorie van gronden zoals hij die voordien bezat. De evenredigheid moet zoveel mogelijk bereikt worden wat de gebruiksbestemming en wat de categorie van de gronden betreft; slechts in uitzonderlijke gevallen zal aan een eigenaar een oppervlakte grond van mindere hoedanigheid kunnen toegekend worden, die belangrijk groter zou zijn, of vice-versa.

Deze hoofdbepalingen liggen vervat in artikel 2, tweede lid. Zij worden aangevuld door artikel 4 die het betalen van opleggen voorziet, wanneer het anders niet mogelijk is de evenredigheid te bereiken waarvan zoëven sprake.

21. — Wat de werken voor wegen en waterlopen betreft, moet de bepaling vervat in artikel 2, derde lid, onderstreept worden. Zij werd ingegeven door de bijzondere aard van de instelling, zoals wij deze boven hebben uiteengezet; zij komt ten andere ook voor in gelijkaardige beschikkingen van vreemde wetgevingen (Hollandse wet van 20 Mei 1938, artikel 17; Frans decreet van 9 Maart 1941, artikel 23).

Aangezien de ruilverkaveling zaak is van de gezamenlijke eigenaars, daarin begrepen de openbare besturen wat de kunstwerken van algemeen nut betreft die hun toebehoren, bepaalt artikel 2 logischerwijze dat de voor de nieuwe werken nodige gronden zonder vergoeding afgenomen worden van het blok der in de ruilverkaveling begrepen gronden en dat de eigendom er van in voorkomend geval aan de betrokken openbare besturen wordt overgedragen. Het is bijgevolg overbodig zijn toevlucht te nemen tot onteigening ten algemenen nutte vermits de terreinen verkregen worden overeenkomstig de regelen welke eigen zijn aan deze nieuwe instelling. Deze bepaling is anderzijds gegrond ten aanzien van de gewichtige hulp die door de Staat wordt geboden bij de ruilverkaveling en van het groot profijt dat de eigenaars zelf uit de ruilverkaveling zullen trekken.

22. — Of de ruilverkaveling bij overeenkomst of uit kracht van de wet geldt, mag van het beding van geldopleggen om te komen tot de evenredigheid van de oude en de nieuwe kavels slechts uitzonderlijk gebruik worden

étant de l'essence même de l'opération. Il n'est pas possible au surplus de tolérer, à la faveur du remembrement, des mutations réalisées uniquement en considération d'intérêts privés. D'où la règle indiquée à l'article 4 que la soulte ne peut, en aucun cas, dépasser 5 % de la valeur du ou des lots attribués à chacun des propriétaires intéressés. Cette limite de 5 % est calculée sur la valeur des lots nouveaux, que l'attributaire soit créancier ou débiteur de la soulte.

Afin de faciliter autant que possible la nouvelle répartition, il a été trouvé bon de régler en dehors des soultes les indemnités dues aux propriétaires du chef de plus-values transitoires, telles que clôtures, arbres, etc. Ces éléments n'influencent d'ailleurs que fortuitement sur la valeur des biens.

23. — Les articles 6 et 7 règlent les conditions de réalisation du remembrement conventionnel. Pour bénéficier des avantages fiscaux et administratifs qui lui sont accordés, ce remembrement doit être reconnu d'intérêt général par un arrêté ministériel constatant entre autres que les conditions indiquées au chapitre I du projet de loi se trouvent remplies.

Cet arrêté est pris, à la requête des propriétaires intéressés, conjointement par le Ministre de l'Agriculture, qui est l'autorité de tutelle naturellement chargée de la surveillance des remembrements agricoles et du Ministre des Finances, dont l'intervention s'impose eu égard au contrôle fiscal particulièrement strict que nécessite le remembrement conventionnel.

Pour permettre aux autorités compétentes de statuer sur la requête des propriétaires, ceux-ci doivent établir au préalable un extrait du plan cadastral indiquant le périmètre des propriétés à remembrer et le regroupement parcellaire projeté ainsi qu'un tableau mentionnant les noms et adresses des propriétaires et le montant des soultes probables. Ces documents sont annexés à l'arrêté ministériel.

Indépendamment du régime fiscal particulier dont il est parlé plus loin, la reconnaissance d'intérêt général du remembrement assure aux propriétaires le concours gratuit des services de l'Etat en ce qui concerne les opérations de mesurage et de bornage, les études relatives à la création de chemins, voies d'écoulement d'eau et autres ouvrages et la confection des plans définitifs. Tous autres frais incombent aux propriétaires, et notamment ceux relatifs aux travaux, sauf éventuelle allocation de sub-sides.

24. — Qu'arriverait-il, si, au stade final des opérations, les propriétaires convenaient entre eux de déroger à l'une ou à plusieurs des règles qui, aux termes du chapitre I^{er}

gemaakt ; deze evenredigheid behoort immers tot het wezen zelf van de verrichting. Daarenboven kunnen naar aanleiding van de ruilverkaveling geen eigendomsovergangen worden geduld die alleen private belangen zouden op het oog hebben. Dit is de reden waarom artikel 4 bepaalt dat de opleg in geen geval meer mag bedragen dan 5 t.h. van de waarde van de kavel of van de kavels die toebedeeld worden aan ieder der betrokken eigenaars. Deze beperking tot 5 t.h. wordt berekend op de waarde van de nieuwe kavels, onafgezien de belanghebbende schuldeiser of schuldenaar is van de opleg.

Om de nieuwe toebedelung zoveel mogelijk te vergemakkelijken kwam het wenselijk voor de schadeloosstellingen die aan de eigenaars verschuldigd zijn uit hoofde van de nietblijvende meerwaarden, zoals afsluitingen, bomen, enz., boven de opleggen te laten betalen. Deze elementen hebben ten andere slechts toevallig invloed op de waarde van de goederen.

23. — Artikelen 6 en 7 bepalen de voorwaarden voor het tot stand brengen van de ruilverkaveling bij overeenkomst. Opdat de voorziene fiscale en administratieve voordelen daarop zouden toegepast kunnen worden, moet deze ruilverkaveling van algemeen nut zijn verklaard bij ministerieel besluit waarbij namelijk vastgesteld wordt dat de voorwaarden opgegeven in hoofdstuk I van het wetsontwerp vervuld zijn.

Dit besluit wordt getroffen op verzoek van de betrokken eigenaars door de Minister van Landbouw die de voogdij-overheid is, die logischerwijze met het toezicht op de landbouwruilverkavelingen belast is, samen met de Minister van Financiën waarvan de tussenkomst zich opdringt ten aanzien van het zeer streng fiscaal toezicht, dat op de ruilverkaveling bij overeenkomst zal moeten uitgeoefend worden.

Om de bevoegde overheid in de gelegenheid te stellen een beslissing te nemen omtrent het verzoek van de eigenaars, zijn deze er toe gehouden vooraf het uittreksel van het kadastraal plan waarop het blok der eigendommen die in de ruilverkaveling begrepen zijn aangeduid wordt evenals de ontworpen groepering der percelen voor te leggen, samen met een lijst waarop de namen en de adressen van de eigenaars aangegeven zijn met het bedrag van de vermoedelijke opleggen. Deze stukken worden aan het ministerieel besluit toegevoegd.

Afgezien van het bijzonder fiscaal regime waarvan hierna sprake, wordt, door de verklaring van algemeen nut van de ruilverkaveling aan de eigenaars de kosteloze hulp van de Rijksdiensten toegezegd wat betreft namelijk de verrichtingen voor opmeting en afpaling en de studies aangaande de aanleg van wegen, waterlopen en andere kunstwerken en het opmaken der definitieve plans. Alle andere kosten komen ten laste van de eigenaars en namelijk deze betreffende de werken, behoudens de gebeurlijke toekenning van subsidies.

24. — Quid moesten bij het einde van de verrichtingen de eigenaars overeenkomen af te wijken van één of meer van de bepalingen die, naar luid van het eerste hoofd-

conditionnent obligatoirement le remembrement que l'on entend encourager ? Le remembrement serait taxé suivant le régime fiscal de droit commun et l'Etat pourrait répéter contre les propriétaires les frais qu'il aurait indûment supportés pour leur compte. Cette hypothèse apparaissant comme tout à fait exceptionnelle et les principes généraux du droit ouvrant dans le chef de l'Etat une action en répétition, il n'a pas paru nécessaire de la prévoir expressément dans le projet de loi.

On n'a pas prévu davantage l'hypothèse où l'un des propriétaires refuserait son accord *in extremis*. Dans ce cas exceptionnel, l'Etat aura très souvent la possibilité d'ordonner la procédure de remembrement légal, et, ainsi, de tirer parti des travaux effectués par ses services. Au demeurant, il sera toujours possible, avant le commencement de ces travaux, d'obtenir des propriétaires l'engagement d'en rembourser le coût au cas où le remembrement se serait pas réalisé selon les prévisions de la loi.

25. — L'acte formant titre de la convention de remembrement doit être appuyé :

1^o — d'une expédition de l'arrêté ministériel déclarant d'intérêt général le remembrement ainsi que de l'extrait du plan cadastral y annexé; ces documents sont notamment destinés à faciliter le contrôle de l'administration fiscale;

2^o — d'un plan des propriétés remembrées mentionnant les nouvelles indications cadastrales.

Cette dernière prescription est une mesure d'ordre qui se justifie d'elle-même : opération complexe, qui modifie complètement l'assiette du droit de propriété, le remembrement doit être constaté avec le maximum de netteté, et il est d'autant plus logique d'exiger la mention des nouvelles indications cadastrales que l'administration du Cadastre doit participer activement à toutes les opérations de remembrement.

Le projet de loi ne s'occupe pas, en cas de remembrement conventionnel, du report des droits réels grevant les biens remembrés de même que des baux relatifs à ces biens.

Il appartient aux propriétaires de régler ces questions de commun accord avec les tiers intéressés. Il ne serait pas possible, en effet, de prescrire ici, comme on le prévoit dans la matière du remembrement légal, le report d'office des droits dont il s'agit des lots anciens sur les lots nouveaux. Ce report d'office serait particulièrement injustifiable à l'égard des titulaires des droits réels, à qui il importe de donner la faculté de discuter les effets du remembrement et, le cas échéant, de faire trancher par le Juge les différends relatifs à la valeur des lots grevés et de ceux qui y sont substitués.

stuk, dwingend de ruilverkaveling regelen die men heeft willen aanmoedigen ? De ruilverkaveling zou getaxeerd worden volgens het gewoon fiscaal regime, en de Staat zou tegen de eigenaars de kosten kunnen verhalen die hij ten onrechte op zich had genomen voor hun rekening. Deze veronderstelling komt als zeer uitzonderlijk voor en de algemene rechtsprincipes volstaan om aan de Staat zijn recht van terugvordering te laten uitoefenen, zodat het niet nodig bleek zulks uitdrukkelijk in het wetsontwerp te voorzien.

De veronderstelling waarbij één van de eigenaars *in extremis* zijn instemming zou weigeren, werd evenmin voorzien. In dit uitzonderlijk geval zal het de Staat meestal wel mogelijk zijn tot de ruilverkaveling krachtens de wet te laten overgaan en aldus profijt te trekken uit het werk dat door zijn diensten werd geleverd. Het zal ten andere altijd mogelijk zijn vooraleer met de werken te beginnen de eigenaars een verbintenis te laten aangaan de kosten terug te betalen voor het geval de ruilverkaveling niet zou doorgaan zoals voorzien bij de wet.

25. — De akte die als titel geldt van de ruilverkavelings-overeenkomst moet steunen :

1^o) op een ambtelijk afschrift van het ministerieel besluit waarbij de ruilverkaveling van algemeen nut wordt verklaard en op het uittreksel van het kadastraal plan dat er aan toegevoegd is ; deze stukken zullen namelijk het toezicht van het fiscaal bestuur vergemakkelijken ;

2^o) op een plan van de eigendommen waarop de ruilverkaveling wordt toegepast met de opgave van de nieuwe kadastrale aanduidingen.

Dit laatste voorschrift is een ordemaatregel die vanzelfsprekend is : de ruilverkaveling die een ingewikkelde verrichting is en de plaats waarop het eigendomsrecht slaat volkomen wijzigt, moet met de meeste nauwkeurigheid vastgesteld worden en het is des te logischer te eisen dat de nieuwe kadastrale aanduidingen zouden worden opgegeven daar het bestuur van het Kadaster actief moet deelnemen aan alle ruilverkavelingsverrichtingen.

Het wetsontwerp laat zich niet in, bij ruilverkaveling bij overeenkomst, met de overdracht van de zakelijke rechten die de goederen belasten die in de ruilverkaveling begrepen zijn, noch met de huurovereenkomsten die op die goederen slaan.

Het is zaak van de eigenaars die punten te regelen in gemeen overleg met de betrokken derden. Het zou inderdaad niet mogelijk zijn hier bepalingen te voorzien zoals in zake ruilverkaveling krachtens de wet, waar deze rechten ambtshalve van de oude kavels op de nieuwe overgaan. Deze overdracht van rechtswege zou voornamelijk ten aanzien van de houders van zakelijke rechten onverantwoord zijn omdat deze in de gelegenheid moeten zijn medezeggenschap te hebben bij de ruilverkaveling en gebeurlijk de geschillen aangaande de waarde van de belaste kavels en van deze waardoor ze worden vervangen door de Rechter te laten beslechten.

26. — La procédure de remembrement légal est organisée sur la base des deux postulats suivants :

— d'une part, assurer à tous les titulaires de droits auxquels une modification est apportée le maximum de protection, les assujettir sans arbitraire et sans léser leurs intérêts à la mesure d'intérêt général qu'est le remembrement;

— d'autre part, ne modifier le statut de la propriété foncière que dans le respect des principes traditionnels de notre droit et, notamment, déférer au pouvoir judiciaire tous les litiges relatifs à des droits civils.

La procédure se divise en deux phases qui se caractérisent sommairement comme suit :

Dans la première, celle des formalités préalables, on recherche s'il y a lieu de procéder au remembrement. A cette fin est instituée une enquête qui comporte :

1° — une consultation au cours de laquelle tous les intéressés, propriétaires et titulaires de droits réels et personnels, sont admis à formuler leurs observations, verbalement ou par écrit;

2° — une assemblée générale des propriétaires qui se termine par un vote sur l'opportunité de procéder au remembrement. Si ce vote est favorable, le Roi décide qu'il sera passé outre aux opérations.

Dans la seconde phase, celle du remembrement proprement dit, un Comité, organe de l'Etat, réalise le projet de remembrement soumis à l'enquête préalable. Ce Comité a pouvoir de décision pour ce qui concerne la réglementation nouvelle du droit de propriété, spécialement la formation des lots nouveaux et l'attribution de ceux-ci aux propriétaires. Mais le règlement des droits civils des propriétaires, c'est-à-dire la détermination de la valeur des lots avant et après le remembrement, est de la compétence du pouvoir judiciaire à défaut d'accord amiable. L'institution est, sur ce point, analogue à celle de l'expropriation pour cause d'utilité publique, où le représentant de l'Exécutif décrète la dépossession et où les tribunaux fixent l'indemnité due au propriétaire dépossédé.

27. — Les articles 8 à 14 du projet organisent les formalités préalables au remembrement légal.

L'enquête est décidée par arrêté du Ministre de l'Agriculture.

Elle peut être demandée par au moins trois propriétaires intéressés, ou par une association agricole ou par une administration ou un établissement publics. Elle dépend en tout cas du Ministre précité, qui peut la décider d'office.

26. — De procedure voor de ruilverkaveling uit kracht van de wet wordt opgebouwd op basis van de twee volgende principes :

— enerzijds moet aan alle houders van rechten waaraan wijziging wordt gebracht de grootst mogelijke bescherming verzekerd worden : de ruilverkaveling die een maatregel is van algemeen nut mag niet gepaard gaan met willekeur, noch met schending van hun belangen ;

— anderzijds mag het statuut van de grondeigendom slechts gewijzigd worden met inachtneming van de traditionele principes van ons recht, zodat namelijk alle geschillen betreffende burgerlijke rechten aan de rechterlijke macht ter beslechting worden opgedragen.

De procedure wordt onderverdeeld in twee fasen, waarvan de kenmerken als volgt kunnen worden samengevat :

In de eerste fase, deze van de voorafgaande formaliteiten, gaat men na of er aanleiding toe bestaat tot ruilverkaveling over te gaan. Met dit doel wordt een onderzoek ingesteld dat inhoudt :

1°) een raadpleging waarbij alle betrokkenen, eigenaars en houders van zakelijke rechten en persoonlijke rechten gelegenheid krijgen mondeling of schriftelijk hun bezwaren naar voren te brengen ;

2°) een algemene vergadering der eigenaars die besluit met een stemming over de gepastheid tot de ruilverkaveling over te gaan. Indien deze stemming gunstig is beslist de Koning dat met de verrichtingen zal worden begonnen.

In de tweede fase, deze van de eigenlijke ruilverkaveling, voert een Comité als staatsorgaan het ontwerp van ruilverkaveling uit, zoals het voorafgaandelijk ter raadpleging werd gelegd. Dit Comité heeft beslissende macht wat betreft de nieuwe reglementering van het eigendomsrecht speciaal wat betreft de indeling van de nieuwe kavels en de toewijzing daarvan aan de eigenaars. De regeling echter van de burgerlijke rechten der eigenaars, d.w.z. de vaststelling van de waarde der kavels vóór en na de ruilverkaveling behoort, indien geen overeenkomst wordt bereikt, tot de bevoegdheid van de rechterlijke macht. De instelling gelijkt dus op dit punt op de onteigening ten algemenen nutte waarbij de uitvoerende macht tot de onteigening beslist terwijl de rechtbanken de schadeloosstelling vaststellen die aan de onteigende eigenaar verschuldigd is

27. — De artikelen 8 à 14 van het ontwerp bepalen de voorafgaandelijke formaliteiten van de wettelijke ruilverkaveling.

Tot het onderzoek wordt besloten bij een besluit van de Minister van Landbouw.

Het kan aangevraagd worden door ten minste drie betrokken eigenaars, door een landbouwvereniging of door een openbaar bestuur of openbare instelling. In elk geval gaat het af op de voornoemde Minister die er ambtshalve kan toe besluiten.

La procédure de consultation, première phase de l'enquête (art. 9 à 11), s'inspire de celle relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et n'appelle guère de remarques particulières. Soulignons simplement qu'elle a pour but d'entendre les observations et réclamations des propriétaires, parmi lesquels il faut comprendre les titulaires de démembrements de la propriété (usufruitiers, emphytéotes, superficiaires), et celles de tous détenteurs de droits réels ou personnels (créanciers hypothécaires ou privilégiés, locataires, etc.).

Il est indispensable, lors de l'enquête, de permettre aux propriétaires de se prononcer sur les travaux projetés, puisqu'ils devront, on le verra, supporter tout ou partie de la dépense. Une première catégorie comprend les travaux indispensables, ceux sans lesquels le remembrement ne saurait être réalisé : travaux de voirie, canaux d'écoulement d'eau et ouvrages connexes. Une seconde catégorie comprend les travaux d'amélioration foncière, qu'il peut être indiqué d'exécuter au cours des opérations de remembrement mais qui ne conditionnent pas celui-ci : par exemple, des travaux de défrichement ou de drainage. Aux termes de l'article 9, troisième alinéa, ces deux catégories de travaux sont mises séparément à l'enquête et, pour l'édification des intéressés, on indique le montant approximatif des dépenses qui leur incomberont ainsi que le mode de répartition de la dépense, c'est-à-dire, les parties du territoire à remembrer qui en supporteront la charge.

28. — Au vu des résultats de la consultation, le Ministre de l'Agriculture décide s'il y a lieu de poursuivre l'enquête. Dans l'affirmative, il charge un délégué de convoquer et de présider l'assemblée générale des propriétaires, parmi lesquels il importe de comprendre, comme il vient d'être dit, les titulaires de démembrements de la propriété. Les formalités relatives à l'assemblée générale sont réglées par les articles 12 et 13.

On remarquera que le dernier alinéa de l'article 12 établit la présomption d'accord des propriétaires qui ne seront pas présents ou représentés à l'assemblée générale. On ne conçoit pas, après la large publicité qu'accompagne le projet de remembrement et la convocation par lettre recommandée des propriétaires, que certains d'entre eux s'abstiennent de manifester leur opinion s'ils sont hostiles au projet. D'autre part, on ne saurait admettre que par une abstention systématique, des propriétaires empêchent un regroupement parcellaire qui se recommande de l'intérêt général et qui répond aux désirs et aux intérêts d'un nombre plus ou moins grand de propriétaires. Le système électif qui est envisagé à ce stade de la procédure est dans le droit fil de nos traditions et assure, avec les autres mesures prescrites par la loi, la sauvegarde des intérêts des propriétaires. La meilleure sanction au refus d'un propriétaire d'exprimer son suffrage est de le considérer d'office comme adhérent à l'opération.

De procedure van de raadpleging die de eerste phase uitmaakt van het onderzoek (artikelen 9 à 11) vertoont veel punten van overeenkomst met deze van de ontteigening ten algemenen nutte en behoeft niet veel uitleg. Wijzen wij er alleen op dat zij voor doel heeft de opmerkingen en de bezwaren van de eigenaars te aanhoren ; door eigenaars moet verstaan worden ook dezen die een verbrokkeld eigendomsrecht bezitten (vruchtgebruikers, houders van een recht van erfpacht of van opstal) en al de houders van zakelijke of persoonlijke rechten (hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers, huurders, enz.).

Het is nodig bij het onderzoek de eigenaars in de gelegenheid te stellen zich uit te spreken over de ontworpen werken, omdat zoals wij verder zullen zien, zij al of een gedeelte van de kosten ervan zullen moeten dragen. Een eerste categorie bevat de onmisbare werken, deze zonder dewelke de ruilverkaveling niet mogelijk zou zijn : aanleg van wegen, waterlopen en daartoe behorende kunstwerken. Een tweede categorie bevat de grondverbeteringswerken, waarvoor de ruilverkavelingsverrichtingen een geschikte gelegenheid zijn, maar die daarom nog niet noodzakelijk zijn voor de ruilverkaveling zelf : bij voorbeeld werken van ontginning of drooglegging. Luidens artikel 9, derde lid, worden deze twee categoriën van werken aan een afzonderlijk onderzoek onderworpen en ter inlichting van de betrokkenen wordt het vermoedelijk bedrag der kosten dat te hunner laste zal vallen, alsmede de wijze van omslag van die kosten, d.w.z. de gedeelten van het blok der in de ruilverkaveling begrepen gronden die er mede zullen belast worden, aangeduid.

28. — Op het zicht van de uitslagen van de raadpleging beslist de Minister van Landbouw of het onderzoek moet voortgezet worden. In bevestigend geval belast hij een afgevaardigde met het samenroepen en het voorzitten der algemene vergadering van de eigenaars waaronder begrepen zijn, zoals boven gezegd, de houders van verbrokkeld eigendomsrecht. De rechtsvormen in acht te nemen bij de algemene vergadering worden bepaald bij de artikelen 12 en 13.

Men zal opmerken dat bij het laatste lid van artikel 12 de eigenaars die niet aanwezig of niet vertegenwoordigd zijn op de algemene vergadering geacht worden akkoord te gaan. Het is niet aan te nemen dat bij de ruime publiciteit die het ontwerp vergezelt en gelet op de oproeping bij aangetekende brief, sommige eigenaars, die gekant zijn tegen het ontwerp, zouden nalaten hun mening te laten kennen. Anderzijds zou men evenmin kunnen aannemen dat door systematisch afzijdig te blijven de eigenaars een ruilverkaveling zouden verhinderen die nochtans door het algemeen belang geboden is en waar een min of meer groot aantal eigenaars belang in stellen en er naar trachten. De stemwijze die wordt aangenomen voor dit stadium van de procedure ligt dus in de lijn van onze tradities en, samen met de andere maatregelen, die door de wet zijn voorgeschreven, vrijwaart zij de belangen der eigenaars. Het beste middel tegen de weigering van een eigenaar deel te nemen aan de stemming is hem ambtshalve te aanzien als instemmend met de verrichting.

29. — L'article 13, quatrième alinéa, dispose que « en ce » qui concerne les biens appartenant à des incapables, la » participation à l'assemblée générale est considérée » comme un acte de gestion ».

Ce texte a pour objet d'écarter toute controverse et d'éviter des formalités superflues.

Dans l'économie du projet de loi, et étant donné le caractère juridique de l'institution du remembrement — tel que ce caractère a été précisé plus haut —, il est permis de soutenir que le remembrement ne constitue pas un acte de disposition au sens du droit civil. En tout cas, au stade de l'enquête préalable, il ne peut en être question, et il est logique, dans un but de simplification, de permettre sans formalités spéciales la représentation des incapables aux assemblées générales des propriétaires. Ainsi le mineur d'âge et l'interdit seront valablement représentés par leur tuteur ou administrateur, sans que ces derniers doivent se munir d'autorisations particulières. Le mineur émancipé et la personne sous conseil judiciaire pourront participer personnellement aux assemblées générales. Le mari ayant l'administration des biens de son épouse représentera valablement celle-ci. La femme séparée de biens pourra intervenir personnellement.

Il sera précisé, à propos de l'article 18, que les mêmes principes sont applicables lors du déroulement des opérations de remembrement.

30. — Les effets du vote de l'assemblée générale sont indiqués à l'article 14. Le projet de remembrement et, le cas échéant, le projet de travaux d'amélioration foncière considérés comme facultatifs, sont soumis à l'approbation du Roi s'ils ont recueilli l'adhésion de la moitié au moins des intéressés et pour autant que les adhérents possèdent au moins la moitié de la superficie des propriétés à remembrer.

On peut évidemment discuter l'importance de la majorité requise. La loi hollandaise, par exemple, se contente de la majorité simple, mais cette majorité peut viser soit sur le nombre des propriétaires, soit la superficie des terres à remembrer; le projet est adopté s'il est approuvé, ou par la moitié au moins des propriétaires, ou par les propriétaires possédant au moins la moitié des terres.

La majorité simple proposée à l'article 14 est d'autant plus raisonnable que, pour éviter toute surprise, la disposition prévoit le cumul des deux conditions envisagées dans la loi hollandaise. De cette façon, il ne sera pas possible à un grand nombre de petits propriétaires d'imposer leur décision à une minorité possédant plus de la moitié des terres, ni, inversement, à un ou plusieurs gros propriétaires d'obliger une masse de petits à subir contre leur gré le remembrement. Ce n'est qu'à l'expé-

29. — Artikel 13, vierde lid, bepaalt « wat betreft de » aan onbekwamen toebehorende goederen wordt de deel- » name aan de algemene vergadering beschouwd als een » daad van beheer. »

Deze bepaling heeft voor doel alle betwisting te voorkomen en ook alle overbodige formaliteiten.

Zoals het wetsontwerp is opgevat en gezien de juridische aard van de instelling der ruilverkaveling, zoals we die hierboven hebben omschreven, mag aangenomen worden dat de ruilverkaveling geen daad van beschikking is in de zin van het burgerlijk recht. Alleszins, in het stadium van het voorafgaandelijk onderzoek kan er van daad van beschikking geen sprake zijn en het is ook logisch eenvoudigheidshalve de vertegenwoordiging van de onbekwamen op de algemene vergaderingen der eigenaars mogelijk te maken, zonder bijzondere formaliteiten. Aldus zullen de minderjarigen en de geïnterdiceerden geldig vertegenwoordigd zijn door hun voogd, zonder dat deze laatste zal moeten voorzien zijn van een bijzondere machtiging. De geëmancipeerde minderjarigen en de personen wien een gerechterlijke raadsman werd aangewezen, zullen persoonlijk aan de algemene vergadering kunnen deelnemen. De echtgenoot die het beheer heeft over de goederen van zijn echtgenote, zal deze laatste geldig vertegenwoordigen. De vrouw gescheiden van goederen zal persoonlijk kunnen optreden.

Naar aanleiding van artikel 18 zal uiteengezet worden dat dezelfde principes gelden bij het verder verloop van de ruilverkavelingsverrichtingen.

30. — De gevolgen van de stemming van de algemene vergadering worden aangeduid in artikel 14. Het ontwerp van ruilverkaveling en in voorkomend geval het ontwerp van de grondverbeteringswerken, die als facultatief worden beschouwd, worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Koning, indien zij door ten minste de helft der betrokkenen worden aangenomen en voor zover de instemmenden ten minste de helft van de oppervlakte van de in de ruilverkaveling begrepen eigendommen bezitten.

Men kan natuurlijk redetwisten over de meerderheid die moet geëist worden. De Hollandse wet bij voorbeeld stelt zich tevreden met de eenvoudige meerderheid, maar deze meerderheid kan slaan hetzij op het getal der eigenaars, hetzij op de oppervlakte van de gronden die in de ruilverkaveling begrepen zijn; het ontwerp wordt aangenomen wanneer het goedgekeurd wordt hetzij door de helft ten minste van de eigenaars, hetzij door de eigenaars die ten minste de helft van de gronden bezitten.

De eenvoudige meerderheid vooropgesteld in artikel 14 is des te redelijker te heten dat, om alle verrassing te voorkomen, voorzien wordt dat beide in de Hollandse wet opgenomen voorwaarden moeten gecumuleerd worden. Aldus zal het niet mogelijk zijn aan een groot aantal kleine eigenaars hun wil op te dringen aan een minderheid die meer dan de helft van de gronden bezit, noch omgekeerd aan één of meer grote grondbezitters een massa kleine mensen te verplichten tegen hun wil in de

rience, d'ailleurs, que l'on pourra apprécier exactement le mérite de la formule proposée.

31. — Le remembrement une fois décrété par arrêté royal, il est procédé aux opérations de remembrement suivant les principes de base suivants déjà indiqués supra n° 26.

Un Comité spécial, représentant l'Etat, est chargé de toutes les mesures d'exécution, en ce compris l'attribution des lots nouveaux. Il appartient au pouvoir judiciaire de trancher, par une procédure simplifiée, les contestations relatives à l'évaluation des biens.

L'article 15 règle la composition et la compétence du comité. Celui-ci comprend un délégué du Ministre de l'Agriculture, lequel remplit les fonctions de président, un délégué du Ministre des Finances, qui sera normalement un fonctionnaire des Domaines ou du Cadastre et un délégué des propriétaires. Ce dernier est désigné par l'assemblée générale dont il a été question à l'article 14, à la faveur d'un vote secret et par une simple majorité relative. Si le Comité constate qu'une superficie assez importante des terres à remembrer est cultivée en faire valoir indirect, il pourra s'adjoindre, par cooptation, un quatrième membre choisi parmi les exploitants-locataires. Le Comité est, en outre, assisté d'un secrétaire, sans voix délibérative. Celui-ci sera un agent de la Société Nationale de la Propriété Terrienne.

Dans le système du projet de loi, la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne, créée par arrêté royal du 27 février 1935, est toute indiquée, par sa mission actuelle pour collaborer très utilement aux opérations de remembrement, dont elle assumera le service financier et le travail de secrétariat (voir article 26). Pour lui permettre de remplir ce rôle élargi, la disposition transitoire de l'article 33 prescrit sa transformation en « Société Nationale de la Propriété Terrienne » et l'adaptation de ses statuts à la mission particulière qui lui est dévolue.

Le Comité est l'organe de l'Etat pour tout ce qui concerne l'exécution du remembrement. Ses pouvoirs sont étendus et comportent notamment le droit d'attribuer, par délégation de l'autorité publique, les lots nouveaux aux propriétaires des biens à remembrer. A l'étendue de ces pouvoirs, qui s'inspire de l'expérience acquise dans les pays voisins et qui apparaît comme indispensable si l'on veut assurer le succès de l'institution et éviter de se perdre dans le maquis de la procédure, s'opposent toutefois un formalisme strict qui oblige le Comité au respect de multiples prescriptions destinées à assurer le respect du droit des propriétaires et autres titulaires de droits réels (publication des plans, avis écrit aux intéressés, etc.) et surtout, la faculté donnée à ces derniers de soumettre à la décision du tribunal l'évaluation des biens à remembrer et celle des parcelles remembrées. A cet égard, le mécanisme de l'opération est

ruilverkaveling te ondergaan. De ondervinding zal ten andere moeten uitwijzen in hoever de voorgestelde formule werkelijk de juiste is.

31. — Van zodra de ruilverkaveling bij koninklijk besluit verordend werd, wordt er overgegaan tot de ruilverkavelingsverrichtingen op basis van volgende principes die wij reeds boven in n° 26 hebben aangestipt.

Een speciaal Comité dat de Staat vertegenwoordigt is belast met de uitvoeringsmaatregelen, daarin begrepen de toebedeling der nieuwe kavels ; aan de rechterlijke macht komt het toe bij vereenvoudigde procedure de geschillen te beslechten aangaande de schatting der goederen.

Artikel 15 bepaalt de samenstelling en de bevoegdheid van dit Comité. Het bevat een afgevaardigde van de Minister van Landbouw die de functies waarneemt van voorzitter, een afgevaardigde van de Minister van Financiën, die normaal een ambtenaar zal zijn van de Domeinen of van het Kadaster en een afgevaardigde van de eigenaars. Deze laatste wordt aangeduid door de algemene vergadering, waarvan sprake in artikel 14, bij geheime stemming en bij eenvoudige betrekkelijke meerderheid. Indien het Comité vaststelt dat een betrekkelijk groot gedeelte der in de ruilverkaveling begrepen gronden in huur wordt gebruikt, kan het zich bij cooptatie een vierde lid toevoegen, gekozen onder de exploitanten-huurders. Het Comité wordt daarenboven bijgestaan door een secretaris, zonder beraadslagende stem ; deze secretaris zal een ambtenaar zijn van de Nationale Maatschappij voor de Landeigendom.

Zoals het wetsontwerp is uitgewerkt is de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom, opgericht bij koninklijk besluit van 27 Februari 1935, gezien de opdracht die zij thans heeft, de aangewezen instelling om nuttig mede te werken bij de ruilverkavelingsverrichtingen, waarvan zij de financiële dienst en het secretariaat zal waarnemen (zie artikel 26). Om haar in de gelegenheid te stellen deze bredere rol te vervullen, wordt bij overgangsmaatregel voorzien in artikel 33 dat zij voortaan de benaming zal dragen van « Nationale Maatschappij voor de Landeigendom » en dat zij haar statuten zal aanpassen aan deze bijzondere zending die haar wordt opgedragen.

Het Comité treedt op in naam van de Staat, voor alles wat de uitvoering van de ruilverkaveling betreft. Het heeft uitgebreide macht en namelijk het recht in opdracht van de openbare macht de nieuwe kavels toe te bedelen aan de eigenaars van de in de ruilverkaveling begrepen gronden. Tegenover deze uitgebreide macht die steunt op de ondervinding die in andere landen werd opgedaan en die onmisbaar voorkomt voor het welslagen van de instelling en om te vermijden dat zij in het warmest van de procedure zou doodlopen, staat nochtans een streng formalisme dat het Comité dwingt tot naleving van menigvuldige voorschriften die er toe strekken het recht van de eigenaars en van de andere houders van zakelijke rechten (openbaarmaking van de plannen, schriftelijke kennisgeving aan de betrokkenen, enz.) te doen eerbiedigen en vooral het vermogen dat deze laatsten hebben de Rechtbank te laten beslissen over de schatting van de in de ruilverkave-

comparable à celui de l'expropriation pour cause d'utilité publique, où le recours au pouvoir judiciaire pour la fixation des indemnités constitue la garantie par excellence de l'exproprié.

Il importe de souligner également que le Comité de remembrement, investi d'un pouvoir de décision, constitue en même temps une autorité de tutelle, qui se borne à régler des intérêts particuliers auxquels il est étranger et qu'il a, au contraire, pour mission de concilier dans l'intérêt général.

32. — Le remembrement s'exécute en deux phases, dont chacune revêt en principe des formes identiques.

Dans la première, le Comité dresse un tableau indiquant les parcelles à remembrer, leur évaluation, les noms des propriétaires, titulaires de droits réels et locataires (article 16).

Après enquête, ce tableau est arrêté par le Comité, puis déposé à la maison communale et porté, par écrit, à la connaissance des intéressés (article 17), afin de leur permettre d'en appeler, s'ils le jugent utile, au pouvoir judiciaire en ce qui concerne les évaluations (article 18).

Cette première phase est suivie d'une période intermédiaire au cours de laquelle le Comité fait procéder à l'exécution des travaux prévus au plan de remembrement, chemins, voies d'écoulement d'eau, travaux d'amélioration foncière, etc. (article 20).

Dans la seconde phase, le Comité procède à l'évaluation des nouveaux lots, à leur attribution aux propriétaires, à la fixation des soultes, et il dresse un tableau indiquant le résultat de ces opérations ainsi que le nom des propriétaires et autres détenteurs de droits réels (article 22). Ce tableau est soumis aux mêmes formalités de consultation, de dépôt et de notification que précédemment, de manière que les intéressés puissent contester devant le Juge les évaluations (article 23).

Il ne reste plus ensuite qu'à passer acte des opérations de remembrement (article 25).

33. — Ce schéma des opérations de remembrement étant tracé, il convient de préciser dans les détails l'économie du projet.

Aux termes de l'article 16, le Comité commence par établir, en règle avec le concours d'experts, l'évaluation des biens à remembrer. Ce travail de base appelle les plus grands soins. Il fait apparaître la valeur vénale de chacune des parcelles soumises au remembrement, compte tenu éventuellement des divers facteurs qui peuvent influencer sur cette valeur. Pour permettre l'octroi des indemnités relatives aux plus-values transitoires visées à l'article 4, troisième alinéa, il sera bon de chiffrer celles-ci séparément.

ling begrepen goederen en over deze van de nieuwe kavels. In dit opzicht is het mechanisme van de verrichting te vergelijken met dat van de onteigening ten algemenen nutte, waar de voorziening bij de rechterlijke macht voor de vaststelling van de schadeloosstelling, de waarborg bij uitnemendheid uitmaakt van de onteigende.

De nadruk moet eveneens gelegd worden op het feit dat het Ruilverkavelingscomité dat beslissende macht heeft, tevens een voogdij-overheid is die er zich bij beperkt de particuliere belangen te regelen waaraan het vreemd blijft en die het integendeel voor opdracht heeft te verzoeken met het algemeen belang.

32. — De ruilverkaveling geschiedt in twee fasen, die beiden in principe verlopen met dezelfde rechtsvormen.

In de eerste fase maakt het Comité een lijst op waarop worden aangeduid de percelen die in de ruilverkaveling begrepen zijn, de geschatte waarde ervan, de namen van de eigenaars, houders van zakelijke rechten en huurders (artikel 16).

Na onderzoek wordt deze lijst vastgelegd door het Comité en nadien neergelegd op het gemeentehuis en schriftelijk ter kennis gebracht van de belanghebbenden (artikel 17), ten einde deze in de gelegenheid te stellen, indien zij zulks nodig achten, zich te voorzien bij de rechterlijke macht wat betreft de schattingen (artikel 18).

Deze eerste fase wordt gevolgd door een tussenperiode, gedurende dewelke het Comité laat overgaan tot de uitvoering van de door het ruilverkavelingsplan voorziene werken : aanleg van wegen, van waterlopen, grondverbeteringswerken, enz. (artikel 20).

Gedurende de tweede fase gaat het Comité over tot de schatting van de nieuwe kavels, tot de toebedeling ervan aan de eigenaars, tot de vaststelling van de opleggen en maakt een lijst op met de aanduiding van de uitslagen van deze bewerkingen, evenals van de naam van de eigenaars en van andere houders van zakelijke rechten (artikel 22). Deze lijst wordt onderworpen zoals vorige maal aan dezelfde rechtsvormen van raadpleging, neerlegging en kennisgeving, zodat de betrokkenen vóór de Rechter de schattingen kunnen betwisten (artikel 23).

Er blijft dan nog slechts over de akte te verlijden van de ruilverkavelingsverrichtingen (artikel 25).

33. — Na het schema van de ruilverkavelingsverrichtingen te hebben opgemaakt moeten wij nu in detail nagaan hoe het ontwerp werd opgevat.

Luidens artikel 16 vangt het Comité aan met de schatting, normaal met behulp van experts, van de in de ruilverkaveling begrepen gronden. Dit is een werk van essentieel belang waaraan de meeste zorg dient besteed. De verkoopwaarde van elk perceel dat in de ruilverkaveling is begrepen komt aldus vast te staan met inachtneming eventueel van de verschillende factoren die op deze waarde invloed kunnen hebben. Om het toekennen mogelijk te maken van de schadeloosstellingen betreffende de niet-blijvende meerwaarden bedoeld in artikel 4, derde lid, past het deze afzonderlijk op te geven.

Cette évaluation initiale devant servir à l'estimation des parcelles remembrées, la pratique recommandera, pour la facilité des opérations, de procéder par catégorie ou classe de terres : on évitera ainsi de stériles discussions au moment où l'attribution des lots nouveaux modifiera à peu près totalement les divisions de l'ancien échiquier des parcelles.

L'article 16 prévoit que les évaluations sont portées à la connaissance des propriétaires et de tous les détenteurs de droits réels, par exemple les créanciers hypothécaires, afin qu'ils puissent présenter leurs observations au Comité et, le cas échéant, faire valoir leurs droits en justice. A cette fin, le Comité dresse un tableau indiquant, pour chaque parcelle, l'évaluation proposée, les propriétaires et titulaires de droits réels. Ce tableau est déposé à la maison communale et soumis à une consultation analogue à celle organisée au cours des formalités préalables au remembrement.

Les locataires sont appelés également à la consultation, encore que leur position soit différente de celle des propriétaires et titulaires de droits réels. Il suffit, pour eux, qu'ils puissent attirer l'attention du Comité sur certaines particularités qui auraient pu lui échapper. Il ne saurait être question de les autoriser à critiquer l'évaluation qui est faite des droits des propriétaires. C'est le motif pour lequel, aux termes de l'article 17, troisième alinéa, le dépôt du tableau d'évaluation définitivement arrêté par le Comité ne leur est plus notifié.

On remarquera également que l'article 16, troisième alinéa, dispose que tous les intéressés sont admis à prendre connaissance du tableau déposé à la maison communale. Ce texte a une portée très large. Il signifie que quiconque le désire peut consulter le tableau : cette disposition a notamment pour but d'informer du projet de remembrement les tiers qui désireraient contracter avec les propriétaires.

34. — Après avoir, s'il y échet, modifié les indications du tableau soumis à la consultation ordonnée par l'article 16, le Comité arrête définitivement ce document qui est déposé à la maison communale et notifié par extrait à tous les intéressés autres que les locataires.

Le dépôt du tableau constitue une formalité essentielle et marque une étape importante. Il a pour but d'assurer au projet de remembrement la publicité qui s'impose dans l'intérêt des tiers qui voudraient traiter avec les propriétaires. Il est le point de départ d'une période qui ne prendra fin qu'au jour de la transcription hypothécaire de l'acte de remembrement, période pendant laquelle il n'est possible d'acquérir des droits réels sur les biens à remembrer qu'au risque de certains inconvénients que le projet de loi s'est d'ailleurs efforcé d'atténuer autant que possible, ainsi qu'on le verra aux articles 21 et 30.

Daar deze oorspronkelijke schatting zal moeten dienen voor de waardebeoordeling van de nieuwe kavels, zal het in de praktijk, voor het gemak der verrichtingen, aangegeven zijn met categoriën of klassen van gronden te werk te gaan. Aldus zal men nutteloze discussies voorkomen, wanneer bij de toedeling der nieuwe kavels van de parcellering die vroeger bestond weinig of niets meer zal overblijven.

Artikel 16 voorziet dat de schattingen worden ter kennis gebracht van de eigenaars en van al de houders van zakelijke rechten, van de hypotheekhouders bij voorbeeld, ten einde deze in de gelegenheid te stellen hun bezwaren naar voren te brengen bij het Comité en gebeurlijk hun rechten te doen gelden voor de Rechtbank. Te dien einde maakt het Comité een lijst op met aanduiding voor ieder perceel van de voorgestelde schatting, de eigenaars en houders van zakelijke rechten. Deze lijst wordt neergelegd op het gemeentehuis en aan dezelfde raadpleging onderworpen als deze waartoe werd overgegaan in de loop van de voorafgaandelijke rechtsvormen van de ruilverkaveling.

De huurders worden eveneens op de raadpleging uitgenodigd, alhoewel hun toestand verschillend is van deze van de eigenaars en houders van zakelijke rechten. Voor hen volstaat het dat ze in de gelegenheid worden gesteld de aandacht van het Comité te vestigen op een of andere bijzonderheid die zou kunnen ontgaan zijn. Het is niet mogelijk hun toe te laten de schatting te betwisten die loopt over de rechten van de eigenaars ; daarom is het dat, luidens artikel 17, derde lid, de neerlegging van de definitieve lijst met de schattingen zoals ze werd vastgesteld door het Comité, hun niet meer wordt betekend.

Men zal eveneens opmerken dat artikel 16, derde lid, bepaalt dat het aan alle betrokkenen toegelaten is kennis te nemen van de lijst die neergelegd wordt op het gemeentehuis. Deze tekst is van grote betekenis. Gelijk wie zulks verlangt kan de lijst raadplegen. Deze bepaling heeft o.m. voor doel de derden, die met de eigenaars een of ander contract zouden willen afsluiten, op de hoogte te brengen van het ontwerp van ruilverkaveling.

34. — Na gebeurlijk de aanwijzingen van de lijst, die aan de bij artikel 16 voorgeschreven raadpleging onderworpen werd, gewijzigd te hebben, stelt het Comité dit stuk definitief vast ; de lijst wordt dan op het gemeentehuis neergelegd en bij uittreksel aan alle betrokkenen, buiten de huurders, betekend.

De neerlegging van de lijst is een hoofdzakelijke rechtsvorm en betekent een gewichtige stap in de verrichtingen. Zij heeft voor doel de openbaarheid te verzekeren van het ontwerp van ruilverkaveling in het belang van de derden, die met de eigenaars wensen te handelen. Zij is het vertrekpunt van een periode die slechts een einde zal nemen met de dag van de overschrijving van de ruilverkavelingsakte op het kantoor der Hypotheken, periode gedurende dewelke het verkrijgen van zakelijke rechten op de in de ruilverkaveling begrepen goederen zal gepaard gaan met zekere bezwaren, die het wetsontwerp ten andere zo veel mogelijk tracht te voorkomen, zoals wij zullen zien bij de artikelen 21 en 30.

35. — Les articles 18 et 19, ainsi que l'article 23 établissent, en cas de contestation au sujet des évaluations, une procédure judiciaire simplifiée, devant le juge de paix.

Ces dispositions du projet de loi sont inspirées notamment du désir de ne pas alourdir les opérations de remembrement, qui sont dans leur technique même longues et compliquées, et parce qu'elles doivent raisonnablement suffire à garantir les intérêts des propriétaires et autres détenteurs de droits réels.

Les diverses consultations auront déjà permis, dans une bonne mesure, aux nombreux intéressés à l'opération de remembrement, de faire valoir leurs droits et au Comité, autorité de tutelle, d'établir de justes évaluations. Au reproche que les intéressés échapperaient au bénéfice d'une double juridiction, il est permis de répondre qu'en fait, le Comité est en la cause un organe de décision absolument indépendant, qu'il n'est pas partie intéressée au nouveau partage des terres et que, dès lors, les évaluations qu'il établira après avoir, dans pratiquement tous les cas, consulté des experts, auront un tel caractère d'objectivité qu'il est inutile de les déférer à une seconde juridiction.

Comme le fait l'article 13 pour la participation à l'assemblée générale, l'article 18, 2e alinéa, dispose que la citation devant le Juge de paix est considérée comme un acte d'administration en ce qui concerne les biens appartenant aux incapables. Cette disposition est inspirée de la nécessité de ne pas retarder la procédure et de respecter le délai de quinzaine inscrit au dit article 18. Le caractère de l'institution du remembrement, qui aboutit nécessairement à l'attribution aux propriétaires de droits d'une valeur égale sinon supérieure à ceux qu'ils possédaient, le rôle tutélaire du Comité de remembrement, la libre critique dont les évaluations peuvent faire l'objet, tant de la part des propriétaires que de leurs créanciers, et l'obligation imposée au Juge par l'article 19 de revoir éventuellement l'ensemble des évaluations, constituent des garanties suffisantes et permettent de considérer la citation devant le Juge de paix comme un acte d'administration *lato sensu*.

Les règles de procédure établies par les articles 18 et 19 n'appellent après les explications déjà données, aucun commentaire spécial.

36. — Aussitôt que le tableau d'évaluation est devenu définitif, par l'expiration du délai de consultation ou par jugement coulé en force de chose jugée, le Comité de remembrement entreprend l'exécution des travaux, tant de ceux qui font partie intégrante du plan de remembrement que des travaux d'amélioration foncière décrétés séparément.

Dès ce moment, le Comité est en droit de prendre, aux dites fins, possession des terrains et, ainsi que le constate l'article 20, « ni les propriétaires ni les occupants ne peu-

35. — De artikelen 18 en 19, samen met artikel 23, bepalen een vereenvoudigde gerechtelijke procedure vóór de Vrederechter bij betwisting van de schattingen.

Bij deze bepalingen van het wetsontwerp komt het verlangen tot uiting de ruilverkavelingsverrichtingen niet te bezwaren, omdat zij vanzelf reeds technisch ingewikkeld zijn en veel tijd in beslag nemen en ook omdat zij redelijkerwijze kunnen volstaan om de belangen van de eigenaars en van de andere houders van zakelijke rechten te vrijwaren.

De verschillende raadplegingen zullen reeds de talrijke betrokkenen bij de ruilverkavelingsverrichtingen ruimschoots in de gelegenheid gesteld hebben hun rechten te doen gelden en het Comité dat de voogdij-overheid is mogelijk gemaakt juiste schattingen op te maken. Wanneer bezwaren werden geopperd tegen het feit dat belanghebbenden niet in beroep kunnen komen, dan zou moeten worden opgemerkt dat het Comité eigenlijk ter zake een volkomen zelfstandig lichaam is met beslissende macht en dat geen belang heeft in de nieuwe indeling van de gronden, zodat de schattingen die het zal hebben opge maakt, na practisch in elk geval de deskundigen te hebben geraadpleegd, zo objectief voorkomen dat het onnodig schijnt nog een beroepsprocedure daarvoor in te stellen.

Zoals bij artikel 13 wordt voorzien voor wat de deelneming aan de algemene vergadering betreft, bepaalt artikel 18, tweede lid, dat de dagvaarding vóór de Vrederechter moet beschouwd worden als een daad van beheer voor wat betreft de goederen die aan onbekwamen toebehooren. Deze bepaling werd ingegeven door de noodzakelijkheid de rechtsplegingen niet te vertragen en de termijn van 15 dagen welke bij bedoeld artikel 18 wordt voorzien in acht te nemen. De aard van de instelling der ruilverkaveling dewelke noodzakelijkerwijze uitloopt op de toekenning aan de eigenaars van rechten waarvan de waarde gelijk of zelfs hoger is dan deze die zij vroeger hadden, het voogdij-ambt van het ruilverkavelingscomité, de vrije kritiek welke ten aanzien van de schattingen kan worden gemaakt zowel door de eigenaars als door hun schuldeisers en de bij artikel 19 aan de rechter opgelegde verplichting eventueel het geheel van de schattingen te herzien, vormen voldoende waarborgen en maken het mogelijk de dagvaarding vóór de vrederechter als een daad van beheer *lato sensu* te beschouwen.

De procedure die bepaald wordt bij artikelen 18 en 19 behoeft, na de uitleg die boven reeds werd gegeven, geen bijzondere commentaar.

36. — Nadat de lijst met de schattingen definitief is vastgesteld door het verstrijken van de termijn voor de raadpleging of bij vonnis met kracht van gewijsde, neemt het Ruilverkavelingscomité de uitvoering van de werken ter hand, zowel van deze die een integrerend deel uitmaken van het ruilverkavelingsplan als van de grondverbeteringswerken, die afzonderlijk werden verordend.

Van dit ogenblik af heeft het Comité het recht met dit doel bezit te nemen van de gronden, zodat bij artikel 20 wordt bepaald : « de eigenaars zomin als de gebruiks-

» vent s'opposer à l'exécution des travaux ». Il va sans dire qu'en fait le Comité pourrait, pour gagner du temps, commencer les travaux plus tôt, mais en ce cas il devrait obtenir des intéressés une autorisation de prise de possession. En toute hypothèse, une indemnité pour trouble de jouissance est due, s'il y a lieu, aux occupants des terrains. Cette indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée par le Comité de remembrement (article 22), sauf recours devant le Juge de paix (article 23).

Ainsi qu'il résulte de l'article 2, troisième alinéa (voy. supra n° 21), les terrains d'assiette des chemins, voies d'écoulement d'eau, etc., sont prélevés sans indemnité sur les terrains à remembrer et, le cas échéant, cédés par le Comité aux pouvoirs intéressés. Pareillement, les terrains provenant d'ouvrages désaffectés sont incorporés d'office, sans indemnité, dans la masse à remembrer.

37. — Le tableau des évaluations arrêté définitivement par le Comité ou homologué par le Juge, a constaté ostensiblement, à la date du dépôt à la maison communale, l'existence des droits de propriété et autres droits réels sur les biens à remembrer. Mais des erreurs ont pu n'être pas relevées au cours de la consultation antérieure et, d'autre part, il n'est pas possible de suspendre le cours des choses et d'empêcher après cette date mutations et opérations de crédit. Quel sera le sort des droits que le Comité a ignorés ou qui n'étaient pas nés au jour du dépôt prévu à l'article 17?

Question des plus délicates : autant il serait regrettable de méconnaître ces droits, autant on ne peut admettre qu'ils contrarient les opérations de remembrement.

On verra, à l'article 30, comment le projet essaie de respecter les droits ainsi constatés ou nés au cours de la période de réalisation du remembrement. L'article 21 règle, d'une manière pragmatique, la position que doit prendre à leur égard, au cours des opérations, le Comité de remembrement. En principe, il a le droit de les ignorer; en fait, il peut en tenir compte dès l'instant où sa décision ne compromet pas les résultats du remembrement.

Il est permis de croire qu'en pratique, le Comité parviendra à donner, dans presque tous les cas, aux droits dont il s'agit, une assiette dans le cadre du nouveau lotissement. Par ailleurs, la publicité faite au projet de remembrement détournera beaucoup de tiers d'acquisitions ou de constitutions d'hypothèques intempestives. Pour les droits nés *in extremis*, à un moment où le Comité se trouvait dans l'impossibilité d'en tenir compte, la solution inscrite dans l'article 30 paraît sauvegarder à suffisance les intérêts des tiers.

» gerechtigden van de percelen kunnen zich tegen de » uitvoering van de werken verzetten. » Het spreekt vanzelf dat het Comité om tijd te winnen de werken reeds vroeger zou kunnen aanvatten, maar in dat geval zal het van de belanghebbenden een machtiging tot inbezitting moeten bekomen. In elk geval is een schadeloosstelling voor genotsstoornis verschuldigd aan de gebruiksgerechtigden van de gronden. Deze schadeloosstelling wordt, behoudens overeenkomst in der minne, vastgesteld door het Ruilverkavelingscomité (artikel 22) met mogelijkheid in beroep te komen vóór de Vrederechter (artikel 23).

Zoals blijkt uit artikel 2, derde lid, (zie boven n° 21) worden de gronden, die nodig zijn voor de wegen, de waterlopen, enz., zonder schadeloosstelling afgenomen op de gronden die in de ruilverkaveling begrepen zijn, en desvoorkomend door het Comité aan de betrokken openbare besturen afgestaan ; zo ook zullen de gronden die voortkomen van kunstwerken die verlaten worden, ambtshalve, zonder schadeloosstelling, in het ruilverkavelingsblok worden begrepen.

37. — De lijst der schattingen definitief vastgesteld door het Comité of bekrachtigd door de Rechter, laat blijken dat op de datum van de neerlegging op het gemeentehuis bepaalde eigendoms- en andere zakelijke rechten op de goederen bestaan ; het is mogelijk echter dat fouten in de lijst geslopen zijn die niet bij de vroegere raadplegingen ontdekt werden en anderzijds kan men de loop der zaken niet tegenhouden door vanaf die datum alle mutaties en kredietverrichtingen te verbieden. Welk zal het lot zijn van de rechten waarvan het Comité geen kennis zal hebben gehad en die niet ontstaan waren op de dag van de neerlegging, voorzien bij artikel 17 ?

Zeer netelig vraagstuk ! Het ware jammer die rechten te moeten negeren, maar anderzijds kan men ook niet aannemen dat het ontstaan van die rechten de ruilverkavelingsverrichtingen zou komen belemmeren.

Wij zullen zien in artikel 30 hoe in het ontwerp getracht wordt de rechten, die aldus vastgesteld of ontstaan zijn in de loop van het eigenlijk ruilverkavelingswerk, te ontzien. Artikel 21 regelt van praktisch standpunt uit de stelling die het Comité ten aanzien van die rechten in de loop van de verrichtingen moet aannemen. In principe heeft het Comité het recht deze te negeren; in feite mag het er rekening mede houden voor zover het belang van de ruilverkaveling er zich niet tegen verzet.

Wij mogen aannemen dat in de praktijk het Comité er zal toe komen in bijna alle gevallen aan bedoelde rechten een plaats aan te wijzen in het raam van de nieuwe verkaveling ; anderzijds bij de publiciteit die gemaakt werd omtrent het ruilverkavelingsontwerp, zullen de derden meestal voorzichtig zijn bij aankopen of hypotheeknemingen. Voor de rechten die *in extremis* zouden ontstaan zijn, zodat het Comité er nog onmogelijk rekening mede kon houden, schijnt de oplossing die voorgeschreven wordt bij artikel 30 de rechten van de derden wel naar behoren te vrijwaren.

Il semble bien, en tout cas, qu'on ne saurait, mieux que ne le font les articles 21 et 30, concilier les exigences du remembrement et le respect dû aux mutations de propriété et aux opérations de crédit foncier.

38. — L'article 22 organise la partie essentielle de la mission du Comité : l'attribution des lots nouveaux et le règlement financier des opérations.

Les articles 2 et 4 ont déjà consacré, d'une part, la règle fondamentale de l'équivalence par nature de culture et par catégorie de terres des parcelles anciennes et des parcelles remembrées, d'autre part, celle de l'allocation exceptionnelle d'un appoint en espèces. C'est par références à ces deux dispositions, dont la portée est précisée supra n° 20 et 22 (voy. aussi n° 33), que l'article 22 prévoit la formation des lots nouveaux. Il importe donc, en principe, que les lots nouveaux attribués à chaque propriétaire soient constitués de biens de même nature de culture et de même classe que ceux qu'il possédait avant l'opération. Il importe aussi que la valeur des parcelles remembrées soit, pour tous les propriétaires, proportionnellement égale à celle de leurs apports. Cette égalité relative des valeurs, de même que la stipulation exceptionnelle de soultes, sont basées sur les évaluations initiales arrêtées conformément aux articles 16 et suivants.

En fait, l'attribution de lots équivalents aux anciennes parcelles sera normalement réalisée par le respect de la règle exprimée à l'article 2, laquelle est conforme à l'équité et aux exigences de l'organisation agricole, et qui prescrit que chaque propriétaire doit retrouver des terres de même nature de culture et de même qualité. La plus-value consécutive au rassemblement parcellaire est générale et il ne paraît pas indiqué de la prendre en considération. Celle qui résultera des travaux exécutés ne doit pas non plus entrer en ligne de compte, non seulement parce que son appréciation risque d'engendrer des discussions interminables, mais aussi parce que les parcelles qui bénéficient des travaux sont grevées, comme on le verra plus loin, de la charge de supporter tout ou partie de la dépense y relative.

Nous sommes ici au nœud de la question du remembrement qui comporte, on ne peut se le dissimuler, de sérieuses difficultés d'exécution. Il est permis d'espérer que la technique, avec le temps, se perfectionnera sans cesse, suivant une évolution analogue à celle qui s'est d'ailleurs produite dans les pays voisins plus avancés que nous dans ce domaine. En attendant les renseignements de l'expérience, l'essentiel sera d'assurer à chaque propriétaire des superficies à peu près équivalentes à celles qu'il possédait, par nature et par catégorie de biens, quitte à renoncer le cas échéant à un regroupement idéal des parcelles.

39. — Aux termes de l'article 22, troisième alinéa, le Comité de remembrement répartit, au moment de l'attribution des lots nouveaux le coût des travaux qui tombe à charge des propriétaires.

Aldus menen wij dat het alleszins niet mogelijk was beter dan zulk geschiedt bij artikelen 21 en 30, de belangen van de ruilverkaveling te paren met de eerbied voor de eigendomsoverdrachten en het grondkrediet.

38. — Artikel 22 regelt het hoofdzakelijk gedeelte van de opdracht van het Comité : de toebedeling van de nieuwe kavels en de financiële zijde van de verrichtingen.

De artikelen 2 en 4 houden reeds als hoofdregel in de evenredigheid volgens gebruiksbestemming en categorie van de gronden, van de vroegere percelen en de nieuwe kavels en anderzijds de uitzonderlijke toekenning van een geldopleg. Artikel 22 handelende over de samenstelling van de nieuwe kavels, verwijst naar deze twee bepalingen, waarvan de zin hierboven in n° 20 en 22 nader werd omschreven (zie ook n° 33). De nieuwe kavels die aan elke eigenaar worden toegewezen, moeten dus in principe samengesteld zijn uit goederen van dezelfde gebruiksbestemming en van dezelfde klasse als deze die hij bezat vóór de verrichting. De waarde van de nieuwe kavels moet dus voor alle eigenaars evenredig zijn met deze van hun inbrengen. Deze evenredigheid van de waarden evenals het uitzonderlijke beding van opleggen steunen op de oorspronkelijke schattingen die vastgesteld werden overeenkomstig artikelen 16 en volgende.

In de praktijk zal bij de toebedeling van kavels die evenredigheid in waarde met de vroegere percelen bereikt worden door naleving van de bepaling vervat in artikel 2, die beantwoordt aan de billijkheid en aan de eisen van een goede organisatie in de landbouw, waarbij voorgescreven wordt dat elke eigenaar gronden van dezelfde gebruiksbestemming en van dezelfde hoedanigheid moet terugvinden. De meerwaarde die voortspruit uit de ruilverkaveling is algemeen en het komt niet gepast voor haar in aanmerking te nemen ; deze die voortspruit uit de uitgevoerde werken moet evenmin in aanmerking genomen worden niet alleen omdat het gevaar bestaat dat de raming ervan tot eindeloze discussies aanleiding geeft, maar ook omdat de percelen die profijt trekken uit die werken, zoals wij verder zullen zien, alle of een gedeelte van de kosten die voor die werken werden gedaan, zullen moeten dragen.

Hier treffen wij de kern van het vraagstuk bij de ruilverkaveling die, het kan niet betwist worden, ernstige moeilijkheden oplevert bij de uitvoering. Men mag verhoopen dat met de tijd, de techniek er gedurig aan zal op vooruitgaan, zoals ten andere is geschied in de naburige landen die ter zake meer ondervinding hebben dan wij. In afwachting dat de ondervinding ons heeft geleerd, zal het er op aankomen aan elke eigenaar oppervlakten toe te kennen die, naar gebruiksbestemming en categorie van goederen, nagenoeg gelijk zijn aan deze die hij vroeger bezat, ten koste eventueel, van een ideale hergroepering van de percelen.

39. — Luidens artikel 22, derde lid, slaat het Ruilverkavelingscomité bij de toebedeling der nieuwe kavels de kosten der werken om over de eigenaars.

Il s'agit ici tant des travaux qui constituent une modalité nécessaire de l'opération de remembrement, tels que travaux de voirie, d'écoulement d'eau, etc., que des travaux d'amélioration foncière spécialement décrétés et exécutés à l'occasion du remembrement. Les articles 25 et 26, qui s'occupent du financement de la dépense relative à ces travaux et de la contribution finale à celle-ci, la mettent à charge des propriétaires auxquels sont attribuées les parcelles remembrées qui bénéficient des travaux, sous le bénéfice des subventions qui seraient accordées par les pouvoirs publics.

La partie de la dépense qui incombe aux propriétaires est répartie entre eux par les soins du Comité, sur la base des superficies des parcelles remembrées, à moins que, pour des motifs d'équité et à titre exceptionnel, le Comité n'adopte un autre mode de répartition.

L'imposition des nouvelles parcelles au paiement du coût total ou partiel des travaux effectués est fondée sur la plus-value qu'entraîne pour ces parcelles l'exécution des travaux. Si la désignation des lots qui bénéficient des travaux est relativement facile, la répartition de la dépense sur la base des superficies pourrait, dans certains cas, aboutir à des résultats qui heurteraient l'équité. Il s'indique donc d'autoriser le Comité à faire choix d'un autre critère, qui établisse une plus juste relation entre l'imposition et la plus-value résultant des travaux. Il va de soi que la désignation des parcelles grevées, de même que la répartition de la dépense, peuvent être contestées par les intéressés et portées devant le Juge de paix selon les prévisions de l'article 23.

40. — A ce stade final des opérations, le Comité doit prendre d'autres décisions, notamment au regard des droits réels qui grèvent les anciennes parcelles.

On verra sous les articles 27 et suivants, que ceux de ces droits qui étaient opposables aux tiers au jour du dépôt prévu au dernier alinéa de l'article 17 sont reportés d'office des anciennes parcelles sur les parcelles remembrées. Mais si plusieurs parcelles réunies en un lot unique étaient grevées séparément ou si certaines seulement de ces parcelles étaient grevées de droits réels, le Comité doit, à défaut d'accords particuliers entre intéressés, lotir ces droits sur la parcelle unique (article 28).

D'autre part, à l'égard des droits constatés ou nés postérieurement au dit dépôt le Comité doit décider, selon les prévisions de l'article 21 (voy. supra n° 37), s'il en tient compte dans les opérations de remembrement et, dans l'affirmative, déterminer dans le nouveau lotissement l'assiette des droits dont il s'agit.

Il est nécessaire également que le Comité constate le report des droits de bail, que ce report ait lieu d'office des anciennes parcelles sur les parcelles remembrées (arti-

Het geldt hier zowel de werken die tot het wezen zelf behoren van de ruilverkaveling, zoals de werken voor aanleg van wegen, van waterlopen, enz., als de grondverbeteringswerken die bij bijzondere verordening uitgevoerd worden naar aanleiding van de ruilverkaveling. De artikelen 25 en 26 die zich inlaten met de financiering van deze werken en met de omslag van de kosten er van, leggen die kosten ten laste van die eigenaars wien de percelen toebedeeld werden die profijt trekken uit de werken die eventueel uitgevoerd worden met subsidies toegekend door de openbare besturen.

Het gedeelte van de kosten dat ten laste valt van de eigenaars wordt over de eigenaars omgeslagen door het Comité op basis van de oppervlakte van de nieuwe kavels, tenzij, bij uitzondering en billijkheidshalve, het Comité een andere maatstaf zou menen te moeten aannemen.

De bijdrage van de nieuwe kavels in de betaling van het geheel of van een gedeelte der kosten van de uitgevoerde werken is gegrond op de meerwaarde die die kavels gekregen hebben door de uitvoering van de werken. Waar de aanwijzing van de kavels, die profijt trokken uit de werken, betrekkelijk gemakkelijk is, zou nochtans de omslag van de kosten op basis van de oppervlakte in sommige gevallen aanleiding kunnen geven tot onbillijkheid. Het Comité moet dus bij machte zijn om, eventueel, een andere maatstaf toe te passen, waarbij de omslag meer in evenredigheid is met de meerwaarde die voortspuit uit de werken. Het spreekt vanzelf dat de aanduiding van de belaste percelen, evenals de omslag van de kosten door de betrokkenen kan betwist worden en dat de zaak kan gebracht worden vóór de Vrederechter, zoals voorzien bij artikel 23.

40. — Bij het eindstadium van de verrichtingen moet het Comité nog andere beslissingen treffen, ten overstaan namelijk van de zakelijke rechten die de oude percelen bezwaren.

Wij zullen zien, in artikelen 27 en volgende dat die rechten voor zover zij inroepbaar waren tegen derden op de dag van de neerlegging, voorzien in het laatste lid van artikel 17, ambtshalve overgedragen worden van de oude percelen op de nieuwe kavels; indien evenwel verschillende percelen die afzonderlijk belast waren of waarvan enkele slechts met zakelijke rechten belast waren in één enkele kavel worden verenigd, moet het Comité, zo tussen belanghebbenden daarover geen overeenkomst kan worden bereikt, deze rechten over het enig perceel verkavelen (artikel 28).

Anderzijds, ten aanzien van de rechten die werden vastgesteld of ontstaan zijn na bedoelde neerlegging, moet het Comité beslissen, zoals voorzien bij artikel 21 (zie boven n° 37) of het er rekening mede zal houden bij de ruilverkavelingsverrichtingen en, in bevestigend geval, in de nieuwe verkaveling de plaats aanduiden van die rechten.

Het Comité moet eveneens de overdracht vaststellen van de huurrechten, of deze overdracht van de oude percelen op de nieuwe kavels ambtshalve geschiedt (arti-

cle 31) — ce qui impliquera parfois la division momentanée de ces parcelles entre plusieurs locataires —, ou que des accords particuliers conclus entre propriétaires et locataires aient dérogé à cette règle du report d'office

En outre, le Comité est compétent, à défaut d'accord amiable, pour arrêter les indemnités qui peuvent revenir aux propriétaires ou aux locataires en suite des opérations de remembrement ou des travaux y relatifs.

Les diverses décisions prises par le Comité sont consignées dans un tableau qui contient, selon les prévisions de l'article 22, dernier alinéa, tous les renseignements utiles pour permettre la critique des intéressés et, le cas échéant, leur recours au pouvoir judiciaire.

41. — Aux termes de l'article 23, les formalités de ce recours sont identiques à celles relatives à la détermination des évaluations initiales : dépôt du tableau à la maison communale pendant 30 jours; avertissement par écrit aux intéressés, y compris les locataires; modification éventuelle puis arrêté définitif du tableau par le Comité; nouveau dépôt à la maison communale et avertissement écrit à tous les intéressés, qui fait courir le délai de quinzaine dans lequel les contestations doivent être portées devant le Juge de paix.

Peuvent être l'objet d'un recours devant le Juge de paix, toutes décisions du Comité relatives à l'évaluation des lots nouveaux et au montant des soultes, en ce compris l'évaluation de la partie de ces lots affectée à la nouvelle assiette des droits réels ou personnels grevant les anciennes parcelles, à la désignation des biens grevés de l'obligation de rembourser tout ou partie du coût des travaux et à la répartition de cette dépense entre les propriétaires, aux indemnités allouées aux propriétaires et locataires.

Afin de ne pas déséquilibrer le résultat d'ensemble obtenu par le Comité, le Juge est tenu de revoir toutes les attributions de lots nouveaux ou toute la répartition du coût des travaux, dès l'instant où il modifie l'évaluation d'un ou de plusieurs de ces lots ou la charge qui les grève du chef des travaux.

Aussitôt que le tableau résumant les résultats des opérations est devenu définitif par la clôture de la consultation ou en suite d'un jugement coulé en force de chose jugée, il ne reste plus qu'à dresser acte authentique du remembrement et à procéder au bornage définitif des nouveaux lots. L'article 24 règle ces dernières formalités.

On remarquera que l'acte de remembrement est signé par les membres du Comité, qui représentent de droit l'ensemble des propriétaires, titulaires de droits réels et locataires. Cette disposition, justifiée par les nécessités

kel 31) — wat soms tijdelijk de verdeling van die percelen zal meebrengen over verschillende huurders. — of bij bijzondere overeenkomst tussen eigenaars en huurders van die regel betreffende de overdracht van rechtswege werd afgeweken.

Het Comité is bovendien bevoegd, zo daaromtrent geen minnelijke overeenkomst wordt bereikt, om de schadeloosstelling vast te stellen die desgevallend toekomt aan de eigenaars of aan de huurders ingevolge de ruilverkavelingsverrichtingen en de daartoe behorende werken.

De verschillende beslissingen die door het Comité werden getroffen, worden opgetekend in een lijst die, zoals voorzien bij artikel 22, laatste lid, alle nuttige inlichtingen bevat om de betrokkenen in de gelegenheid te stellen hun bezwaren naar voren te brengen en gebeurlijk hun verhaal uit te oefenen vóór de Rechtbank.

41. — Luidens artikel 23 zijn de rechtsvormen van dit verhaal dezelfde als deze betreffende de vaststelling van de oorspronkelijke schattingen : neerlegging van de lijst op het gemeentehuis gedurende 30 dagen, schriftelijke verwittiging van de betrokkenen, huurders inbegrepen, gebeurlijke wijziging en verder definitieve vaststelling van de lijst door het Comité, nieuwe neerlegging op het gemeentehuis en schriftelijke verwittiging van alle betrokkenen, waardoor de termijn van vijftien dagen een aanvang neemt gedurende dewelke de betwistingen moeten gebracht worden vóór de Vrederechter.

Kunnen het voorwerp uitmaken van een verhaal vóór de Vrederechter alle beslissingen van het Comité betreffende de schatting van de nieuwe kavels en het bedrag van de opleggen, daarin begrepen de schatting van het gedeelte van die kavels dat als plaats werd aangewezen voor de zakelijke of persoonlijke rechten, die de oude percelen belasten ; betreffende ook nog de aanwijzing van de goederen die ermede belast worden geheel of een gedeelte van de kosten der werken te dragen en de omslag van die kosten over de eigenaars ; betreffende ten slotte de schadeloosstellingen die toegekend worden aan de eigenaars en de huurders.

Ten einde het evenwicht in de gezamenlijke uitslag dat door het Comité bereikt werd niet te loor te laten gaan, is de Rechter er toe gehouden alle toebedelingen van nieuwe kavels of gans de omslag van de kosten der werken te herzien, wanneer hij de schatting wijzigt van één of meer van die kavels of het gedeelte van de kosten dat zij te dragen hebben uit hoofde der werken.

Wanneer de lijst, die de uitslag van de verrichtingen samenvat, definitief is geworden door de sluiting van de raadpleging of door een vonnis met kracht van gewijsde, blijft er nog slechts over de authentieke akte van de ruilverkaveling op te maken en over te gaan tot de definitieve afpaling van de nieuwe kavels. Artikel 24 regelt deze laatste formaliteiten.

Men zal opmerken dat de ruilverkavelingsakte ondertekend wordt door de leden van het Comité, die van rechtswege het geheel der eigenaars, houders van zakelijke rechten en huurders vertegenwoordigen. Tegen deze

de la pratique et tirée d'ailleurs de l'expérience néerlandaise, ne saurait être critiquée sérieusement si l'on considère que l'acte de remembrement n'est en somme que la reproduction de documents déjà authentiques soumis à une large publicité et à la critique de tous les intéressés et qui, dans de très nombreux cas, auront été homologués par le tribunal.

42. — Les articles 25 et 26 règlent un point particulier auquel les articles précédents ont déjà fait allusion : le paiement des frais et des soultes.

Eu égard au caractère d'intérêt général du remembrement, il est juste que l'Etat le favorise en lui apportant le concours gratuit de ses services et en supportant tous les frais y afférents, y compris les frais relatifs aux procédures en justice de paix, de même, évidemment, que ceux relatifs aux procédures devant les autres juridictions qui sont mis à charge du Comité.

En ce qui concerne le coût des travaux dans lequel il faut comprendre les indemnités pour troubles de jouissance visées à l'article 20, dernier alinéa, la partie de la dépense non couverte par des subventions des pouvoirs publics grève tout naturellement les parcelles remembrées qui bénéficient des travaux (voy. supra n° 39).

La Société Nationale de la Propriété Terrienne assure, pour le compte de l'Etat et dans des conditions à convenir dans le cadre de la politique générale du Gouvernement, le service financier des opérations de remembrement.

Elle avance les frais de ces opérations et le coût des travaux, sauf remboursement des frais par l'Etat et perception des subventions pour travaux. Elle récupère à charge des propriétaires la partie du coût des travaux qui leur incombe.

Il n'a pas paru nécessaire, pour ce qui regarde cette récupération, d'instituer, à l'instar de certaines législations étrangères, des taxes de remembrement exigibles pendant un nombre d'années plus ou moins grand. Dans le système du projet de loi, les frais afférents aux travaux sont en principe immédiatement exigibles, mais le Comité a la faculté, en vertu de l'article 26, d'établir suivant les circonstances un mode de remboursement échelonné sur plusieurs années avec, le cas échéant, stipulation d'intérêt moratoire.

Le règlement des soultes et indemnités a lieu également à l'intervention de la Société Nationale qui en est le droit débitrice ou créancière à l'égard des propriétaires et occupants. Le Comité de remembrement fixe les délais et conditions de paiement.

Enfin le recouvrement des sommes dues par les propriétaires du chef des travaux ou à titre de soultes est garanti par un privilège qui prend rang à compter de son inscription.

bepaling, die verklaard wordt door de noodwendigheden van de practijk en een navolging is van de Nederlandse wet, kan geen gegronde kritiek uitgebracht worden, als men in aanmerking neemt dat de ruilverkavelingsakte ten slotte slechts de weergave is van authentieke stukken, die omringd werden door een ruime publiciteit, waartegen de betrokkenen hun bezwaren hebben kunnen naar voren brengen en die in zeer veel gevallen bekrachtigd werden door de Rechtbank.

42. — Artikelen 25 en 26 regelen een bijzonder geval, waarop reeds in de vorige artikelen werd gezinspeeld : de betaling van de kosten en de opleggen.

Gelet op het feit dat de ruilverkaveling een verrichting is van algemeen nut, past het dat de Staat deze bewerking aanmoedigt met de kosteloze hulp van zijn diensten toe te zeggen en met zelf de kosten ervan te dragen, daarin begrepen de kosten betreffende de procedure vóór de vrederechter en natuurlijk ook van deze betreffende de procedure vóór de andere rechtsmachten, die ten laste van het Comité werden gelegd.

Wat betreft de kosten van de werken waarin de vergoedingen voor genotsstoornis bedoeld bij artikel 20, laatste lid, dienen begrepen, komt het gedeelte er van, dat niet gedekt wordt door de tussenkomst van de openbare besturen, vanzelf ten laste van de nieuwe percelen die profijt trekken uit die werken (zie boven n° 39).

De Nationale Maatschappij voor de Landeigendom neemt voor rekening van de Staat en onder de voorwaarden overeen te komen in het raam van de algemene politiek van de Regering, de financiële dienst waar van de ruilverkavelingsverrichtingen.

Zij schiet de kosten voor van de verrichtingen en de werken, behoudens terugbetaling van die kosten door de Staat, wat de verrichtingen betreft, en inning van de subsidies voor de werken. Zij verhaalt tegen de eigenaars het gedeelte van de kosten der werken dat te hunnen laste is.

Het is niet nodig voorgekomen, zoals in sommige vreemde wetgevingen, voor het verhaal van die kosten een ruilverkavelingstaxe in te voeren, die gedurende een aantal jaren zou verschuldigd zijn. In het stelsel van het wetsontwerp zijn de kosten van de werken in principe onmiddellijk verschuldigd ; het Comité kan evenwel krachtens artikel 26, naargelang het geval, de terugbetaling laten lopen over verschillende jaren met eventueel beding van interest.

De betaling van de opleggen en de schadeloosstellingen geschiedt eveneens door tussenkomst van de Nationale Maatschappij, die van rechtswege schuldenares of schuld-eiseres wordt van de eigenaars en gebruiksgerechtigden. Het Ruilverkavelingscomité stelt daarvoor de termijnen en voorwaarden van betaling vast.

Ten slotte is het verhaal van de sommen, die door de eigenaars verschuldigd zijn uit hoofde van de werken of als opleggen, gewaarborgd door een voorrecht dat rang neemt op de dag van zijn inschrijving.

43. — La question des droits réels grevant les propriétés soumises à remembrement est particulièrement importante.

Le sort des servitudes ne nécessite pas l'intervention du législateur. Ces droits s'éteindront conformément aux articles 703 et suivants du Code civil, du fait même du remembrement (par exemple, une servitude de passage) ou ils seront maintenus sur les anciennes parcelles (par exemple, une servitude de vue ou de non-bâti), à moins dans ce dernier cas qu'une convention particulière ne les supprime ou ne les adapte aux circonstances nouvelles, avec ou sans stipulation d'indemnité.

La situation est différente à l'égard des droits d'usufruit, d'usage, d'habitation, d'emphytéose, de superficie, des privilèges, hypothèques et autres droits réels grevant les anciennes parcelles, de même que des causes d'annulation, de révocation ou de résolution qui affectaient le titre du propriétaire, et les actions de toute nature exercées relativement à ces parcelles.

L'article 27 établit, à l'égard des droits dont il s'agit, la règle de la substitution réelle de la parcelle remembrée aux anciennes parcelles. Cette règle signifie qu'à défaut d'accords particuliers conclus entre parties à l'intervention du Comité de remembrement :

1°) tous ces droits sont reportés *de plano* sur le lot nouveau et, le cas échéant, sur la soulte attribuée en même temps au propriétaire ;

2°) les immeubles qui passent en vertu du remembrement dans le patrimoine d'autres propriétaires entrent dans ce patrimoine purgés de tous les droits et actions visés ci-dessus.

Ce report a lieu d'office, par la seule force de la loi : la volonté des titulaires des droits en question ne saurait donc entraver les opérations de remembrement. Mais ce report ne peut évidemment s'opérer dans l'arbitraire : ainsi qu'on l'a vu précédemment, les intéressés sont obligatoirement appelés en cause et ils ont la faculté d'assurer la défense de leurs droits devant le Comité et, s'il y a lieu, devant le Juge.

44. — La règle générale de l'article 27 vise l'hypothèse simple où de multiples parcelles grevées ensemble des mêmes droits réels sont remplacées par une ou plusieurs autres parcelles. La situation se complique lorsque les anciennes parcelles sont chacune grevées de droits différents, par exemple d'hypothèques au profit de divers créanciers. De même si l'une des multiples parcelles appartenant à un propriétaire est grevée d'hypothèque, il ne serait pas logique de reporter cette hypothèque sur l'ensemble de la parcelle remembrée, puisque ainsi l'on augmenterait inconsiderablement le gage du créancier tout en diminuant le crédit du propriétaire.

43. — Het vraagstuk van de zakelijke rechten die in de ruilverkaveling begrepen eigendommen belasten, is van groot gewicht.

Het lot van de erfdienstbaarheden hoeft bij de wet niet te worden geregeld. Deze rechten zullen vervallen, overeenkomstig artikelen 703 en volgende van het Burgerlijk Wetboek door het feit zelf van de ruilverkaveling (bij voorbeeld, een erfdienstbaarheid van doorgang) ofwel, zullen zij blijven bestaan op de oude percelen (bij voorbeeld, een erfdienstbaarheid van uitzicht of non-aedificandi), tenware in dit laatste geval zij, bij bijzondere overeenkomst, afgeschaft werden of aangepast aan de nieuwe omstandigheden met of zonder beding van schade-loosstelling.

De toestand is verschillend ten aanzien van de rechten van vruchtgebruik, van gebruik, van bewoning, van erfpacht, van opstal, van voorrechten, hypotheek en andere zakelijke rechten die de oude percelen belasten, evenals van de oorzaken van nietigheid, van herroeping of van ontbinding die de titel van de eigenaar bezwaren en van de rechtsvorderingen van alle aard, die betreffende die percelen kunnen ingesteld worden.

Artikel 27 bepaalt ten aanzien van die rechten dat de nieuwe kavel in de plaats komt te staan van de oude percelen. Deze regel houdt in dat, zo tussen partijen geen bijzondere overeenkomsten werden getroffen, door toedoen van het Ruilverkavelingscomité :

1°) al die rechten *de plano* op de nieuwe kavel worden overgedragen en gebeurlijk ook op de opleg die terzeldertijd aan de eigenaar wordt toegekend;

2°) de onroerende goederen, die krachtens de ruilverkaveling in het patrimonium overgaan van andere eigenaars, in dit patrimonium vallen, gezuiverd van alle rechten en bovenbedoelde rechtsvorderingen.

Deze overdracht geschiedt ambtshalve uit kracht van de wet. De houders van bedoelde rechten kunnen dus de ruilverkavelingsverrichtingen niet in de weg komen staan. Maar deze overdracht mag natuurlijk niet willekeurig geschieden : zoals wij boven hebben gezien moeten de belanghebbenden ter zake geroepen worden en kunnen zij hun rechten verdedigen vóór het Comité en gebeurlijk vóór de Rechtbank.

44. — De algemene regel van artikel 27 slaat op het eenvoudig geval waarbij verschillende percelen die te samen met dezelfde zakelijke rechten waren belast, vervangen worden door één of meer andere percelen. De toestand wordt ingewikkelder wanneer de oude percelen elk afzonderlijk belast zijn met verschillende rechten zoals hypotheek ten voordele van verschillende schuldeisers. Wanneer één van de menigvuldige percelen die aan een eigenaar toebehooren met een hypotheek is belast, ware het evenmin logisch deze hypotheek over te dragen op het geheel van het nieuwe perceel, want zodoende zou men de waarborg van de schuldeiser bovenmate vermeerderen ten koste van het krediet van de eigenaar.

L'article 28 apporte, pour les cas visés, le correctif nécessaire. En vertu de cet article, les droits réels sont bien reportés de plein droit, mais le Comité est tenu à cette fin de déterminer la partie de la parcelle remembrée qui servira d'assiette à ces droits. Dans toute la mesure du possible, ce lotissement doit être opéré de manière à ne pas compromettre, notamment en ce qui concerne les accès indépendants, les effets du remembrement au cas où le propriétaire serait exécuté sur la parcelle grevée. Il tend à rendre aux intéressés des droits équivalents à ceux qu'ils possédaient antérieurement; pour éviter arbitraire, la localisation des droits sur les parcelles remembrées s'opère sous le contrôle des créanciers en cause et, le cas échéant, par décision de justice, ainsi qu'il est prévu aux articles 22 et 23.

Selon certaines législations étrangères, le transfert des hypothèques, dans le cas prévu à l'article 28, est effectué en colloquant simplement les divers créanciers sur l'ensemble de la parcelle remembrée, mais de façon que chacun d'eux conserve une garantie équivalente à celle qu'il avait précédemment. Ce système qui a l'avantage d'exclure toute division du lot nouveau, donne lieu à des opérations assez compliquées qui n'en recommandent guère la généralisation. Dans ce premier essai législatif, il a paru préférable d'assurer par un procédé simple le respect des droits réels, au risque de sacrifier peut-être dans quelque mesure les résultats du remembrement.

45. — L'article 29 dispose que les effets du remembrement, tels qu'ils sont prévus ci-dessus, ne sont opposables aux tiers qu'à compter de la transcription hypothécaire de l'acte de remembrement et, de plus, en ce qui concerne le report et l'extinction des privilèges et hypothèques, à compter du jour où l'inscription relative à ces droits aura été émargée du changement survenu.

Le même article organise les modalités d'exécution en ayant égard aux nécessités de la pratique et dans le souci de maintenir à notre mécanisme hypothécaire ses qualités de souplesse et de sécurité.

On remarquera que la purge des immeubles qui entrent dans le patrimoine d'un autre propriétaire a lieu de plein droit et qu'elle est opposable aux tiers à compter de l'accomplissement des formalités hypothécaires.

D'autre part, en cas de stipulation d'une soulte au profit d'un propriétaire, celle-ci doit être versée à la Caisse des Dépôts et Consignations pour la conservation des droits du créancier, sauf accord particulier avec celui-ci, ce versement libérant valablement le Comité de remembrement (article 27).

Mais il est évident que l'obligation de consigner ne se conçoit qu'à l'égard des droits et actions rendus publics par leur inscription dans les registres hypothécaires au jour de la transcription de l'acte de remembrement. A

Artikel 28 voorziet voor bedoelde gevallen het noodzakelijk correctief. Krachtens dit artikel gaan de zakelijke rechten van rechtswege over, maar het Comité is verplicht te dien einde het gedeelte van de nieuwe kavel te bepalen waarop die rechten zullen slaan. Zoveel mogelijk moet die verkaveling aldus geschieden dat de uitslag van de ruilverkaveling, nl. wat betreft de eigen uitwegen, niet wordt in gevaar gebracht, wanneer nl. de eigenaar zou uitgevoerd worden op het belast perceel. Gezegd artikel strekt er toe aan de betrokkenen evenredige rechten toe te kennen als deze die zij vroeger bezaten; om alle willekeur te voorkomen geschiedt deze localisatie van de rechten op de nieuwe kavels onder toezicht van de betrokken schuldeisers en gebeurlijk bij beslissing van de Rechtbank, zoals voorzien bij de artikelen 22 en 23.

Volgens verschillende vreemde wetgevingen geschiedt de overdracht van de hypothecken, in het geval voorzien bij artikel 28, door eenvoudigweg de verschillende schuldeisers op het geheel van het nieuwe perceel samen te brengen, maar zodanig dat ieder van hen een evenredige waarborg behoudt als deze die hij vroeger had. Dit systeem dat het voordeel biedt elke nieuwe verdeling van de nieuwe kavel uit te sluiten, geeft aanleiding tot vrij ingewikkelde verrichtingen, zodat een veralgemening ervan niet wenselijk voorkomt. Voor deze eerste wettelijke poging kwam het verkieslijk voor door een eenvoudig procédé de eerbiediging van de zakelijke rechten te verzekeren op gevaar af misschien, in zekere mate, de resultaten van de ruilverkaveling prijs te geven.

45. — Artikel 29 bepaalt dat de gevolgen van de ruilverkaveling zoals zij hierboven zijn voorzien, tegen derden slechts kunnen ingeroepen worden vanaf de dag der overschrijving, op het kantoor van de Hypotheken, van de akte van ruilverkaveling en daarbij, wat de overdracht en het vervallen van de voorrechten en hypothecken betreft, vanaf de dag waarop de inschrijving betreffende die rechten zal gerandtekend zijn met de voorgekomen wijziging.

Hetzelfde artikel regelt de uitvoeringsmodaliteiten met inachtneming van de noodwendigheden van de practijk en met de bekommernis, de lenigheid en de zekerheid van ons hypothecair stelsel niet aan te tasten.

Men zal opmerken dat de zuivering van de onroerende goederen, die in het patrimonium vallen van een andere eigenaar, van rechtswege geschiedt en dat zij kan ingeroepen worden tegen derden van zodra de hypothecaire formaliteiten vervuld zijn.

Anderzijds wanneer een opleg werd bedongen ten voordele van een eigenaar, moet deze gestort worden bij de Deposito- en Consignatiekas ter vrijwaring van de rechten van de schuldeiser, behoudens bijzondere overeenkomst met deze laatste; deze storting geldt als kwijting voor het Ruilverkavelingscomité (artikel 27).

Maar het spreekt vanzelf dat de consignatie alleen verplichtend is ten overstaan van de rechten en rechtsvorderingen die openbaar werden gemaakt door de inschrijving ervan in het register van de hypothecken op

défaut de cette condition, le Comité de remembrement serait fondé à verser la somme par lui due en mains du propriétaire intéressé et il serait à l'abri de toute action de la part du créancier.

46. — On a vu à propos de l'article 21 (*supra* n° 37) la difficulté à laquelle donnent lieu les droits réels non opposables aux tiers au jour du dépôt prévu au dernier alinéa de l'article 17 et dont le Comité n'a pu tenir compte au moment de l'attribution des parcelles remembrées.

Ces droits qui apparaissent *in extremis* ou qui ne viennent à la connaissance du Comité qu'au moment de la transcription de l'acte de remembrement, il ne peut être question d'en décider le report de plein droit conformément aux articles 27 et 28. Telle parcelle, désormais réunie avec d'autres et attribuée à un nouveau propriétaire, est échue à un légataire particulier ou a été vendue ou hypothéquée alors que les opérations de remembrement étaient pratiquement terminées. Les droits du légataire, de l'acquéreur ou du créancier ne sont pas radicalement nuls, mais leur exercice est paralysée par l'effet de l'article 21. Autre hypothèse encore qui entre dans les prévisions du dernier alinéa de l'article 21 : un litige au sujet des limites de deux parcelles existe au moment des opérations de remembrement ou naît à l'occasion de celles-ci, et les droits du véritable propriétaire risquent de n'être reconnus qu'à l'issue d'une longue procédure.

Dans la logique du système adopté, il n'est pas possible de prévoir quant à ces droits un report d'office peut-être incompatible avec le nouveau lotissement et, d'autre part, il n'y a aucune raison pour que le Comité de remembrement continue de s'en occuper : telle est la portée de l'article 30, premier alinéa.

Les deuxième et troisième alinéas de l'article 30 règlent le sort de pareils droits.

Ce règlement est basé sur les deux principes suivants :

1°) les droits dont il s'agit ne sont pas nuls, mais il importe de les localiser, de leur donner une assiette sur tout ou partie de la parcelle remembrée. Une fois localisés, ils sont préférés à ceux qui ne seraient rendus opposables aux tiers qu'après la transcription de l'acte de remembrement;

2°) le report des dits droits est opéré sans intervention du Comité de remembrement, soit par convention amiable entre parties, soit par décision du Juge de paix. Les litiges sont en l'espèce déferés au Juge de paix parce qu'ils ne constituent que le prolongement d'opérations dont il aura vraisemblablement eu à connaître, mais il est bien entendu que la disposition finale de l'article 18 est inapplicable en l'occurrence et que la décision du Juge sera susceptible d'appel.

de dag van de overschrijving van de akte van de ruilverkaveling. Zo deze voorwaarde niet vervuld is, zou het Comité gerechtigd zijn de verschuldigde som aan de betrokken eigenaar ter hand te stellen zonder aan een verhaal van de schuldeiser bloot te staan.

46. — Wij hebben gezien naar aanleiding van artikel 21 (boven n° 37) welke moeilijkheid de zakelijke rechten opleveren die niet kunnen ingeroepen worden tegen derden op de dag van de neerlegging voorzien bij artikel 17, laatste lid en waarmede het Comité geen rekening heeft kunnen houden op het ogenblik van de toebedeling van de nieuwe kavels.

Deze rechten, die opkomen *in extremis* of waarvan het Comité slechts kennis neemt op het ogenblik van de overschrijving van de akte van ruilverkaveling, kunnen vanzelfsprekend niet van rechtswege overgedragen worden overeenkomstig de artikelen 27 en 28. Een perceel bij voorbeeld dat voortaan samengesmolten is met andere en toegekend werd aan een nieuwe eigenaar, werd overgemaakt aan een bijzondere legataris of werd verkocht of gehypothekeerd wanneer de ruilverkavelingsverrichtingen practisch afgesloten waren. De rechten van de legataris, van de aankoper of van de schuldeiser zijn niet radicaal nietig, maar de uitoefening ervan wordt verhinderd krachtens artikel 21. Een andere veronderstelling nog die voorzien wordt in artikel 21, laatste lid, is een geschil omtrent de grensscheiding tussen twee percelen dat hangend is op het ogenblik der ruilverkavelingsverrichtingen of naar aanleiding van deze laatste ontstaat, terwijl de rechten van de werkelijke eigenaar vermoedelijk eerst na een lange procedure zullen erkend zijn.

Volgens het aangenomen systeem was het logischerwijze niet mogelijk de overdracht van rechtswege te voorzien voor die rechten, omdat die overdracht misschien niet meer zou overeen te brengen zijn met de nieuwe verkaveling en anderzijds omdat er geen enkele reden toe bestaat dat het Ruilverkavelingscomité voort zou gaan zich daarmee in te laten; dit is de zin van artikel 30, eerste lid.

Artikel 30, tweede en derde lid, regelt het lot van dergelijke rechten.

Deze regeling geschiedt op basis van de twee volgende principes :

1°) bedoelde rechten zijn niet nietig, maar de plaats ervan moet aangewezen worden op geheel of op een gedeelte van de nieuwe kavel. Wanneer zij eenmaal gelocaliseerd zijn hebben deze rechten voorrang op deze die eerst inroepbaar worden tegen derden na de overschrijving van de akte van ruilverkaveling ;

2°) de overdracht van gezegde rechten geschiedt zonder tussenkomst van het Ruilverkavelingscomité, hetzij bij minnelijke schikking tussen partijen, hetzij bij beslissing van de Vrederechter. Deze geschillen worden aan de Vrederechter opgedragen omdat zij slechts de verlenging uitmaken van de verrichtingen waarvan hij waarschijnlijk kennis heeft genomen, maar het is wel verstaan dat de slotbepaling van artikel 18 hier niet van toepassing is en dat de beslissing van de Rechter voor beroep vatbaar is.

Ces principes posés, le projet établit une distinction entre, d'une part, les privilèges et hypothèques, d'autre part, les droits de propriété et tous autres droits réels.

En considération du crédit foncier, et aussi pour la raison pratique qu'il est toujours possible de reporter des privilèges et hypothèques sur une parcelle remembrée, ces droits bénéficient d'un régime de faveur en ce sens qu'ils doivent nécessairement être maintenus et restent opposables aux tiers à compter de leur inscription. La seule question, en ce qui les concerne, est d'en réaliser le report. Celui-ci s'opère par détermination de la partie de la parcelle remembrée qui en sera désormais grevée, ou par collocation sur la parcelle remembrée de manière que le créancier conserve une garantie équivalente à celle qu'il avait précédemment (voy. supra n° 44, *in fine*).

S'il s'agit de droits de propriété ou de droits réels autres que des privilèges et hypothèques, ils ne sont reportés que si ce transfert apparaît aux parties ou au Juge comme conciliable avec la nouvelle division parcellaire, et dans ce cas, ils sont préférés aux droits qui ne seraient rendus opposables aux tiers qu'après la transcription de l'acte de remembrement. Dans la négative, les droits dont il s'agit sont résiliés, sauf indemnisation de la partie lésée.

La conséquence pratique du système qui vient d'être exposé est que les tiers qui voudront contracter avec les propriétaires d'un territoire remembré, quelque temps après la transcription de l'acte de remembrement, devront prendre la précaution de lever un état de charges en ce qui concerne tant les parcelles remembrées que les anciennes parcelles ayant appartenu aux propriétaires.

Afin de hâter la régularisation des droits dont s'occupe l'article 30, celui-ci dispose que le Comité de remembrement notifiera le défaut de report d'office aux titulaires de ces droits comme aux propriétaires des biens qui en sont l'objet. Il ne paraît pas nécessaire d'imposer un délai dans lequel le report devrait obligatoirement être réalisé: en effet, il est de l'intérêt des propriétaires de localiser le plus tôt possible la partie de la parcelle remembrée qui est grevée des dits droits, et, d'autre part, les créanciers, qui ne possèdent plus qu'un droit virtuel, puisque les anciennes parcelles entrent libres de tous droits dans le patrimoine des nouveaux propriétaires, ne peuvent que gagner à faire préciser le plus tôt possible l'objet de leur gage.

47. — Le sort du droit de bail sur les biens remembrés ne laisse pas de soulever également de sérieuses difficultés.

Il est difficile, eu égard aux considérations personnelles qui peuvent exister entre parties dans le bail à ferme, d'admettre que le remembrement vienne modifier d'auto-

Wanneer de principes aldus vaststaan maakt het ontwerp een onderscheid tussen enerzijds de voorrechten en hypotheeken en anderzijds het eigendomsrecht en de andere zakelijke rechten.

In het belang van het grondkrediet en ook om de praktische reden dat het altijd mogelijk is de voorrechten en hypotheeken op een nieuwe kavel over te dragen, werd voor die rechten een gunstregime uitgewerkt in die zin dat zij noodzakelijk moeten behouden blijven en inroepbaar blijven tegen derden vanaf de dag van de inschrijving ervan. De enige moeilijkheid wat die rechten betreft, is de overdracht ervan te bewerkstelligen. Deze overdracht zal geschieden door aanwijzing van het gedeelte van de nieuwe kavel dat voortaan ermede zal belast zijn of door samenbrenging van verschillende inschrijvingen op de nieuwe kavel, bij zover dat de schuldeiser een waarborg behoudt die evenveel waard is als deze die hij vroeger had. (Zie boven n° 44 *in fine*.)

Wanneer het eigendomsrecht geldt of zakelijke rechten andere dan voorrechten en hypotheeken, zal de overdracht slechts geschieden indien zulks aan de partijen of aan de Rechter verenigbaar voorkomt met de nieuwe kaveldeling; in dit geval hebben die rechten voorrang op de rechten die eerst inroepbaar werden tegen derden na de overschrijving van de akte van ruilverkaveling. In ontkennend geval worden bedoelde rechten verbroken, behoudens schadeloosstelling van de benadeelde partij.

Het praktisch gevolg van het systeem, dat zoëven werd uiteengezet, is dat de derden die kort na de overschrijving van de akte van ruilverkaveling contracten zouden willen afsluiten met de eigenaars van een gebied, waarop ruilverkaveling werd toegepast, de voorzorg zullen moeten nemen een staat van lasten te lichten, zowel wat de nieuwe kavels als wat de oude percelen die aan de eigenaars toebehoren, betreft.

Om de regularisatie van de rechten waarvan sprake in artikel 30 te bespoedigen, bepaalt dit laatste artikel dat het Ruilverkavelingscomité wanneer sommige van die rechten niet ambtshalve zouden overgaan, zulks zal betekenen aan de houders van die rechten, evenals aan de eigenaars van de goederen waarop zij slaan. Het komt niet nodig voor een termijn te bepalen na afloop waarvan deze overdracht verplichtend zou moeten geschied zijn, inderdaad, het is in het belang zelf van de eigenaars zo gauw mogelijk het gedeelte van de nieuwe kavels aangewezen te zien dat met bedoelde rechten bezwaard is terwijl de schuldeisers anderzijds, die nog slechts een virtueel recht bezitten, — aangezien de oude percelen in het patrimonium van de nieuwe eigenaars overgegaan zijn vrij van alle rechten, — er eveneens belang bij hebben het voorwerp van hun pand zo gauw mogelijk nader te zien omschrijven.

47. — Het lot van het huurrecht bij de nieuwe verkaveling levert eveneens ernstige moeilijkheden op.

Gelet op de overwegingen van persoonlijke aard die bij het pachtcontract de verhoudingen tussen de partijen kunnen bepalen, is het moeilijk aanvaardbaar dat de

rité les relations existant entre propriétaire et locataire. Il est donc élémentaire que le droit de bail soit reporté du lot ancien sur le lot nouveau, et c'est ce que décide l'article 31.

Mais cette solution logique risque d'entraîner des conséquences qui, si l'on n'y prenait garde, compromettraient les avantages que doit procurer le remembrement. En effet, si plusieurs parcelles appartenant au même propriétaire sont louées à différents fermiers, force est au Comité de remembrement de lotir ces locataires sur la parcelle remembrée : l'article 31 ne manque pas de prévoir cette hypothèse, mais ce n'est là, il faut bien l'avouer, qu'une solution de fortune. D'autre part, le report d'office du droit de bail sur les parcelles remembrées menace, dans certains cas, de ne rassembler aucunement les exploitations et de ne pas rapprocher suffisamment de la ferme les terres dispersées.

La vraie solution consisterait à réaliser en même temps le remembrement des propriétés et le remembrement des exploitations, en imposant le cas échéant des mutations de baux. Mais un tel remède doit être écarté, pour la raison énoncée plus haut.

Les dispositions de l'article 31 apportent toutefois à la règle du report d'office des correctifs qui, à la pratique, s'avèreront sans doute suffisants.

D'une part, des accords particuliers peuvent être conclus entre propriétaires et locataires en vue de regrouper les exploitations en même temps que les parcelles. Le Comité de remembrement ne manquera pas, au cours des opérations, de recommander de tels accords et de les faciliter par tous moyens. D'autre part, le locataire a en tout cas la faculté de mettre fin au bail moyennant un congé donné trois mois au moins avant l'époque fixée pour le départ. L'impression existe qu'en présence d'un remembrement réalisé, les occupants comprendront si bien les avantages qu'offre le regroupement des exploitations, notamment par l'exemple des propriétaires pratiquant le faire-valoir direct, qu'une émulation se produira entre locataires en vue de réaliser des mutations de baux.

48. — L'article 31 règle, pour le surplus, quelques modalités d'exécution du report des baux.

Le report a lieu en principe de plein droit à compter de la date fixée pour le transfert de jouissance. Ce transfert est décidé par le Comité et constaté dans l'acte de remembrement. L'article 24 dispose à ce propos que l'entrée en jouissance des lots nouveaux est, autant que possible, déterminée en ayant égard aux dates fixées pour la sortie par les baux en cours ou, à défaut, par l'usage des lieux.

Bien que le remembrement aboutisse normalement à rendre au propriétaire des terres de même nature de

ruilverkaveling ambtshalve in de betrekkingen tussen eigenaar en huurder wijziging zou komen brengen. Als principe moet dus vooropgesteld worden dat het huurrecht overgaat van het oude perceel op de nieuwe kavel, zoals bepaald wordt bij artikel 31.

Maar deze oplossing, zo zij logisch voorkomt, kan nochtans zulke gevolgen hebben dat, zo men er niet op let, al de voordelen van de ruilverkaveling worden te niet gedaan. Inderdaad, wanneer verschillende percelen, die aan eenzelfde eigenaar toebehoren, in huur werden gegeven aan verschillende pachters, zal het Ruilverkavelingscomité genoodzaakt zijn die huurders te verkavelen over het nieuw perceel : artikel 31 voorziet dit geval maar ten slotte, men moet het toegeven, is dit slechts een noodoplossing. Anderzijds kan de overdracht van rechtswege van het huurrecht op de nieuwe kavels in sommige gevallen voor gevolg hebben dat de exploitaties helemaal niet worden samengebracht en dat de verstrooide gronden niet dicht genoeg komen te liggen bij de hoeve.

De echte oplossing zou er in bestaan de ruilverkaveling van de eigendommen en van de exploitaties terzelfdertijd door te voeren, met gebeurlijke voorziening van dwangpacht. Maar deze oplossing kan niet aangenomen worden om de reden die wij boven hebben opgegeven.

De bepalingen van artikel 31 brengen nochtans correctieven aan aan de regel van overdracht van ambtshalve. Deze correctieven zullen in de praktijk wellicht blijken te volstaan.

Eenzijds is het mogelijk aan de eigenaars en huurders zich onder elkaar te verstaan om zowel de exploitaties als de percelen te hergroeperen. Het Ruilverkavelingscomité zal niet nalaten in de loop van de verrichtingen zulkdanige overeenkomsten aan te prijzen en door alle middelen te vergemakkelijken. Anderzijds heeft de huurder het recht in elk geval een einde te stellen aan de pacht mits een opzeg van minstens drie maanden vóór het voor het vertrek voorziene tijdstip. Wij willen aannemen dat, eens de ruilverkaveling is verwezenlijkt, de gebruiksge-rechtigden zich voldoende rekenschap zullen geven van de voordelen die de hergroepering van de exploitaties meebrengt, naar het voorbeeld namelijk van de eigenaars die zelf hun gronden bewerken, zodat de huurders onder elkaar zullen trachten gronden uit te wisselen.

48. — Artikel 31 regelt bovendien enkele uitvoeringsmodaliteiten van de overdracht van de huurrechten.

De overdracht geschiedt in principe van rechtswege vanaf de datum die voorzien wordt voor de ingenottreding. Deze ingenottreding wordt beslist door het Comité en vastgesteld in de akte van ruilverkaveling. Artikel 24 bepaalt dienaangaande dat de ingenottreding van de nieuwe kavels zoveel mogelijk moet vastgesteld worden met inachtneming van de in het contract of, bij ontstentenis van contract, door de gebruiken van de streek voorziene datums van uittreding.

Alhoewel de ruilverkaveling normaal voor gevolg heeft dat aan de eigenaar gronden van dezelfde gebruiksbe-

culture, de même qualité et de même superficie, il arrivera, à titre exceptionnel, que le lot nouveau ne corresponde pas en étendue et en qualité aux anciennes parcelles.

Aux termes de l'article 31, pareille discordance autorisera le bailleur et le locataire à demander un ajustement de loyer moyennant envoi d'une lettre recommandée au plus tard six mois après le jour fixé pour l'entrée en jouissance des lots nouveaux. La solution d'un tel litige ressortit évidemment au droit commun.

Enfin, le transfert des baux donnera lieu entre exploitants sortants et entrants à des règlements divers analogues à ceux que prévoient les articles 1777 et 1778 du Code civil. L'article 31 rend en conséquence les dispositions de ces articles applicables en la matière.

49. — L'article 32 du projet, qui organise un régime fiscal de faveur, appelle quelques explications.

Si le remembrement des biens ruraux sert l'intérêt privé, il constitue aussi, pour la collectivité, une source d'avantages tel qu'il importe, aussi longtemps que l'institution n'a pas acquis droit de cité, d'en assurer le développement par des encouragements particuliers. En considération de l'intérêt économique en jeu, et aussi de l'incidence que la plus-value du capital et du revenu foncier aura vraisemblablement avec le temps sur les perceptions fiscales, le projet de loi établit, à l'instar d'ailleurs des législations étrangères, l'exemption des droits d'enregistrement, d'hypothèque, de greffe et de timbre pour tous les actes tant judiciaires qu'extrajudiciaires qui accompagnent nécessairement le remembrement.

Mais cette exemption n'est envisagée qu'à titre temporaire, à l'effet de promouvoir l'institution. Il y a lieu d'espérer qu'après quelques années d'expérience, les propriétaires se rendront si bien compte des avantages personnels qu'ils peuvent tirer du remembrement que celui-ci n'apparaîtra plus comme une institution d'exception et qu'il sera permis de la considérer autant sinon plus sous l'angle de l'intérêt privé que de l'intérêt général. A ce stade, le régime de faveur prévu actuellement pourra être atténué et on jugera sans doute légitime d'établir, soit un droit modéré d'enregistrement sur les opérations de remembrement, soit des taxes destinées à recouvrer tout ou partie des frais d'administration que ces opérations imposent à l'Etat.

Le paragraphe premier de l'article 32 a principalement pour objet d'exempter de la formalité de l'enregistrement, les actes, jugements et arrêts, relatifs aux litiges nés au cours des opérations de remembrement et en conséquence de celles-ci.

Ainsi, sont exemptés de la formalité précitée, les actes judiciaires et extrajudiciaires relatifs aux contestations

stemming, van dezelfde hoedanigheid en van dezelfde oppervlakte worden toegekend, zal het nochtans uitzonderlijk voorkomen dat de nieuwe kavel niet helemaal in oppervlakte en hoedanigheid overeenstemt met de oude percelen. Luidens artikel 31 zal dit verschil aan de verpachter en de huurder het recht geven om bij aangetekende brief ten laatste zes maand na de dag voorzien voor het ingenottreden van de nieuwe kavels, aanpassing te vragen van de huur. De beslechting van een eventueel geschil daaromtrent zal natuurlijk geschieden volgens gemeen recht.

Ten slotte zal de overdracht van de pachten aanleiding geven tussen de uittredende en de intredende exploitanten tot een analogische toepassing van artikelen 1777 en 1778 van het Burgerlijk Wetboek. Bij artikel 31 werden derhalve de bepalingen van die artikelen ter zake toepasselijk gemaakt.

49. — *Artikel 32* van het ontwerp waarbij een gunst-regime op fiscaal gebied wordt georganiseerd vereist enige uitleg.

Zo de ruilverkaveling van landeigendommen het privaat belang dient, betekent zij tevens voor de collectiviteit een bron van zulkdanige voordelen dat het plicht is, zolang de instelling geen ingang heeft gevonden, door bijzondere aanmoedigingen de ontwikkeling er van te verzekeren. Ten aanzien van het economisch belang dat in het spel is en ook van de weerslag welke de waardevermeerdering van het kapitaal en van de grondrente waarschijnlijk medertijd op de fiscale heffingen zal hebben, stelt het ontwerp, naar het voorbeeld overigens van de buitenlandse wetgevingen, de vrijstelling vast van de registratie-, hypotheek-, griffie- en zegelrechten voor alle gerechtelijke en buitengerechtelijke akten waarmede elke ruilverkaveling noodzakelijk vergezeld gaat.

Deze vrijstelling wordt evenwel slechts ingevoerd als een tijdelijke maatregel met het doel namelijk de instelling te bevorderen. Men mag verhoplen dat na enkele jaren ondervinding de eigenaars zich zo duidelijk reenschap zullen geven van de persoonlijke voordelen die zij uit de ruilverkaveling kunnen trekken dat deze niet meer als een uitzonderingsinstelling zal voorkomen doch dat men haar zal beschouwen zowel en misschien meer onder het oogpunt van het privaat dan van het algemeen belang. Op dat ogenblik zal het gunstregime dat thans voorzien wordt kunnen gemilderd worden en zal men ongetwijfeld oordelen dat het billijk is hetzij een gematigd registratierecht in te voeren op de ruilverkavelingsbewerkingen, hetzij zekere belastingen bestemd om de kosten van beheer welke aan deze bewerkingen voor de Staat verbonden zijn, geheel of gedeeltelijk te vergoeden.

De eerste paragraaf van artikel 32 beoogt voornamelijk van de formaliteit der registratie vrij te stellen de akten, vonnissen en arresten betreffende betwistingen welke tijdens of ingevolge de ruilverkavelingsbewerkingen oprijzen.

Aldus worden van deze formaliteit vrijgesteld de gerechtelijke en buitengerechtelijke akten die betrekking heb-

touchant les décisions du comité chargé du remembrement quant à l'évaluation des lots anciens ou nouveaux, au montant des soultes, à l'évaluation de la partie des lots affectée à la nouvelle assiette des droits réels ou personnels grevant les anciennes parcelles, à la désignation des biens grevés de l'obligation de rembourser tout ou partie du coût des travaux et à la répartition de cette dépense entre les propriétaires, aux indemnités allouées aux propriétaires et aux locataires.

On remarquera qu'en ce qui concerne les différends précités, l'exemption de la formalité de l'enregistrement emporte automatiquement celle des droits de greffe, de mise au rôle et d'expédition (article 304 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe).

L'exemption de la formalité s'étend également aux procurations notariées qui peuvent être dressées au cours des opérations de remembrement et pour l'exécution de celles-ci.

Quant à l'acte même constatant le remembrement, il reste soumis à la formalité de l'enregistrement, en vertu du paragraphe deux de l'article, en raison de l'intérêt qu'il présente du point de vue de la tenue à jour des documents cadastraux et de ceux de l'administration de l'enregistrement. Mais la formalité sera donnée gratuitement. La faveur est absolue et s'étend donc à toutes les stipulations et à tous les accords dont le dit acte peut faire titre. Ainsi, échappent à tout droit d'enregistrement : les stipulations relatives aux soultes et plus-values, celles qui se rapportent aux indemnités à verser, soit à titre d'indemnités transitoires, soit du chef de travaux nécessaires ou facultatifs, celles qui règlent le report d'office des droits réels ou des droits de bail ou l'établissement des servitudes. Il faut en dire autant des accords amiables, dont l'acte de remembrement ferait titre, qui seraient conclus au sujet du report des droits réels ou des droits de bail ou au sujet des indemnités dues aux occupants. La circonstance que ces accords amiables seraient constatés à la fois dans l'acte de remembrement et dans un autre acte n'exercerait aucune influence. Ces derniers actes seraient exemptés de la formalité.

La gratuité de la formalité est accordée aussi bien à l'acte qui constate un remembrement légal qu'à celui qui fait titre d'un remembrement conventionnel. Mais il va sans dire que ce dernier ne bénéficie de la gratuité que si le caractère d'intérêt général est reconnu à l'opération réalisée ce qui suppose que celle-ci réunit les conditions prescrites par le présent projet, notamment en ce qui concerne la nature des bien remembrés et le montant des soultes.

Ce qui est dit à l'alinéa précédent s'applique à toutes les autres faveurs accordées par l'article 32.

ben op de betwistingen in verband met de beslissingen van het Comité dat met de ruilverkaveling belast is, beslissingen nopens de schatting van de oude of de nieuwe kavels, het bedrag van de geldopleggen, de schatting van het gedeelte der kavels dat moet dienen om de zakelijke of persoonlijke rechten welke de oude kavels belastten over te nemen, de aanwijzing van de goederen die belast worden met de verplichting de kosten van de werken geheel of gedeeltelijk terug te betalen en de verdeling van die kosten onder de eigenaars, de aan de eigenaars en de huurders toegewezen vergoedingen.

Er weze opgemerkt dat wat bedoelde betwistingen betreft de vrijstelling van de formaliteit der registratie automatisch voor gevolg heeft de vrijstelling van het griffierecht voor de inschrijving van de zaken alsook van het expeditierecht (artikel 304 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten).

De vrijstelling van bedoelde formaliteit strekt zich insgelijks uit tot de notariële volmachten die tijdens de ruilverkavelingsbewerkingen en ter uitvoering daarvan kunnen opgesteld worden.

Wat de ruilverkavelingsakte zelf betreft, deze blijft aan de formaliteit der registratie onderworpen krachtens paragraaf 2 van het artikel en zulks omwille van het belang dat deze akte vertoont met het oog op het bijhouden der cadastrale bescheiden en der bescheiden van het Bestuur der Registratie. Deze formaliteit zal evenwel kosteloos worden verleend. Deze gunst is algemeen en strekt zich bijgevolg uit tot alle bepalingen en tot alle overeenkomsten waarvan deze akte de titel kan vormen. Ontsnappen aldus aan alle registratierecht : de bepalingen betreffende de geldopleggen en de meerwaarden, deze welke betrekking hebben op de te betalen vergoedingen hetzij als overgangsvergoeding, hetzij uit hoofde van facultatieve of noodzakelijke werken, deze welke de overdracht van ambtswege vaststellen van de zakelijke rechten of van de pachtrechten of de vestiging van de erfdienstbaarheden. Hetzelfde geldt voor de minnelijke schikkingen waarvan de ruilverkavelingsakte titel zou vormen en welke ten opzichte van de overdracht van zakelijke rechten, van pachtrechten of van aan gebruikers verschuldigde vergoedingen zouden getroffen worden. Het is daarbij zonder belang dat deze minnelijke schikkingen tegelijker tijd in de ruilverkavelingsakte en in een andere akte zouden vastgesteld worden. Deze laatste akten zouden dan ook van de formaliteit vrijgesteld zijn.

De kosteloosheid van de formaliteit wordt verleend zowel aan de akte die een wettelijke ruilverkaveling vaststelt als aan deze welke een ruilverkaveling bij overeenkomst vaststelt maar het is vanzelfsprekend dat deze laatste slechts de kosteloosheid geniet zo het karakter van openbaar nut aan deze bewerking verleend werd, hetgeen veronderstelt dat deze de bij onderhavig ontwerp voorgeschreven voorwaarden vervult onder meer wat betreft de aard van de bij de ruilverkaveling betrokken goederen en het bedrag van de geldopleggen.

Hetgeen bij het vorig lid wordt bepaald, is op alle andere bij artikel 32 verleende gunsten toepasselijk.

Maïs si la gratuité de la formalité de l'enregistrement s'étend aux stipulations de l'acte de remembrement concernant le report des droits réels opposables aux tiers au jour du dépôt prévu au dernier alinéa de l'article 17 et même à celles qui s'occupent de droits réels postérieurs au jour précité mais dont le comité a décidé de tenir compte conformément aux articles 21 et 22 du projet, le faveur s'arrête là.

C'est ainsi que restent sous l'empire du droit commun, les actes, jugements et arrêts, relatifs au report des droits réels autres que ceux dont il est ci-dessus question et dont s'occupe l'article 30 du projet. La raison en est que ces opérations ne doivent pas être encouragées et que les tiers ont d'ailleurs été suffisamment avertis de ce qu'ils traitaient à leurs risques et périls.

L'exemption de la formalité ne s'applique pas non plus aux actes et jugements dont le remembrement ne serait que l'occasion. Tel serait le cas des actes auxquels donnerait lieu un litige né entre deux propriétaires au sujet du bornage de leurs propriétés contiguës.

De même, il va de soi que les actes auxquels peut donner lieu le désaccord entre un propriétaire apparent de terrains à remembrer et un tiers qui prétend être propriétaire de ceux-ci ou avoir sur eux un droit réel, restent dans le droit commun.

Notons que parmi les actes postérieurs à l'acte de remembrement, il en est cependant certains auxquels il paraît opportun d'attacher des faveurs fiscales. Ce sont les actes de quittance des soultes et indemnités stipulées dans les actes de remembrement et ceux de mainlevée des inscriptions hypothécaires prises pour sûreté des dites sommes. Ce sont là en effet, les suites normales de l'acte de remembrement, les actes d'exécution de celui-ci.

Les paragraphes 3 et 4 de l'article 32, relatifs à l'exemption des droits d'hypothèque et de timbre, n'appellent aucun commentaire spécial.

Rappelons pour terminer que le projet ne considère comme opération *sui generis* de remembrement que celle qui intervient entre plus de deux propriétaires. S'il n'y a que deux propriétaires au contrat, l'opération ne pourra donc pas être traitée comme remembrement mais elle sera susceptible, si c'est un échange, de bénéficier du droit réduit établi par l'article 72 du Code des droits d'enregistrement.

Le Ministre de l'Agriculture,

Zo echter de kosteloosheid van de formaliteit der registratie zich uitstrekt tot de bepalingen van de ruilverkavelingsakten betreffende de overdracht van de zakelijke rechten welke tegenover derden kunnen ingeroepen worden ten dage van de bij het laatste lid van artikel 17 voorziene neerlegging en zelfs tot deze welke betrekking hebben op de zakelijke rechten die ontstaan zijn na deze dag en waarmede het Comité, overeenkomstig de artikelen 21 en 22 van het ontwerp beslist heeft rekening te houden, gaat deze gunst nochtans niet verder.

Aldus blijven aan het gemeen recht onderworpen de akten, vonnissen en arresten die betrekking hebben op de overdracht van andere zakelijke rechten dan deze waarvan hierboven sprake en waarover het gaat in artikel 30 van het ontwerp. De reden daartoe is dat deze bewerkingen niet moeten aangemoedigd worden en dat overigens de derde personen op voldoende wijze werden verwittigd dat zij op eigen risico handelden.

De vrijstelling van de formaliteit is ook niet toepasselijk op akten en vonnissen waarvan de ruilverkaveling slechts de gelegenheid is. Dit zou het geval zijn met de akten die het gevolg zijn van een betwisting ontstaan tussen twee eigenaars betreffende de afpaling hunner aanpalende eigendommen.

Eveneens spreekt het vanzelf dat de akten waartoe een onenigheid aanleiding geeft tussen een schijnbaar eigenaar van bij ruilverkaveling betrokken gronden en een derde persoon die beweert eigenaar er van te zijn op deze gronden een zakelijk recht te bezitten, onder het gemeen recht blijven.

Er weze aangestipt dat tussen de akten die op de ruilverkavelingsakte volgen er nochtans zekere zijn waaraan het wenselijk blijkt fiscale gunsten te hechten. Het betreft de kwijtingsakten van de geldopleggen en vergoedingen welke bij de ruilverkavelingsakten worden vastgesteld en de handlichtingsakten van hypotheaire inschrijvingen welke tot zekerstelling dezer sommen genomen werden. Daar gaat het inderdaad om normale gevolgen van de ruilverkavelingsakte, m.a.w. om uitvoeringsakten van deze laatste.

De paragrafen 3 en 4 van artikel 32 betreffende de vrijstelling van hypotheek- en zegelrechten, vergen geen bijzondere commentaar.

Laten wij er ten slotte nog aan herinneren dat het ontwerp slechts als een bewerking van ruilverkaveling *sui generis* beschouwt deze welke gebeurt tussen meer dan twee eigenaars. Indien slechts twee eigenaars bij de overeenkomst betrokken zijn, wordt de zaak niet als een ruilverkaveling behandeld maar kan zij eventueel, indien het om een ruiling gaat, het verminderd recht genieten dat bij artikel 72 van het Wetboek der registratierechten vastgesteld is.

De Minister van Landbouw,

**Projet de loi sur le remembrement
des biens ruraux.**

CHARLES

PRINCE DE BELGIQUE,
REGENT DU ROYAUME,

A tous, présents et à venir, SALUT.

Sur la proposition du Ministre de l'Agriculture,

NOUS AVONS ARRETE ET ARRETONS :

Le Ministre de l'Agriculture présentera, en Notre Nom, aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

CHAPITRE I. — Notions générales.

ARTICLE PREMIER.

Afin d'assurer une exploitation plus économique des biens ruraux, il peut être procédé, conformément aux dispositions de la présente loi, au remembrement des propriétés morcelées et dispersées appartenant à plus de deux propriétaires.

ART. 2.

Le remembrement tend à constituer des parcelles continues, régulières, jouissant d'accès indépendants et aussi rapprochées que possible des bâtiments d'exploitation.

La nouvelle distribution se fait de manière à attribuer à chaque propriétaire des terres d'une valeur proportionnellement égale à celles qu'il possédait avant le remembrement, déduction faite de la surface nécessaire aux chemins, voies d'écoulement d'eau et autres ouvrages. Il est attribué autant que possible à chaque propriétaire des terres de même nature de culture, de même qualité et de même superficie.

Les terrains d'assiette des nouveaux chemins et voies d'écoulement d'eau et des ouvrages connexes sont prélevés sans indemnité sur la masse des terres à remembrer et la propriété en est transférée, s'il y a lieu, aux administrations publiques compétentes.

ART. 3.

Ne peuvent être compris parmi les propriétés à remembrer :

1° — les bâtiments et les terrains faisant corps avec ceux-ci et appartenant à un même propriétaire;

2° — les propriétés closes de murs;

3° — et, d'une façon générale, tous immeubles qui ne peuvent, en raison de leur utilisation ou destination spéciale, bénéficier de l'opération de remembrement.

**Wetsontwerp betreffende ruilverkaveling
van landeigendommen.**

KAREL

PRINS VAN BELGIE,
REGENT VAN HET KONINKRIJK

Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, HEIL!

Op de voordracht van de Minister van Landbouw,

WIJ HEBBEN BESLOTEN EN WIJ BESLUITEN :

De Minister van Landbouw zal, in Onze Naam, bij de Wetgevende Kamers het wetsontwerp indienen waarvan de inhoud volgt :

HOOFDSTUK I. — Algemene bepalingen.

EERSTE ARTIKEL.

Met het oog op een betere economische exploitatie van de landeigendommen kan er, overeenkomstig de bepalingen van deze wet, overgegaan worden tot ruilverkaveling van verbrokkelde en verspreid liggende eigendommen toebehorende aan meer dan twee eigenaars.

ART. 2.

Ruilverkaveling beoogt aaneensluitende en regelmatig gevormde percelen met eigen uitweg en zo dicht mogelijk bij de bedrijfsgebouwen gelegen.

De nieuwe indeling geschiedt derwijze dat aan elke eigenaar gronden toebedeeld worden waarvan de waarde in een gelijke verhouding staat als deze die hij vóór de ruilverkaveling bezat, mits aftrek van de voor de aanleg van wegen, waterlopen en andere kunstwerken nodige oppervlakte. Aan elke eigenaar worden zoveel mogelijk gronden toebedeeld van dezelfde gebruiksbestemming, van dezelfde hoedanigheid en van dezelfde oppervlakte.

De voor de aanleg van de nieuwe wegen, waterlopen en daartoe behorende kunstwerken nodige gronden worden zonder vergoeding afgenomen van de massa van de in de ruilverkaveling begrepen gronden en de eigendom daarvan wordt in voorkomend geval overgedragen op de bevoegde openbare besturen.

ART. 3.

Eigendommen die niet in een ruilverkaveling mogen begrepen worden zijn :

1°) gebouwen en daaraan belendende gronden die aan eenzelfde eigenaar toebehoren;

2°) ommuurde eigendommen;

3°) en, over het algemeen, alle onroerende goederen welke, om wille van hun bijzondere benutting of bestemming, voor ruilverkaveling niet in aanmerking kunnen komen.

La disposition qui précède ne s'applique pas aux bâtiments ruraux isolés qui apparaissent comme l'accessoire du fonds et ne constituent pas l'annexe d'une installation principale.

ART. 4.

Le paiement d'une soulte en espèces est autorisé lorsqu'il n'est pas possible d'établir entre les immeubles, sans un appoint en espèces, l'équivalence prévue à l'art. 2.

Cette soulte ne peut toutefois, en aucun cas, dépasser 5 % de la valeur des biens appartenant à chacun des propriétaires intéressés.

Indépendamment de la soulte, le propriétaire du terrain cédé peut être indemnisé en raison des plus-values transitoires, telles que clôtures, arbres et autres qui s'y trouvent incorporés.

ART. 5.

Le remembrement s'effectue par voie d'accord entre les propriétaires ou en vertu de la loi.

CHAPITRE II. — Du remembrement conventionnel.

ART. 6.

Lorsque des propriétaires projettent de procéder de commun accord au remembrement de leurs biens ruraux, un arrêté pris, à leur requête, conjointement par le Ministre de l'Agriculture et le Ministre des Finances, peut, si les conditions indiquées au Chapitre I ci-dessus se trouvent remplies, reconnaître le caractère d'intérêt général du remembrement projeté.

Un extrait du plan cadastral indiquant le périmètre des propriétés à remembrer et le regroupement parcellaire projeté, de même qu'un tableau mentionnant les noms et adresses des propriétaires intéressés et le montant des soultes probables sont annexés à cet arrêté.

Sans préjudice des avantages fiscaux accordés par le Code des droits d'enregistrement, de greffe et d'hypothèque et par le Code des droits de timbre, et pour autant que les propriétaires intéressés respectent les dispositions des articles 2 à 4 ci-dessus, la reconnaissance d'intérêt général du remembrement assure aux dits propriétaires le concours gratuit des services de l'Etat en ce qui concerne les opérations de mesurage et de bornage, les études relatives à la création de chemins, de voies d'écoulement d'eau et autres ouvrages et la confection des plans définitifs.

ART. 7.

Il est dressé acte devant un notaire choisi par les propriétaires intéressés des conventions conclues entre eux au sujet du remembrement de leurs biens.

A cet acte sont obligatoirement annexés :

Het hierboven bepaalde geldt niet voor afgezonderde veldgebouwen die geen deel uitmaken van een hoofdbouw en meegaan met de grond.

ART. 4.

Het is toegelaten een opleg in geld te betalen wanneer het onmogelijk is zonder een dergelijke geldopleg tot de bij artikel 2 bedoelde evenredigheid te komen.

Deze opleg mag echter in geen geval meer bedragen dan 5 t.h. van de waarde van de aan elk der betrokken eigenaars toebehorende goederen.

Behalve deze opleg kan de eigenaar van de afgestane grond vergoed worden voor niet-blijvende meerwaarden, zoals afsluitingen, bomen en dergelijke, die bij de grond zijn ingelijfd.

ART. 5.

Ruilverkaveling geschiedt bij overeenstemming tussen de eigenaars of krachtens de wet.

HOOFDSTUK II.

Ruilverkaveling bij overeenkomst.

ART. 6.

Wanneer eigenaars zich voornemen, bij gemeenschappelijk akkoord, over te gaan tot ruilverkaveling van hun landeigendommen kan een, op hun verzoek door de Minister van Landbouw samen met de Minister van Financiën getroffen besluit aan de ontworpen ruilverkaveling het kenmerk van algemeen nut toekennen, indien de bij Hoofdstuk I hierboven voorziene voorwaarden vervuld zijn.

Worden aan dit besluit toegevoegd : een uittreksel van het kadastraal plan waarop het blok der in de ruilverkaveling begrepen eigendommen is aangegeven, alsmede de ontworpen hergroepering van de percelen, samen met een lijst waar de namen en adressen van de betrokken eigenaars en het bedrag der vermoedelijke geldopleggen op voorkomen.

Onverminderd de fiscale voordelen welke bij het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en door het Wetboek der zegelrechten verleend worden en voor zo verre de betrokken eigenaars het bij artikelen 2 à 4 bepaalde naleven, brengt de erkenning van openbaar nut der ruilverkaveling voor bedoelde eigenaars het voordeel mede van de kosteloze hulp van de Rijksdiensten voor wat betreft de bewerkingen van meting en afpaling, de studiën betreffende de aanleg van wegen, waterlopen en andere kunstwerken en het opmaken van de definitieve plannen.

ART. 7.

Vóór een door de betrokken eigenaars gekozen notaris wordt de akte opgesteld van de tussen hen gesloten overeenkomsten betreffende de ruilverkaveling van hun eigendommen.

Aan deze akte worden verplichtend toegevoegd :

1°) une expédition de l'arrêté ministériel et de l'extrait du plan cadastral visés à l'article 6;

2°) un plan des propriétés remembrées mentionnant les nouvelles indications cadastrales.

CHAPITRE III. — Du remembrement légal.

Section I.

Des formalités préalables au remembrement.

ART. 8.

Le Ministre de l'Agriculture peut décider qu'il sera procédé à une enquête sur un projet de remembrement.

Cette décision est rendue, soit d'office, soit à la demande d'au moins trois propriétaires intéressés, d'une association agricole, d'une administration ou d'un établissement public.

L'enquête comprend :

- 1°) une consultation des propriétaires et autres détenteurs de droits réels ou personnels;
- 2°) une délibération des propriétaires réunis en assemblée générale.

ART. 9.

La consultation s'ouvre sur un plan parcellaire indiquant le périmètre des propriétés à remembrer et le tracé probable des chemins, voies d'écoulement d'eau et autres travaux projetés.

Ce plan est accompagné d'un tableau indiquant, selon les documents cadastraux, en regard de chaque parcelle comprise dans le périmètre, le nom des propriétaires.

En outre, le tableau visé à l'alinéa précédant mentionne, séparément, la partie de la dépense présumée qui incombera aux propriétaires du chef :

- 1°) des travaux de voirie, d'écoulement d'eau et autres ouvrages indispensables;
- 2°) des travaux d'amélioration foncière jugés facultatifs, ainsi que, dans chaque cas, le mode de répartition de la dépense.

ART. 10.

Dans les communes sur le territoire desquelles se trouvent les propriétés à remembrer, le plan et le tableau y annexé sont déposés, pendant trente jours, à la maison communale, où tous les intéressés sont admis à en prendre connaissance. Ce délai court du jour et de l'heure annoncés par affiches apposées dans la commune et par un avis inséré au *Moniteur belge*.

Les propriétaires des immeubles à remembrer sont en outre avertis, par écrit, individuellement et à domicile, du dépôt des dits documents. Aucun recours n'est ouvert aux

1°) een ambtelijk afschrift van het ministerieel besluit en van het bij artikel 6 bedoelde kadastraal plan;

2°) een plan van de nieuwverkavelde eigendommen met vermelding van de nieuwe kadastrale aanwijzingen.

HOOFDSTUK III.

Ruilverkaveling krachtens de wet.

Afdeling I.

Pleegvormen die de ruilverkaveling voorafgaan.

ART. 8.

De Minister van Landbouw kan beslissen dat tot een onderzoek zal worden overgegaan nopens een ontwerp van ruilverkaveling.

Deze beslissing wordt getroffen hetzij amtsshalve, hetzij op verzoek van minstens drie belanghebbende eigenaars, van een landbouwvereniging of van een openbaar bestuur of instelling.

Het onderzoek omvat :

- 1°) een raadpleging van de eigenaars en van de andere houders van zakelijke en persoonlijke rechten;
- 2°) een beraadslaging van de in algemene vergadering bijeengeroepen eigenaars.

ART. 9.

De raadpleging wordt ingezet op een perceelsgewijs opgemaakt plan waarop het blok van de in de ruilverkaveling begrepen eigendommen en het vermoedelijk tracé van de wegen, waterlopen en andere ontworpen werken aangeduid zijn.

Dit plan gaat vergezeld van een lijst waarop, volgens de cadastrale bescheiden, tegenover elk in het blok begrepen perceel de naam van de eigenaars aangegeven is.

Daarenboven vermeldt de bij het vorig lid bedoelde lijst afzonderlijk het gedeelte van de vermoedelijke kosten welke ten laste van de eigenaars zal vallen uit hoofde :

- 1°) van de werken voor aanleg van wegen, waterlopen en andere onontbeerlijke kunstwerken;
- 2) van de grondverbeteringswerken welke als facultatief beschouwd worden, alsmede, in elk geval, de wijze van omslag der kosten.

ART. 10.

Het plan en de daaraan toegevoegde lijst worden gedurende dertig dagen neergelegd op het gemeentehuis in de gemeenten op wier grondgebied de in de ruilverkaveling begrepen eigendommen liggen, alwaar alle belanghebbenden er inzage van kunnen nemen. Deze termijn loopt vanaf de dag en het uur die bekendgemaakt worden bij aanplakking in de gemeente en bij aankondiging in het *Belgisch Staatsblad*.

De eigenaars van de in de ruilverkaveling begrepen onroerende goederen worden bovendien schriftelijk, individueel en aan huis verwittigd van de neerlegging van

propriétaires pour défaut de réception de l'avertissement.

Il est justifié de l'accomplissement de ces formalités par un certificat du collège des bourgmestre et échevins.

ART. 11.

La notification individuelle et les avis au public contiennent l'invitation aux propriétaires et à tous intéressés de présenter, pendant la durée du dépôt, leurs observations, soit par écrit, soit verbalement. Ces documents indiquent l'autorité à laquelle les observations écrites devront être adressées; ainsi que les jours et heures auxquels cette autorité recevra les réclamations verbales et le local où elle siègera.

Cette autorité dresse procès-verbal des réclamations et observations présentées, ainsi que de la clôture de la consultation.

ART. 12.

Après la clôture de la consultation prévue à l'article 9, le Ministre de l'Agriculture décide s'il y a lieu de poursuivre l'enquête. Dans l'affirmative, il désigne un délégué chargé, en son nom, de convoquer et de présider l'assemblée générale de tous les propriétaires.

La convocation est adressée, par écrit, individuellement et à domicile, à tous les propriétaires connus au cadastre au jour de l'ouverture de la consultation ou, en cas de mutation, à ceux dont les droits ont été constatés au cours de cette consultation. L'omission des nouveaux propriétaires qui ne se sont pas fait connaître avant la clôture de celle-ci n'est pas une cause de nullité de l'enquête. Aucun recours n'est ouvert aux propriétaires pour défaut de réception de la convocation.

En outre, l'assemblée générale est annoncée par affiches apposées dans chacune des communes sur le territoire desquelles se trouvent des propriétés à remembrer, et par un avis publié au *Moniteur belge*. Cette publicité a lieu par les soins du collège des bourgmestre et échevins, qui dresse procès-verbal des formalités accomplies.

Les convocations, affiches et avis porteront explicitement que les propriétaires qui ne seront pas présents ni représentés à l'assemblée générale seront censés acquiescer au projet.

ART. 13.

Le président, après avoir constaté que l'assemblée générale est régulièrement réunie, expose les observations et réclamations présentées au cours de la consultation et entend les observations des propriétaires présents ou représentés. Tenant compte, s'il y a lieu, de ces observa-

bedoelde documenten. Op het niet ontvangen van deze verwittiging kan door de eigenaars geen beroep gedaan worden.

Het vervullen dezer pleegvormen wordt gestaafd door een getuigschrift van het College van Burgemeester en schepenen.

ART. 11.

De individuele verwittiging en de tot het publiek gerichte bekendmakingen houden uitnodiging in van de eigenaars en van alle belanghebbenden om tijdens de duur van de neerlegging hun opmerkingen hetzij schriftelijk, hetzij mondeling te maken. Deze stukken duiden de overheid aan tot dewelke de schriftelijke opmerkingen moeten gericht worden, alsook de dagen en uren waarop bedoelde overheid de mondelinge bezwaren zal ontvangen en de plaats waar zij zal zitting houden.

Bedoelde overheid maakt proces-verbaal op van de voorgebrachte opmerkingen en bezwaren, alsook van het sluiten van de raadpleging.

ART. 12.

Nadat de raadpleging, bij artikel 9 bedoeld, gesloten is, beslist de Minister van Landbouw of er aanleiding toe bestaat het onderzoek voort te zetten. In bevestigend geval duidt hij een afgevaardigde aan die er mede belast wordt, in zijn naam, de algemene vergadering van de eigenaars samen te roepen en voor te zitten.

De uitnodiging wordt schriftelijk, individueel en aan huis gericht tot alle op de dag van de opening van de raadpleging op het kadaster gekende eigenaars, of, in geval van mutatie, tot hen waarvan de rechten tijdens de raadpleging werden vastgesteld. Het weglaten van nieuwe eigenaars, die zich vóór het sluiten van het onderzoek niet hebben laten kennen, heeft de nietigheid van dit onderzoek niet tot gevolg. Op het niet-ontvangen van de uitnodiging kan door de eigenaars geen beroep gedaan worden.

Bovendien wordt de algemene vergadering bekendgemaakt bij aanplakking in elke gemeente op wier grondgebied eigendommen liggen die in de ruilverkaveling begrepen zijn, alsook bij aankondiging in het *Belgisch Staatsblad*. Deze bekendmakingen gebeuren door de zorgen van het college van burgemeester en schepenen, dat proces-verbaal opmaakt van de vervulde pleegvormen.

De uitnodigingen, aanplakkingen en aankondigingen houden uitdrukkelijk in dat de eigenaars die op de algemene vergadering niet zullen aanwezig zijn of er niet zullen vertegenwoordigd zijn, zullen geacht worden met het ontwerp in te stemmen.

ART. 13.

Nadat hij vastgesteld heeft dat de algemene vergadering regelmatig bijeenkwam, zet de voorzitter de opmerkingen en bezwaren uiteen welke tijdens de raadpleging werden naar voren gebracht en aanhoort de opmerkingen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars. Acht

tions et réclamations, il arrête le périmètre des propriétés à remembrer, la liste des propriétaires connus au jour de l'assemblée, le programme des travaux indispensables et celui des travaux facultatifs, avec indication, pour chacune de ces catégories de travaux, de la partie de la dépense présumée qui incombera aux propriétaires ainsi que du mode de répartition de la dépense.

Le projet de remembrement avec travaux indispensables et le projet relatif aux travaux facultatifs sont ensuite soumis séparément à l'examen et au vote de l'assemblée. En ce qui concerne les travaux facultatifs, ne participent au vote que les propriétaires intéressés. Chaque propriétaire aura une voix. En cas de démembrement de la propriété, le nu-propriétaire, l'usufruitier, l'emphytéote et le superficiaire disposeront chacun d'une demi-voix. Si une parcelle est possédée en indivis, il n'est attribué qu'une voix ou une demi-voix à l'ensemble des indivisaires.

L'assemblée désigne également un délégué chargé de la représenter au sein du comité prévu à l'article 15 ci-après.

En ce qui concerne des biens appartenant à des incapables, la participation à l'assemblée générale est considérée comme un acte de gestion.

Tout intéressé peut donner mandat spécial et écrit à l'effet de se faire représenter à l'assemblée générale. Nul ne peut prendre part au vote pour plus de deux voix au total; le mandataire représentant plus de deux voix est tenu de désigner, avant le vote, les intéressés au nom desquels il votera.

Le président dresse procès-verbal de l'assemblée générale.

ART. 14.

Si, compte tenu des voix non représentées, le projet de remembrement, avec ou sans l'adjonction des travaux facultatifs, recueille l'adhésion de la moitié au moins des intéressés et pour autant que les adhérents possèdent au moins la moitié de la superficie des propriétés à remembrer, il est soumis à l'approbation du Roi.

Section 2.

Des opérations de remembrement.

ART. 15.

Le remembrement et, le cas échéant, l'exécution des travaux d'amélioration foncière indépendants du remembrement proprement dit, sont décrétés par arrêté royal pris sur la proposition du Ministre de l'Agriculture.

Cet arrêté royal institue un comité chargé de l'exécution du remembrement et des travaux décrétés. Ce comité

slaande, in voorkomend geval, op deze opmerkingen en bezwaren, stelt hij het blok vast van de in de ruilverkaveling begrepen eigendommen, de lijst van de ten dage der vergadering gekende eigenaars, het programma van de onontbeerlijke werken en dat van de facultatieve werken met aanwijzing, voor elk dezer categoriën van werken, van het gedeelte der vermoedelijke kosten dat ten laste zal vallen van de eigenaars, alsmede van de wijze van omslag van die kosten.

Het ontwerp van de ruilverkaveling en van de onontbeerlijke werken en het ontwerp betreffende de facultatieve werken worden daarna afzonderlijk aan het onderzoek en aan de stemming van de vergadering voorgelegd. Voor wat betreft de facultatieve werken nemen alleen de daarbij betrokken eigenaars deel aan de stemming. Elke eigenaar heeft één stem. In geval van splitsing van het eigendomsrecht, hebben de naakte eigenaar, de vruchtgebruiker, de erfpachter en de houder van het recht van opstal elk een halve stem. Wanneer een perceel in onverdeeld bezit is, wordt aan alle onverdeelde rechthebbenden samen slechts één stem of een halve stem toegekend.

De vergadering duidt insgelijks een afgevaardigde aan die haar bij het in het artikel 15 bedoeld comité zal vertegenwoordigen.

Wat betreft de aan onbekwamen toebehorende eigendommen wordt de deelname aan de algemene vergadering beschouwd als een daad van gewoon beheer.

Elke belanghebbende kan bijzondere en schriftelijke volmacht geven om zich op de algemene vergadering te laten vertegenwoordigen. Niemand kan aan de stemming deelnemen voor meer dan twee stemmen in het geheel; de gemachtigde die meer dan twee stemmen vertegenwoordigt, moet vóór de stemming de personen aanduiden in wier naam hij zijn stem zal uitbrengen.

De voorzitter maakt proces-verbaal op van de algemene vergadering.

ART. 14.

Indien, rekening gehouden met de niet-vertegenwoordigde stemmen, het ontwerp van ruilverkaveling, met of zonder toevoeging van facultatieve werken, de instemming verkrijgt van minstens de helft van de belanghebbenden en voor zoverre de instemmenden ten minste de helft van de oppervlakte van de in de ruilverkaveling begrepen eigendommen bezitten, wordt het aan de koninklijke goedkeuring voorgelegd.

Afdeling 2.

Ruilverkavelingsbewerkingen.

ART. 15.

De ruilverkaveling en, in voorkomend geval, de grondverbeteringswerken welke onafhankelijk zijn van de eigenlijke ruilverkaveling, worden op de voordracht van de Minister van Landbouw bij koninklijk besluit verordend.

Bij dit koninklijk besluit wordt een comité opgericht belast met de uitvoering van de verordende ruilverkave-

est composé de trois membres, à savoir : un délégué du Ministre de l'Agriculture, qui remplit les fonctions de président, un délégué du Ministre des Finances et le délégué de l'assemblée générale des propriétaires. Il est désigné, en même temps, un suppléant à chacun de ces délégués. Le Comité pourra, en outre, s'adjoindre un cultivateur, locataire d'une ou de plusieurs parcelles comprises dans le périmètre.

Le Comité de remembrement agit au nom de l'Etat. Il délibère et statue sur tout ce que comporte l'exécution du remembrement. En cas de partage de voix, celle du président est prépondérante.

Le président du Comité ou, en cas d'empêchement de celui-ci, le délégué du Ministre des Finances, représentant, conjointement avec le secrétaire, le Comité dans tous les actes publics et sous seing privé ainsi que dans les actions judiciaires, sans devoir justifier de la décision du Comité.

ART. 16.

Avant de procéder au remembrement proprement dit, le Comité, assisté, s'il le juge utile, d'un ou de plusieurs experts, arrête la valeur de chacune des parcelles comprises dans le périmètre. Il dresse le tableau des parcelles et inscrit, en regard de chacune d'elles, la valeur estimée, le nom et l'adresse du propriétaire, des titulaires de droits réels et des locataires.

Ce tableau est déposé pendant trente jours à la maison communale de la commune ou des communes sur le territoire desquelles se trouvent les propriétés à remembrer. Tous les intéressés sont admis à en prendre connaissance.

Toutes les personnes inscrites au tableau sont, en outre, averties par écrit, individuellement et à domicile, du dépôt du tableau. Les prescriptions des articles 10 et 11 sont, pour le surplus, applicables.

ART. 17.

Après clôture de la consultation prévue à l'article 16, le Comité arrête définitivement le tableau. Celui-ci est déposé à la maison communale de la commune ou des communes sur le territoire desquelles se trouvent les propriétés à remembrer. Il est justifié de ce dépôt par un certificat du collège des bourgmestre et échevins.

Pendant toute la durée des opérations de remembrement, tout intéressé est admis à prendre connaissance du tableau.

Les personnes qui y sont inscrites, hormis les locataires, sont averties, par les soins du Comité, par écrit, individuellement et à domicile, du dépôt à la maison communale; il est adressé en même temps à chacune d'elles l'extrait du tableau qui la concerne.

ling en werken. Dit comité is samengesteld uit drie leden, te weten, een afgevaardigde van de Minister van Landbouw, die de functie van voorzitter waarneemt, een afgevaardigde van de Minister van Financiën en de afgevaardigde van de algemene vergadering. Tevens wordt voor elk van de afgevaardigden een plaatsvervanger aangewezen. Bovendien kan het Comité zich een landbouwer toevoegen die huurder is van één of meer in het blok opgenomen percelen.

Het Ruilverkavelingscomité treedt op namens de Staat. Het beraadslaagt en beslist over alles wat de uitvoering van de ruilverkaveling betreft. Bij staking van stemmen is deze van de voorzitter beslissend.

De voorzitter van het Comité, of, in geval deze belet is, de afgevaardigde van het Ministerie van Financiën, vertegenwoordigt samen met de secretaris het Comité in alle openbare en onderhandse akten, alsook in rechtsvorderingen, zonder dat zij het bewijs moeten voorleggen van een beslissing van het Comité.

ART. 16.

Alvorens tot de eigenlijke ruilverkaveling over te gaan stelt het Comité bijgestaan, indien het zulks nuttig acht, door een of meer experten, de waarde vast van elk der in het blok opgenomen percelen.

Het maakt de lijst van de percelen op en tekent tegenover elk van deze percelen de geschatte waarde aan alsook de naam en het adres van de eigenaar, van de houders van zakelijke rechten en van de huurders.

Deze lijst wordt gedurende dertig dagen neergelegd ten gemeentehuize van de gemeente of van de gemeenten op wier grondgebied de in de ruilverkaveling begrepen eigendommen gelegen zijn. Alle belanghebbenden kunnen er inzage van nemen.

Alle op de lijst ingeschreven personen worden bovendien schriftelijk, individueel en aan huis verwittigd van de neerlegging van de lijst. De voorschriften van artikelen 10 en 11 vinden daarenboven toepassing.

ART. 17.

Nadat de bij artikel 16 voorziene raadpleging gesloten is, stelt het Comité definitief de lijst vast. Deze wordt neergelegd ten gemeentehuize van de gemeente of van de gemeenten op wier grondgebied de in de ruilverkaveling begrepen eigendommen gelegen zijn. Deze neerlegging wordt gestaafd door een getuigschrift van het College van Burgemeester en schepenen.

Tijdens de ganse duur van de ruilverkavelingsbewerkingen kan ieder belanghebbende van de lijst inzage nemen.

De personen die er op voorkomen, behalve de huurders, worden door de zorgen van het Comité schriftelijk, individueel en aan huis verwittigd van de neerlegging ten gemeentehuize; tevens wordt aan elk van hen een uittreksel van de lijst voor wat hem betreft toegezonden.

ART. 18.

Le propriétaire ou tout détenteur de droit réel qui n'est pas d'accord sur la valeur attribuée par le Comité de remembrement au bien qui est l'objet de son droit, est tenu de citer le dit Comité devant le Juge de paix du canton sur le territoire duquel sont situés les terrains ou la majeure partie des terrains à remembrer.

Sous peine de forclusion, cette citation doit être donnée dans les quinze jours de la date de l'avertissement dont il est question au dernier alinéa de l'article 17; elle n'est pas précédée d'une procédure en conciliation. En ce qui concerne les biens appartenant à des incapables, elle est considérée comme un acte d'administration.

Dans la huitaine de la citation, le Comité dépose au greffe l'arrêté royal décrétant le remembrement, le plan du remembrement et le tableau définitivement arrêté conformément à l'article 17.

La citation est donnée à comparaître sur les lieux dans un délai qui ne peut être supérieur à quinze jours francs, au jour et à l'heure préalablement fixés par le Juge de paix sur requête du demandeur, notifiée conjointement avec l'ordonnance du Juge en tête de la citation. L'ordonnance du Juge comporte la désignation d'un expert, lequel est convoqué sur les lieux par lettre recommandée du greffier. L'expert dépose son rapport dans les quarante jours de la citation.

Dès que le rapport est déposé, le Juge convoque, sans délai, les parties et l'expert, par lettre recommandée, à l'audience dont il fixe la date; une copie du rapport est jointe à la convocation.

Le Juge rend son jugement dans les deux mois de la citation. Son jugement est sans recours, sauf celui en cassation.

ART. 19.

Lorsque plusieurs demandes sont introduites contre le Comité de remembrement, le Juge joint les différentes causes et prononce un seul jugement.

Si le Juge modifie la valeur attribuée à une parcelle sur la base d'éléments ayant un caractère général, il est tenu de revoir, sur avis de l'expert qu'il aura désigné, l'ensemble des évaluations faites par le Comité et d'y apporter, le cas échéant, les corrections nécessaires. Dans ce cas, son jugement comporte l'homologation définitive du tableau tel qu'il résulte des travaux du Comité et des modifications qu'il y a apportées.

Le tableau ainsi modifié est déposé à la maison communale en remplacement de celui visé à l'article 17.

ART. 20.

Le Comité de remembrement établit le plan définitif

ART. 18.

Elke eigenaar of houder van een zakelijk recht die het niet eens is met de door het Ruilverkavelingscomité aan het goed, dat het voorwerp van zijn recht uitmaakt, toegekende waarde, is er toe gehouden het Comité te dagen vóór de Vrederechter van het kanton op wiens grondgebied de gronden of het merendeel der in de ruilverkaveling begrepen gronden gelegen zijn.

Op straffe van verlies van rechten, moet bedoelde dagvaarding gedaan worden binnen vijftien dagen na de datum van de verwittiging waarvan sprake in het laatste lid van artikel 17; zij wordt door geen minnelijke rechtspleging voorafgegaan. Wat de goederen betreft die aan onbekwamen toebehoren, wordt zij beschouwd als een daad van beheer.

Binnen de acht dagen die op de dagvaarding volgen, legt het Comité ter griffie het koninklijk besluit neer waarbij de ruilverkaveling verordend wordt, alsook het plan van de ruilverkaveling en de overeenkomstig artikel 17 definitief vastgestelde lijst.

De dagvaarding wordt gedaan om te verschijnen op de plaats zelf binnen een termijn die vijftien vrije dagen niet mag overschrijden, op dag en uur die vooraf door de Vrederechter werden bepaald op request van de aanlegger, dat samen met het bevelschrift van de Rechter aan het hoofd van de dagvaarding wordt betekend. Het bevelschrift van de Rechter bevat de aanstelling van een expert die bij aangetekende brief van de griffier ter plaatse wordt opgeroepen. De expert legt zijn verslag neer binnen veertig dagen na de dagvaarding.

Zodra het verslag neergelegd is roept de Rechter zonder verwijl de partijen en de expert, bij aangetekende brief, op voor een zitting waarvan hij de datum vaststelt; een afschrift van het verslag wordt bij de oproeping gevoegd.

De Rechter velt zijn vonnis binnen twee maand na de dagvaarding. Tegen zijn vonnis kan, behoudens in verbreking, geen verhaal worden uitgeoefend.

ART. 19.

Wanneer verscheidene eisen tegen het Ruilverkavelingscomité worden ingesteld, voegt de Rechter de verschillende zaken samen en spreekt een enkel vonnis uit.

Indien de Rechter, wegens omstandigheden van algemene aard, de aan een perceel toegekende waarde wijzigt moet hij op het advies van de door hem aangewezen expert alle door het Comité gedane schattingen herzien en er, in voorkomend geval, de nodige verbeteringen bij aanbrengen. In dat geval houdt zijn vonnis de definitieve bekrachtiging in van de lijst zoals zij volgt uit de werkzaamheden van het Comité en uit de wijzigingen die er aan gebracht werden.

De aldus gewijzigde lijst wordt ten gemeentehuize neergelegd ter vervanging van de bij artikel 17 bedoelde,

ART. 20.

Het Ruilverkavelingscomité maakt het definitief plan

des chemins, voies d'écoulement d'eau et autres ouvrages, et il assure l'exécution des travaux.

Il n'est dispensé à cet égard d'aucune formalité légale spéciale, notamment en ce qui concerne la police de la voirie et celle des cours d'eau non navigables ni flottables.

Les terrains d'assiette des travaux et ouvrages sont prélevés et, le cas échéant, cédés par le Comité ainsi qu'il est dit au troisième alinéa de l'article 2. Les terrains provenant de chemins, voies d'eau ou ouvrages désaffectés sont incorporés d'office, sans indemnité, aux terres à remembrer.

Ni les propriétaires, ni les occupants des parcelles ne peuvent s'opposer à l'exécution des travaux. Une indemnité pour trouble de jouissance est due, s'il y a lieu, aux occupants des terrains.

ART. 21.

Le remembrement s'effectue sur la base des indications du tableau arrêté définitivement par le Comité conformément à l'article 17 et modifié, le cas échéant, à la suite de l'intervention du Juge.

Le Comité n'a pas à tenir compte des erreurs non relevées au cours de la consultation et qui entâcheraient le tableau visé à l'alinéa précédent, ni des mutations de propriété ou des acquisitions de droits réels postérieures au dépôt prévu au dernier alinéa de l'article 17. Le Comité peut, toutefois, en décider autrement, mais sans compromettre les résultats du remembrement. Quelle que soit la décision du Comité à cet égard, les nouveaux propriétaires et titulaires de droits réels ne peuvent s'opposer aux opérations.

Les conséquences entre parties de la disposition qui précède sont réglées à l'amiable ou judiciairement, ainsi qu'il est dit à l'article 30, au besoin par l'octroi d'une indemnité compensatoire.

Si la propriété d'une parcelle est l'objet d'un litige non aplani au moment où s'effectue le remembrement, la procédure d'attribution est poursuivie au nom du possesseur ou, à défaut, au nom du propriétaire connu au cadastre, sous réserve de la désignation ultérieure du véritable propriétaire, soit par accord des parties, soit par décision de justice.

ART. 22.

Le Comité, assisté, s'il le juge utile, d'un ou de plusieurs experts, procède à l'attribution des lots nouveaux aux propriétaires, en tenant compte des prescriptions de l'article 2.

Sur la base des évaluations arrêtées conformément aux articles 16 et suivants, il établit la valeur des lots nouveaux et fixe en conséquence le montant des soultes dues aux propriétaires ou par eux.

op van de wegen, waterlopen en andere kunstwerken en zorgt voor de uitvoering van de werken.

Het wordt te dien opzichte van geen enkel bijzondere wettelijke formaliteit ontslagen namelijk wat betreft de politie van de wegen en de onbevaarbare en onbevoelbare waterlopen.

De voor de werken en de kunstwerken nodige gronden worden in voorkomend geval afgenomen of afgestaan door het Comité zoals bij het derde lid van artikel 2 bepaald wordt. De gronden die voortkomen van afgeschte wegen, waterlopen of kunstwerken worden ambtshalve en zonder vergoeding aan de in de ruilverkaveling begrepen gronden toegevoegd.

De eigenaars zomin als de gebruiksgerechtigden van de percelen kunnen zich tegen de uitvoering van de werken verzetten. In voorkomend geval kan een vergoeding wegens stoornis in het bezit toegekend worden aan de gebruiksgerechtigden van de gronden.

ART. 21.

De ruilverkaveling wordt doorgevoerd op grond van de aanduidingen van de lijst welke overeenkomstig artikel 17 door het Comité werd vastgesteld en die eventueel, na tussenkomst van de Rechter, gewijzigd werd.

Het Comité moet geen rekening houden met fouten welke op de bij het vorig lid bedoelde lijst zouden voorkomen en tijdens de raadpleging niet ontdekt werden; het moet ook geen rekening houden met de mutaties van eigendom noch met de zakelijke rechten welke verkregen werden na de neerlegging bedoeld bij het laatste lid van artikel 17. Het Comité kan er echter anders over beslissen indien het belang der ruilverkaveling zich daar niet tegen verzet. Welke ook te dien opzichte de beslissing van het Comité zij, kunnen de nieuwe eigenaars of houders van zakelijke rechten zich tegen de bewerkingen niet verzetten.

De gevolgen van de voorgaande bepaling onder de partijen worden, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk, geregeld zoals voorzien in artikel 30, desnoods door het toekennen van een vergoeding.

Indien de eigendom van een perceel het voorwerp is van een rechtsgeding dat ten tijde van de ruilverkaveling nog niet beslecht werd, gaat de procedure verder namens de gebruiksgerechtigde of, bij ontstentenis, namens de op het kadaster gekende eigenaar, onder voorbehoud van de latere aanwijzing van de werkelijke eigenaar, hetzij ingevolge een akkoord onder partijen, hetzij bij beslissing van het Gerecht.

ART. 22.

Het Comité, bijgestaan, indien het zulks nuttig acht, door een of meer experts, deelt de nieuwe kavels toe aan de eigenaars, mits inachtneming van het bij artikel 2 bepaalde.

Op grond van de overeenkomstig artikelen 16 en volgende vastgestelde schattingen, stelt het de waarde van de nieuwe kavels vast en bepaalt dienvolgens het bedrag van de door of aan de eigenaars verschuldigde geldopleggen.

A l'égard des parcelles remembrées qui bénéficient des travaux exécutés, le Comité répartit la dépense qui incombe aux propriétaires, proportionnellement à la superficie des lots attribués à chacun d'eux. Toutefois, il peut, à titre exceptionnel et par mesure d'équité, adopter un autre mode de répartition.

Le Comité règle le report des droits réels dont il est question au deuxième alinéa de l'article 21 et à l'article 28.

Il constate le report des droits de bail, que ce report ait lieu d'office selon les prévisions de l'article 31 ou qu'il procède d'un accord des parties conclu au cours des opérations de remembrement.

Il arrête définitivement les indemnités pouvant revenir aux propriétaires ou aux locataires, en vertu, notamment, des articles 4, troisième alinéa, et 20.

Il dresse ensuite un tableau indiquant en regard de chaque nouvelle parcelle, le nom du propriétaire et, le cas échéant, de l'usufruitier et de l'emphytéote ou autres détenteurs de droits réels, ainsi que des locataires, la valeur de chaque parcelle, le montant des soultes à payer ou à toucher, la partie des frais dont chaque parcelle est grevée, les droits réels dont le report est opéré conformément aux articles 27 et suivants ou conformément au quatrième alinéa ci-dessus, le report des droits de bail, les indemnités attribuées aux propriétaires et aux locataires.

ART. 23.

Le tableau visé au dernier alinéa de l'article 22, accompagné d'un plan d'ensemble figurant les nouveaux chemins et voies d'écoulement d'eau ainsi que le nouveau lotissement, est soumis aux formalités de consultation, de dépôt et de notification prévues aux articles 16 et 17. Information du dépôt est adressée à tous les intéressés, y compris les locataires.

Les contestations relatives à la valeur attribuée aux nouveaux lots, au montant des soultes, à la répartition du coût des travaux, aux indemnités revenant aux propriétaires ou aux locataires sont portées devant le Juge de paix suivant la procédure prévue aux articles 18 et 19. Si le Juge modifie la valeur attribuée par le Comité à un ou plusieurs des lots nouveaux ou la partie du coût des travaux mise à charge d'un ou de plusieurs lots, il est tenu de revoir, sur l'avis de l'expert qu'il aura désigné, l'ensemble des attributions de lots ou de la répartition du coût des travaux. Son jugement comporte, dans ce cas, l'homologation définitive du tableau et du plan, éventuellement rectifiés.

ART. 24.

Aussitôt que le tableau visé au dernier alinéa de l'article 23 est devenu définitif, soit par la clôture de la consultation, soit par jugement coulé en force de chose jugée,

Ten opzichte van de nieuwverkavelde percelen die uit uitgevoerde werken voordeel trekken, slaat het Comité de kosten om welke ten laste komen van de eigenaars, in evenredigheid naar de oppervlakte van de aan ieder van hen toebedeelde kavels. Het Comité kan echter uitzonderlijk en billijkheidshalve een andere maatstaf aannemen.

Het Comité regelt de overdracht van zakelijke rechten waarvan sprake in het tweede lid van artikel 21 en in artikel 28.

Het stelt de overdracht van de huurrechten vast, hetzij deze overdracht ambtshalve geschiedt volgens hetgeen bij artikel 31 voorzien wordt hetzij deze overdracht volgt uit een akkoord gesloten tussen de partijen tijdens de ruilverkavelingsbewerkingen.

Het stelt definitief de vergoedingen vast welke aan de eigenaars of aan de huurders toekomen, onder meer krachtens artikelen 4, derde lid, en 20.

Daarna maakt het Comité een lijst op waarop tegenover elke nieuwe kavel aangeduid worden de naam van de eigenaar en, in voorkomend geval, van de vruchtgebruiker, de erfpachter of de andere houders van zakelijke rechten, alsook van de huurders, de waarde van elke kavel, het bedrag van de geldopleggen die te betalen of te ontvangen zijn, het deel in de kosten dat door elke kavel moet gedragen worden, de zakelijke rechten waarvan de overdracht geschiedt overeenkomstig artikelen 27 en volgende en het vierde lid hierboven, de overdracht van de huurrechten, de aan de eigenaars en aan de huurders toegekende vergoedingen.

ART. 23.

De bij het laatste lid van artikel 22 bedoelde lijst, vergezeld van een algemeen plan waarop de nieuwe wegen en waterlopen en de nieuwe verkaveling aangegeven zijn, wordt aan de pleegvormen van raadpleging, neerlegging en betekening onderworpen zoals voorzien in artikelen 16 en 17. Kennisgeving van de neerlegging wordt aan alle belanghebbenden, met inbegrip van de huurders, gedaan.

Betwistingen betreffende de aan de nieuwe kavels toegekende waarde, het bedrag van de geldopleggen, de omslag van de kosten van de werken, de aan de eigenaars en huurders toekomende vergoedingen worden vóór de Vrederechter gebracht overeenkomstig de bij artikelen 18 en 19 voorziene rechtspleging. Indien de Rechter de door het Comité aan één of meer nieuwe kavels toegekende waarde wijzigt of wijziging brengt aan het deel van de kosten van werken welke ten laste komen van één of meer kavels, moet hij, op het advies van de door hem aangewezen expert, het geheel van de toebedelings van kavels en de kostenomslag voor de werken herzien. In dat geval houdt zijn vonnis de definitieve bekrachtiging in van de eventueel verbeterde lijst en plan.

ART. 24.

Zohaast de bij het laatste lid van artikel 23 bedoelde lijst definitief is geworden, hetzij door de sluiting van de raadpleging, hetzij door een in kracht van gewijsde getre-

le Comité charge de la passation de l'acte de remembrement l'un des comités d'acquisition d'immeubles pour compte de l'Etat constitués en vertu des arrêtés royaux du 9 juillet 1929 et du 27 décembre 1930.

L'acte est signé par les membres du Comité, qui représentent de droit tous les propriétaires, titulaires de droits réels et locataires.

Il constate notamment :

- 1°) l'attribution des lots nouveaux;
- 2°) la stipulation des soultes;
- 3°) la date et les conditions du transfert de propriété et de l'entrée en jouissance des lots nouveaux; celle-ci est, autant que possible, déterminée en ayant égard aux dates fixées pour la sortie par les baux en cours ou, à défaut, par l'usage des lieux;
- 4°) l'établissement des servitudes, s'il y a lieu, ainsi que le règlement des autres droits réels et des baux;
- 5°) le coût des travaux et sa répartition entre les propriétaires;
- 6°) les indemnités dues aux occupants;
- 7°) les conditions et délais dans lesquels aura lieu le règlement des soultes et indemnités ainsi que de la part incombant aux propriétaires dans le coût des travaux.

L'acte forme le titre des droits de propriété et des autres droits réels et de créance qui y sont réglés. Après accomplissement des formalités hypothécaires, il en est délivré un extrait à chacun des intéressés.

La passation de l'acte de remembrement est précédée ou suivie du bornage définitif des nouveaux lots à l'intervention de l'Administration du Cadastre.

Section 3.

Du paiement des frais et des soultes.

ART. 25.

Tous les frais afférents aux opérations de remembrement, y compris les frais relatifs aux procédures en justice de paix, de même que ceux relatifs aux procédures devant les autres juridictions et qui auront été mis à charge du Comité, sont supportés par l'Etat.

Sous le bénéfice des subventions que seraient accordées par les pouvoirs publics, le coût des travaux de voirie, d'écoulement d'eau et autres ouvrages, de même que le coût des travaux d'amélioration foncière, sont supportés par les propriétaires auxquels sont attribués les biens remembrés qui bénéficient des travaux exécutés. La répartition entre propriétaires est opérée suivant la procédure indiquée aux articles 22 et 23.

den vonnis, belast het Comité met het opmaken van de ruilverkavelingsakte één van de comité's voor aankoop van onroerende goederen voor rekening van het Rijk, ingesteld bij koninklijke besluiten van 9 Juli 1929 en 27 December 1930.

De akte wordt bekleed met de handtekening van de leden van het Comité; deze vertegenwoordigen van rechtswege alle eigenaars, houders van zakelijke rechten en huurders.

De akte houdt onder meer in :

- 1°) de toebedeling van de nieuwe kavels;
- 2°) de bepaling van de geldopleggen;
- 3°) de datum en de voorwaarden voor de overdracht van eigendom en het ingenottreden der nieuwe kavels; dit laatste wordt zoveel als mogelijk bepaald met inachtneming van de bij overeenkomst of volgens de gebruiken van de streek bepaalde vervaldagen der lopende pachten;
- 4°) het tot stand brengen van de erfdienstbaarheden, indien daartoe aanleiding bestaat, en de regeling van de andere zakelijke rechten en van de pachten;
- 5°) de kosten der werken en de omslag er van over de eigenaars;
- 6°) de aan de gebruiksgerechtigden verschuldigde vergoedingen;
- 7°) de voorwaarden en termijnen in acht te nemen bij de betaling van de geldopleggen en vergoedingen, alsook van het deel in de kosten van de werken dat ten laste valt van de eigenaars.

De akte geldt als titel voor de eigendomsrechten en de andere zakelijke rechten en vorderingen die er door geregeld worden. Na het vervullen van de hypothecaire pleegvormen wordt aan elk belanghebbende een uittreksel afgeleverd.

Het verlijden van de ruilverkavelingsakte wordt voorafgegaan of gevolgd door de definitieve afpaling van de nieuwe kavels, door tussenkomst van het Bestuur van het Kadaster.

Afdeling 3.

Betaling van de kosten en van de geldopleggen.

ART. 25.

Alle kosten die uit de ruilverkavelingsbewerkingen voortspruiten, met inbegrip van de gerechtskosten voor het Vredegerecht en voor de andere rechtsmachten welke ten laste van het Comité gelegd worden, worden door het Rijk gedragen.

Behoudens het genot van de door de openbare besturen verleende subsidiën, worden de kosten voor de werken aan de wegen, waterlopen en andere kunstwerken alsmede de kosten van de grondverbeteringswerken gedragen door de eigenaars aan dewelke de nieuwverkavelde goederen, die uit de uitgevoerde werken voordeel trekken, toebedeeld worden. De omslag over de eigenaars geschiedt zoals voorzien in artikelen 22 en 23.

ART. 26.

La Société Nationale de la Propriété Terrienne assure, pour le compte de l'Etat, le service financier des opérations de remembrement. Elle assume le secrétariat des comités de remembrement.

Elle avance les frais de ces opérations et le coût des travaux. Elle récupère, dans les conditions et délais fixés par le Comité, la partie du coût des travaux qui doit être supportée par les propriétaires.

Dans les conditions et délais fixés par le Comité, elle avance également les soultes à payer aux propriétaires et les indemnités dues aux locataires et occupants, et elle récupère les soultes mises à charge des propriétaires et les indemnités dues par les locataires et occupants.

Le recouvrement des sommes dues par les propriétaires du chef des travaux ou à titre de soultes est garanti par un privilège qui prend rang à compter de son inscription.

Section 4.

Du report des droits réels et des baux.

ART. 27.

Par l'effet du remembrement, les lots nouveaux attribués à chacun des propriétaires sont substitués réellement aux anciennes parcelles.

En conséquence, moyennant l'accomplissement des formalités de publicité prévues à l'article 29 et sous réserve des modifications résultant d'accords particuliers :

1°) les droits d'usufruit, d'usage, d'habitation, d'emphytéose, de superficie, les privilèges et hypothèques et généralement tous droits réels, à l'exception des servitudes grevant les anciennes parcelles, les causes d'annulation, de révocation ou de résolution qui affectaient le titre du propriétaire des dites parcelles, les actions de toute nature exercées relativement à ces parcelles sont de plein droit reportés sur les lots nouveaux, de même que, le cas échéant, sur la soulte pouvant revenir au propriétaire;

2°) les parties d'immeubles qui passent en vertu du remembrement dans le patrimoine d'un ou de plusieurs autres propriétaires entrent dans ce patrimoine purgées de tous les droits, causes d'annulation, de révocation ou de résolution et actions ci-dessus visés.

Par le versement de la soulte à la Caisse des dépôts et consignations, le Comité de remembrement est valablement libéré.

ART. 28.

Par dérogation à l'article 27, si une ou plusieurs parcelles sont attribuées à un propriétaire en échange de plu-

ART. 26.

De Nationale Maatschappij voor de Landeigendom neemt voor rekening van het Rijk de financiële dienst van de ruilverkavelingsbewerkingen waar. Zij is belast met het secretariaat van de Ruilverkavelingscomité's.

Zij schiet de kosten voor van deze bewerkingen evenals de kosten van de werken. Zij verhaalt het gedeelte van de kosten van de werken, dat ten laste van de eigenaars valt, onder de voorwaarden en volgens de termijnen welke door het Comité worden bepaald.

Zij doet eveneens het voorschot van de aan de eigenaars te betalen geldopleggen en van de aan de huurders en gebruiksgerechtigden verschuldigde vergoedingen, onder de voorwaarden en volgens de termijnen bepaald door het Comité, en verhaalt de geldopleggen die ten laste zijn van de eigenaars en de vergoedingen welke door de huurders en gebruiksgerechtigden verschuldigd zijn.

De inning van de door de eigenaars uit hoofde van de werken verschuldigde sommen of verschuldigde geldopleggen wordt gewaarborgd door een voorrecht dat van zijn inschrijving af rang neemt,

Afdeling 4.

Overdracht van de zakelijke rechten en van de pachten.

ART. 27.

Ingevolge de ruilverkaveling komen de aan elk van de eigenaars toebedeelde nieuwe kavels in de plaats van de oude percelen.

Dientengevolge, en mits vervulling van de formaliteiten van de bekendmaking bij artikel 29 voorzien en onder voorbehoud van wijzigingen welke uit bijzondere akkoorden zouden voortspuiten :

1°) worden van rechtswege op de nieuwe kavels alsook in voorkomend geval op de aan de eigenaars toekomende geldopleggen overgedragen : de rechten van vruchtgebruik, gebruik, bewoning, erfpacht, opstal, voorrechten en hypotheken en in het algemeen alle zakelijke rechten behalve de erfdienstbaarheden die de oude percelen belasten, de oorzaken van nietigheid, herroeping of ontbinding die de rechtstitel bezwaarden van de eigenaar der oude percelen, de rechtstvorderingen van alle aard welke ingesteld waren betreffende die percelen.

2°) komen gezuiverd van alle rechten, oorzaken van nietigheid, herroeping of ontbinding en vrij van de hierboven bedoelde rechtstvorderingen in het patrimonium van één of meer nieuwe eigenaars de gedeelten van onroerende goederen die krachtens de ruilverkaveling in hun patrimonium overgaan.

Door storting van de geldopleggen in de Deposito- en Consignatiekas kwijt het Ruilverkavelingscomité zich rechtsgeldig van zijn schuld.

ART. 28.

Indien één of meer percelen aan een eigenaar toebedeeld worden in ruil van verscheidene percelen die allen

sieurs parcelles toutes grevées séparément de droits réels ou dont certaines seulement sont grevées de pareils droits, ceux-ci doivent obligatoirement, à défaut d'accords particuliers, être lotis par le Comité sur la parcelle unique.

Il est procédé de la même manière dans le cas où le titre d'acquisition de l'une des anciennes parcelles ou de chacune d'elles séparément est affecté de causes d'annulation, de révocation ou de résolution de même qu'à l'égard des actions qui peuvent être exercées relativement à ces parcelles.

ART. 29.

Les effets du remembrement, tels qu'ils sont prévus aux articles 27 et 28, ne sont opposables aux tiers qu'à compter de la transcription, au bureau des hypothèques de la situation des biens, de l'acte constatant le remembrement, et de plus, en ce qui concerne le report ou l'extinction des privilèges et hypothèques, à compter du jour où l'inscription relative à ces droits aura été émargée du changement survenu.

Cet émargement est opéré à la requête du Comité de remembrement, sur production d'une expédition de l'acte de remembrement et d'un bordereau en double exemplaire contenant, outre l'indication des inscriptions à émarger :

1°) les nom, prénoms, profession et domicile des propriétaires ainsi que des créanciers;

2°) l'indication spéciale des actes en vertu desquels a lieu le report des privilèges ou des hypothèques;

3°) la description nouvelle de la parcelle remembrée ou de la partie grevée de la parcelle remembrée;

4°) les indications prescrites par l'article 12 de la loi du 10 octobre 1913.

Le Conservateur remet au Comité l'expédition de l'acte et l'un des bordereaux, au pied duquel il certifie avoir opéré la mention.

ART. 30.

Les dispositions des articles 27, 28 et 29 ne s'appliquent qu'aux droits opposables aux tiers au jour du dépôt prévu au dernier alinéa de l'article 17 et à ceux postérieurs à ce jour dont le Comité a décidé de tenir compte conformément aux articles 21 et 22.

Les privilèges et hypothèques inscrits après le dit dépôt et dont le Comité n'a pas tenu compte sont maintenus en toute hypothèse et restent opposables aux tiers à compter de leur inscription. Mais leur report est opéré par règlement amiable ou par décision du Juge de paix, soit sur une partie déterminée d'une ou de plusieurs parcelles

afzonderlijk bezwaard waren met zakelijke rechten of waarvan slechts enkele met dergelijke rechten belast waren, moeten deze rechten, in afwijking van artikel 27 en bij ontstentenis van bijzondere akkoorden, verplichtend door het Comité op de enige nieuwe kavel verkaveld worden.

Op dezelfde manier gaat men te werk in geval de titel van verkrijging van één der oude percelen of van elke dezer percelen afzonderlijk bezwaard is met oorzaken van nietigheid, herroeping of ontbinding alsmede ten opzichte van de rechtsvorderingen die betrekkelijk die percelen kunnen ingesteld worden.

Art. 29. —

De gevolgen van de ruilverkaveling zoals zij bij artikelen 27 en 28 voorzien zijn, kunnen slechts tegen derde personen ingeroepen worden vanaf de overschrijving van de akte van ruilverkaveling op het kantoor van de hypotheken waar de goederen gelegen zijn en bovendien, wat betreft de overdracht of het tenietgaan van de voorrechten en hypotheken, vanaf de dag waarop de voorgekomen wijziging ten rande van de inschrijving betreffende deze zal aangetekend zijn.

Deze randtekening wordt op request van het Ruilverkavelingscomité gedaan op voorlegging van een ambtelijk afschrift van de ruilverkavelingsakte en van een in dubbel opgesteld borderel dat, behalve de aanduidingen van de te randtekenen inschrijvingen, inhoudt :

1°) de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de eigenaars en ook van de schuldeisers ;

2°) de bijzondere aanduiding van de akten krachtens dewelke de overdracht van voorrechten en hypotheken geschiedt ;

3°) de nieuwe beschrijving van het nieuwverkavelde perceel of van het gedeelte van het nieuwverkavelde perceel dat belast wordt ;

4°) de bij artikel 12 van de wet van 10 October 1913 voorgeschreven vermeldingen.

De Bewaarder verleent aan het Comité een ambtelijk afschrift van de akte en een van de borderellen waarop hij onderaan bevestigt dat de randtekening gedaan werd.

ART. 30.

De bepalingen van artikelen 27, 28 en 29 vinden slechts toepassing voor de rechten die tegen derden kunnen ingeroepen worden op de dag van de bij het laatste lid van artikel 17 bedoelde neerlegging en ook voor deze die later ontstaan zijn en waarmede het Comité beslist had rekening te houden overeenkomstig het bij artikelen 21 en 22 bepaalde.

De na bedoelde neerlegging ingeschreven voorrechten en hypotheken waarmede het Comité geen rekening heeft gehouden, blijven in elk geval behouden en kunnen verder tegen derden ingeroepen worden vanaf hun inschrijving. Zij worden echter minnelijk of bij beslissing van de Vrede-rechter overgedragen hetzij op een bepaald gedeelte van

remembrées, soit sur l'ensemble d'une ou de plusieurs des parcelles remembrées, pour autant que, dans ce dernier cas, les créanciers inscrits au jour de la transcription de l'acte de remembrement obtiennent des sûretés égales à celles qu'ils avaient précédemment.

Les droits de propriété et les droits réels autres que les privilèges et hypothèques de même que les actions en annulation, résolution, révocation ou autres, dont le Comité n'a pas tenu compte sont, dans la mesure du possible, reportés sur les parcelles remembrées, par règlement amiable ou par décision du Juge de paix. En cas de report, ces droits sont préférés à ceux rendus opposables aux tiers après la transcription de l'acte de remembrement. Si le report est reconnu impossible, le règlement s'opère par l'octroi d'une indemnité compensatoire.

Le défaut de report de plein droit des droits de propriété, privilèges, hypothèques et autres droits réels est notifié, par lettre recommandée à la poste, à leurs titulaires ainsi qu'aux propriétaires des biens qui en sont l'objet, par les soins du Comité de remembrement.

Les anciennes parcelles qui sont attribuées à un nouveau propriétaire entrent dans le patrimoine de ce dernier purgées de tous les droits non reportés de plein droit.

ART. 31.

Sans préjudice des accords particuliers conclus entre le bailleur et le locataire, le droit de bail relatif à des parcelles remembrées est reporté de plein droit, à compter de la date fixée pour le transfert de jouissance, sur le lot nouveau ou sur la partie du lot nouveau attribué au bailleur, telle que cette partie est déterminée par le Comité.

Le bailleur et le locataire peuvent demander, par lettre recommandée adressée six mois au plus tard après le jour fixé pour l'entrée en jouissance des lots nouveaux, une augmentation ou une diminution du loyer fondée sur la différence de superficie ou de productivité entre le lot ancien et le lot nouveau.

Le locataire peut en tout cas mettre fin au bail moyennant un congé donné trois mois au moins avant l'époque fixée pour le départ.

Les dispositions des articles 1777 et 1778 du Code civil sont applicables aux exploitants, sortants et entrants, qu'ils soient propriétaires ou locataires.

CHAPITRE IV. — Dispositions fiscales.

ART. 32.

§ 1. — Il est ajouté à l'article 301 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, un 11°, ainsi conçu :

« éen of meer nieuwverkavelde percelen, hetzij op het geheel van éen of meer nieuwverkavelde percelen voor zoverre in dit laatste geval de schuldeisers, die op de dag van de overschrijving van de ruilverkavelingsakte ingeschreven zijn, dezelfde zekerheden ontvangen als deze die zij voordien hadden.

De eigendomsrechten en de zakelijke rechten, andere dan voorrechten en hypotheeken, alsook de rechtseisen tot nietigheid, ontbinding, herroeping of dergelijke waarmede het Comité geen rekening heeft gehouden, worden in de mate van het mogelijke op de nieuwverkavelde percelen overgedragen, hetzij bij minnelijke regeling, hetzij bij beslissing van de Vrederechter. In geval van overdracht hebben deze rechten de voorrang op deze die na de overschrijving van de ruilverkavelingsakte tegen derden kunnen ingeroepen worden. Indien de overdracht onmogelijk blijkt wordt de zaak geregeld bij wijze van toekenning van een vergoeding.

Wanneer het zich voordoet dat eigendomsrechten, voorrechten, hypotheeken en andere zakelijke rechten niet van rechtswege worden overgedragen, wordt zulks door de zorgen van het Ruilverkavelingscomité bij ter post aangetekende brief betekend aan de houders van die rechten alsook aan de eigenaars van de goederen die ermede belast waren.

De oude percelen die aan een nieuwe eigenaar worden toegewezen komen in zijn patrimonium vrij van alle niet van rechtswege overgedragen rechten.

ART. 31.

Onverminderd de bijzondere tussen verpachter en pachter gesloten akkoorden wordt het pachtrecht betreffende nieuwverkavelde percelen van rechtswege, vanaf de datum bepaald voor de ingenottreding, overgedragen op de nieuwe kavel of op het deel van de nieuwe aan de verpachter toegewezen kavel, zoals dit deel door het Comité zal vastgesteld worden.

De verpachter en de pachter kunnen, bij aangetekende brief verzonden binnen zes maand ten laatste na de dag bepaald voor het ingenottreden der nieuwe kavels, een verhoging of een vermindering van de pacht prijs vragen, op grond van het verschil in oppervlakte of in voortbrengstvermogen tussen de oude en de nieuwe kavel.

De pachter kan in elk geval een einde maken aan de pacht, mits opzegging gedaan ten minste drie maand vóór het voor het vertrek vastgestelde tijdstip.

De bepalingen van artikelen 1777 en 1778 van het burgerlijk Wetboek vinden toepassing op de uit- en intrekkende exploitanten onafgezien deze eigenaar zijn of huurder.

HOOFDSTUK IV. — Fiscale bepalingen.

ART. 32.

§ 1. — Bij artikel 301 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt een 11° toegevoegd als volgt :

« 11°) Les actes, jugements et arrêts relatifs à l'exécution de la loi sur le remembrement des biens ruraux jusque et non compris l'acte constatant le remembrement.

» Les actes portant quittance des soultes et indemnités stipulées dans les actes de remembrement ou mainlevée des inscriptions hypothécaires prises pour sûreté des dites sommes, ainsi que les procurations pour comparaître aux dits actes. »

§ 2. — Il est ajouté au Code précité, un article 301 quater, ainsi conçu :

« Sont enregistrés gratuitement, les actes constatant le remembrement légal ou conventionnel de biens ruraux. »

§ 3. — Il est ajouté à l'article 303 du Code précité, un 3°, ainsi conçu :

« 3°) Les inscriptions prises en exécution des actes de remembrement de biens ruraux. »

§ 4. — Il est ajouté à l'article 82 du Code des droits de timbre, un 16°, ainsi conçu :

« 16°) Les actes, jugements et arrêts relatifs à l'exécution de la loi sur le remembrement des biens ruraux, y compris l'acte constatant le remembrement et ses annexes, les extraits qui en sont délivrés, et les actes requis pour l'accomplissement des formalités hypothécaires.

» Les actes portant quittance des soultes et indemnités stipulées dans les actes de remembrement ou mainlevée des inscriptions hypothécaires prises pour sûreté des dites sommes, ainsi que les procurations pour comparaître aux dits actes. »

DISPOSITION TRANSITOIRE

ART. 33.

La Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne est chargée de la mission dévolue par les dispositions qui précèdent à la Société Nationale de la Propriété Terrienne. Elle se conforme, à cet égard, aux instructions du Ministre de l'Agriculture.

Dans les deux mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, elle adaptera ses statuts à cette mission particulière et prendra la dénomination de « Société Nationale de la Propriété Terrienne ».

Donné à Bruxelles, le 8 mars 1948.

CHARLES.

Par le Régent :

Le Ministre de l'Agriculture.

P.-M. ORBAN.

« 11°) De akten, vonnissen en arresten betreffende de uitvoering van de wet op de ruilverkaveling der landeigendommen tot en niet inbegrepen de akte waarbij de ruilverkaveling wordt vastgesteld.

» De akten waarbij kwijting wordt gegeven van de geldopleggen en vergoedingen welke in de ruilverkavelingsakten worden bepaald of waarbij handlichting wordt gegeven van de hypothecaire inschrijvingen genomen tot zekerstelling van bedoelde geldsommen alsook de stukken waarbij volmacht wordt gegeven om bij deze akten te verschijnen. »

§ 2. — Bij bedoeld Wetboek wordt een artikel 301 quater toegevoegd als volgt :

« Worden kosteloos geregistreerd de akten waarbij de wettelijke ruilverkaveling of de ruilverkaveling bij overeenkomst van landeigendommen wordt vastgesteld. »

§ 3. — Bij artikel 303 van bedoeld Wetboek wordt een 3° toegevoegd als volgt :

« 3°) De inschrijvingen genomen ter uitvoering van de akten van ruilverkaveling van landeigendommen. »

§ 4. — Bij artikel 82 van het Wetboek der zegelrechten wordt een 16° toegevoegd als volgt :

« 16°) De akten, vonnissen en arresten betreffende de uitvoering van de wet op de ruilverkaveling der landeigendommen daarin begrepen de akte waarbij de ruilverkaveling wordt vastgesteld evenals de bijlagen, de uittreksels die daarvan worden afgeleverd en de voor het vervullen der hypothecaire formaliteiten vereiste akten.

» De akten waarbij kwijting wordt gegeven van de geldopleggen en vergoedingen welke in de ruilverkavelingsakten worden bepaald of waarbij handlichting wordt gegeven van de hypothecaire inschrijvingen genomen tot zekerstelling van bedoelde geldsommen, alsook de stukken waarbij volmacht wordt gegeven om bij deze akten te verschijnen. »

OVERGANGSBEPALING

ART. 33.

De Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom wordt belast met de zending die door de voorgaande bepalingen opgedragen wordt aan de Nationale Maatschappij voor de Landeigendom. Zij schikt zich, te dien opzichte, naar de onderrichtingen van de Minister van Landbouw.

Binnen twee maand na het inwerkingtreden van deze wet zal zij haar statuten aan deze bijzondere zending aanpassen en de benaming dragen van « Nationale Maatschappij voor de Landeigendom ».

Gegeven te Brussel, de 8 Maart 1948.

Vanwege de Regent :

De Minister van Landbouw,

