

HET ONROEREND GOED EN ZIJN HUIDIGE PROBLEMEN

door

Philippe VANAUVERMAETE
Docent U.I.A.

1. INLEIDING

1. Onlangs nog merkte A. Tiberghien in zijn fiskale kroniek in „De Standaard” op dat het onderscheid tussen onroerende en roerende goederen en het verschil in waarde dat aan deze goederen wordt gehecht blijft doorwerken in ons rechtsstelsel, ook in het fiscaal recht: „Wij leven niet meer in de 18de eeuw. Maar wij kunnen ons nog niet losmaken van onze 18de-eeuwse traditionele meningen, onder meer de traditionele gedachte dat onroerend goed voorbehouden is aan de adel. Wij vinden immers nog altijd dat onroerend goed zo sjiek is, dat het eigenlijk niet bestemd is voor de gewone mensen, maar een luxevoorwerp is dat voorbehouden wordt aan de rijke klasse, die de middelen bezit om daarvoor te betalen”(1).

Hoe men ook over de waardering van onroerend goed moge denken (en de fiskale behandeling ervan, waarop het citaat een inleiding vormde): het onderscheid tussen roerende en onroerende goederen blijft een basis-onderscheid in ons recht. Het is een allesomvattende indeling die zowel de lichamelijke als de onlichamelijke goederen betreft, hoe onlogisch het ook moge voorkomen: artikel 516 B.W. bepaalt immers dat *alle* goederen roerend of onroerend zijn. Het strenge oordeel van De Page en Dekkers kan bijgevolg nog steeds onderschreven worden: „Enfin, quelle que soit la valeur économique de la distinction qui nous occupe, son vice logique est indélébile. En érigeant cette distinction en une *summa divisio rerum*, on est forcé d’y inclure des biens qui n’ont rien à y voir, tels les biens incorporels, les droits”(2).

Bij de ontleding van het belang van het onderscheid tussen roerende en onroerende goederen maken De Page en Dekkers(3) onderscheid tussen verschillen die verband houden met de natuur van de zaak zelf, en andere die voortvloeien uit het waarde-oordeel dat eertijds werd verbonden aan de roerende en onroerende goederen.

(1) *De Standaard*, 16 september 1982, p. 13.

(2) *Traité*, V., 1975, p. 595.

(3) *O.c.*, p. 595 e.v.

De eerste reeks verschillen is gesteund op het niet-verplaatsbaar karakter van onroerende goederen, dat in werkelijkheid enkel eigen is aan de onroerende goederen naar de aard. Ze hebben o.m. betrekking op de vervreemdingsformaliteiten (publiciteit), de zakelijke zekerheden, de bevoegdheids- en I.P.R.-regels.

De tweede reeks verschillen houdt verband met de verschillende socio-economische waardering van roerende en onroerende goederen, zoals die eertijds werd opgevat: zij worden o.m. gereflecteerd in de regeling van het huwelijksgoederenrecht, in de regels m.b.t. de eigendom van onroerende goederen van sommige rechtspersonen, het fiscaal recht, meer bepaald de regeling van het registratierecht, e.a.

Uiteraard kan het niet de bedoeling zijn dat in de hiernavolgende uiteenzetting een exhaustieve behandeling zou worden gegeven van de problematiek van de onroerende goederen. Hetgeen volgt beperkt zich tot de onroerende goederen naar de aard en door bestemming.

2. DE ONROEBENDE GOEDEREN NAAR DE AARD

2. De echte onroerende goederen naar de aard zijn de gronderven (artikel 518 B.W.). De gebouwen (eveneens genoemd in artikel 518 B.W.) evenals de planten, gewassen, vruchten en delfstoffen zijn onroerend dan wel roerend al naargelang ze geïncorporeerd zijn of niet (artikel 519 - 521 B.W.).

In verband met de gronderven kan erop gewezen worden dat de delfstoffen onroerend zijn, zolang ze niet worden geëxploiteerd en opgehaald. De mijnen die geconcedeerd worden door de overheid vormen een onroerend goed naar de aard, dat onderscheiden is van de grondoppervlakte. Pro memorie kan vermeld worden dat de wetgeving op de mijnen, groeven en graverijen gecoördineerd bij K.B. 15 september 1919 onlangs gewijzigd werd voor het Vlaams Gewest bij Decreet van 30 juni 1982 (B.S., 21 september 1982).

Het begrip gebouwen

3. Het begrip gebouwen moet, naar algemeen aangenomen wordt niet beperkend geïnterpreteerd worden (4). De Page en Dekkers omschrijven het in het algemeen als: „toute installation présentant une adhérence durable avec le sol, à tout ouvrage fixé, soit à la surface, soit à l'intérieur du sol” (5). De omschrijving van Renard en Hansenne is, zo mogelijk,

(4) Zie DE PAGE en DEKKERS, *Traité*, V (1975), nr. 637; DERINE, R., e.a., *Zakenrecht*, Deel IA, nr. 41; RENARD, C. en HANSENNE, J., *Rép. Not.*, II, *Les Biens*, 2, nr. 49.

(5) *O.c.*, nr. 637.

nog breder: „*Sous la dénomination de bâtiments, employée par l'article 518, il faut comprendre toutes les constructions faisant partie intégrante du sol, quelles qu'en soient la forme et la matière*”.

Net omwille van het integreren met de grond, gaan de gebouwen of bouwwerken meedelen in het karakter van onroerende goederen naar de aard: ze zijn erin „ingelijfd” of „geïncorporeerd”.

Derine somt een hele reeks goederen op die onder het begrip gebouwen schuilgaan en deelt ze vervolgens in in drie categorieën: de gebouwen (b.v. woning), de bouwwerken (b.v. dijken) en „datgene wat tot de uitrusting van gebouwen en bouwwerken behoort, er deel van uitmaakt, ermee verbonden is” (6) (b.v. waterleidingsbuizen in een huis).

De incorporatie wordt als noodzakelijke, doch voldoende voorwaarde beschouwd. Zij is voldoende omdat er niet vereist wordt dat zij eeuwigdurend zou zijn, noch dat zij door de eigenaar van de grond tot stand zou gebracht zijn (7).

Het *noodzakelijk* karakter van de incorporatie vergt wat meer toelichting. De vraag is met name wanneer aan het criterium „incorporatie” voldaan wordt. Aan het criterium is bijvoorbeeld niet voldaan bij een circustent, maar wél bij de obelisk die de Parijse „Place de la Concorde” siert (8). De verklaring daarvoor is dat in het eerste voorbeeld de constructie gewoon op de grond wordt geplaatst, ook al wordt ze daarmee verbonden d.m.v. piketten en koorden. In het tweede voorbeeld daarentegen wordt uit de omvang en het gewicht van de constructie afgeleid dat het contact met de grond zo intens is, dat het gelijkgesteld kan worden met een effectieve incorporatie. Ondanks deze gelijkstelling, die er dan toch vanuit gaat dat geen (of minstens niet steeds) fysieke verbinding tot stand moet worden gebracht, wordt in de klassieke rechtsleer en rechtspraak geen vrede genomen met het criterium: elk goed dat niet kan verplaatst worden zonder voorafgaandelijke losmaking van de grond is onroerend naar de aard. Er wordt in de klassieke leer immers ook rekening gehouden met het procédé van de incorporatie en de gemakkelijksgraad waarmee de losmaking kan geschieden. Daaruit volgt dat het goed moet vastzitten in de grond of niet zonder schade kan losgemaakt worden.

Derine stipt reeds in zijn rechtspraakoverzicht in het Tijdschrift voor Privaatrecht van 1965 aan (9) dat in tegenstelling daarmee de idee groeit

(6) DERINE e.a., *o.c.* nr. 41.

(7) RENARD, C. en HANSENNE, J., *o.c.*, nr. 50-51; DE PAGE en DEKKERS, *o.c.*, nr. 638-641.

(8) RENARD, C. en HANSENNE, J., *o.c.*, nr. 50. Het tweede voorbeeld is ontleend aan PLANIOL, I, nr. 2229, noot 2.

(9) Nr. 1, p. 682.

„dat het voldoende is dat het gebouwde door eigen gewicht aan de grond is vastgehecht en bestemd is om, zij het voor een beperkte tijd, ter plaatse te blijven”. Derine juichte toen reeds deze evolutie in de gedachten toe maar moest wel vaststellen dat de rechtspraak daarover nog sterk verdeeld was. In zijn volgende rechtspraakoverzichten in hetzelfde Tijdschrift (10) heeft Derine dit verder uitgewerkt, aan de hand van de verder ontwikkelde rechtspraak. Het verdient wel de aandacht dat deze jurisprudentie hoofdzakelijk betrekking heeft op de interpretatie van de wetgeving m.b.t. ruimtelijke ordening en stedenbouw en meer bepaald artikel 44 van de wet van 29 maart 1962 (zoals gewijzigd bij wet van 22 december 1970).

In het laatste rechtspraakoverzicht van 1981 (11) verwijst Derine enerzijds naar de nauwkeurige omschrijving van het begrip bouwen in de huidige stedenbouwwetgeving (12) en anderzijds naar de omschrijving ervan in het cassatie-arrest van 8 december 1970 (13), die overgenomen werd in de latere arresten van 8 april 1974 (14) en 24 september 1974 (15): door bouwen wordt bedoeld „de handeling die erin bestaat een bouwwerk op te richten bestemd om ter plaatse te blijven en waarvan de steun op de grond voor de stabiliteit zorgt, afgezien van elk permanent karakter en van de theoretische mogelijkheid het te verplaatsen”.

In het onder leiding van Derine uitgegeven werk „Onroerend goed in de praktijk” wijst dezelfde auteur er evenwel uitdrukkelijk op dat deze omschrijving tot het publiek recht behoort en het bijgevolg „een open vraag blijft of zij steeds op het gebied van het burgerlijk recht (b.v. hypotheek) mag worden toegepast” (16).

Zoals hierboven reeds werd opgemerkt worden ook alle zaken die nodig zijn om „een gebouw of een ander erf (art. 523 B.W.) te voltooien of volledig uit te rusten als onroerende goederen naar de aard beschouwd. Dienvolgens worden enerzijds alle zaken die een geheel vormen met het gebouw, en anderzijds zaken die een gebouw bruikbaar maken, als onroerende goederen naar de aard geklassificeerd. De eerstgenoemde zaken zijn meestal geïntegreerd in het gebouw, ook al kunnen ze soms zonder

(10) In 1969, 1973 en 1981. De laatste twee overzichten werden opgesteld in samenwerking met P. HAMELINK.

(11) Nr. 1, p. 138.

(12) Artikel 44 van de wet van 29 maart 1962 (zoals gewijzigd) bepaalt: „Onder gebouwen en plaatsen van vaste inrichtingen wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond is bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van stabiliteit, en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, al kan zij ook uit elkaar genomen of verplaatst worden”.

(13) *Arr. Cass.*, 1971, 348; *R.W.*, 1970-71, 1373.

(14) *Arr. Cass.*, 1974, 869; *Pas.*, 1974, I, 820.

(15) *Arr. Cass.*, 1975, 100; *Pas.*, 1975, I, 89.

(16) *IA.*, 2-3.

beschadiging worden weggenomen(17). Voor de tweede reeks wordt effectieve en duidelijke incorporatie vereist, omdat het meestal gaat over zaken die ook in een ander gebouw zouden kunnen ondergebracht worden (zoals b.v. waterreservoirs of waterverwarmingstoestellen).

Cl. Renard en J. Hansenne merken op dat naar hun mening de categorie van zaken die onroerend naar de aard worden geacht omdat ze een gebouw vervolmaken (zonder materiële incorporatie) niet te uitgebreid mag opgevat worden: „Elle ne devrait pas être, selon nous, étendue à d'autres objets que ceux qui sont le complément naturel et nécessaire parce qu'indispensables à la perfection de l'édifice et incorporés à ce dernier”(18). Als voorbeelden hiervan noemen zij o.m. : de sleutels (als *accessoria* van de geïncorporeerde sloten), de onderdelen van de centrale verwarming, de luiken (*accessoria* van de vensters).

3. ONROERENDE GOEDEREN DOOR BESTEMMING

4. Asser-Beekhuis vatten de oorsprong van de techniek van de onroerende goederen door bestemming als volgt samen(19):

„Reeds de Romeinen kenden iets dergelijks. Ook zij hielden zich met de vraag bezig, in hoeverre een beschikking over een onroerend goed bepaalde, ten dienste van dit goed gebruikte zaken insluit. Maar zij dachten er niet aan deze zaken onroerend te maken. Deze gedachte is van Germaanse oorsprong; in de Middeleeuwen vinden wij telkens het verschijnsel, dat als juridiek één met de grond al die zaken werden beschouwd, die noodzakelijk waren voor het gebruik van de grond naar zijn bestemming: bij een stuk land het vee en de gereedschappen, bij een brouwerij de ketels, enz.

I.v.m. de splitsing van het vermogen in een roerend en een onroerend gedeelte leidde dit er vanzelf toe, dat de hulpzaken van een onroerend goed mede als onroerend werden beschouwd. In het Franse recht ontstond hiervoor de uitdrukking: „immeubles par destination”, in het B.W. vertaald door „onroerend door bestemming”.

In de hiernavolgende uiteenzetting wordt vooral ingegaan op de onroerende goederen door economische bestemming; niet behandeld worden bijgevolg de onroerende goederen door blijvende verbinding vanwege

(17) DERINE, *Zakenrecht*, I A, nr. 43, p. 86. Aldaar genoemde voorbeelden zijn: deuren, trappen, rolluiken, waterleiding, elektrische leiding, buizen van centrale verwarming, parketvloeren, houten wanden, aardolietank, dakgoten, bliksemafleiders, schoorstenen.

(18) *O.c.*, nr. 52.

(19) Asser's *Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht, Zakenrecht*, Algemeen Deel, tiende druk, 1975, bewerkt door J.H. BEEKHUIS, p. 67.

de eigenaar, die hun wettelijke basis vinden in artikel 524, *in fine* en artikel 525 B.W.

De *ratio legis* van het onroerend maken door economische bestemming wordt door J. Hansenne(20) als volgt omschreven:

„l'immobilisation par destination économique soumet au même sort juridique, dans les nombreuses circonstances où les choses mobilières sont gouvernées par d'autres règles que les immeubles, le fonds et ses accessoires mobiliers que l'intérêt économique commande de ne pas séparer. En somme, pour éviter tout risque d'éclatement, le Code entend assurer l'unicité juridique d'une entité économique ayant pour siège un immeuble par nature”.

Onroerend maken door economische bestemming — Voorwaarden

5. De roerende goederen moeten ten dienste gesteld worden van een onroerend goed naar de aard dat *uitgebaat* wordt, of m.a.w. dat een economische bestemming heeft waarmede winst wordt nagestreefd. Exploitatie wordt ruim opgevat, ondanks de schijnbare beperking in het Burgerlijk Wetboek tot landbouw en industrie: „toute utilisation d'un immeuble dans la vue de lui faire jouer un rôle de production, doit être prise en considération. Peu importe à cet égard que les opérations impliqués par l'exploitation du fonds soient ou ne soient pas des actes de commerce, au sens de notre législation”(21).

Exploitatie kan zijn: landbouwexploitatie, nijverheids- of handelsexploitatie of zelfs een burgerlijke exploitatie. Onder de laatste groep horen bijvoorbeeld thuis: de meubels in appartementen of villa's die gemeubeld verhuurd worden, in scholen, teaters of bioscopen, of zelfs in kerken.

Over de vraag of onder de onroerende goederen door „economische” bestemming ook de meubels thuishoren die geplaatst werden in een partikuliere woning, zijn de meningen verdeeld. Derine is er duidelijk voorstander van om een band van „economische” bestemming te zien tussen de voorwerpen die onontbeerlijk of nuttig zijn voor het gebruik van een gebouw en het gebouw zelf(22). Renard en Hansenne zijn daarentegen van oordeel dat een dergelijk extensieve interpretatie niet meer past binnen het kader van artikel 524 B.W. Eigenlijk gaat het erom te weten of de „economische” bestemming vereist dat het goed wordt uitgebaat ten

(20) „Considérations sur l'immobilisation par destination économique en général et sur l'immobilisation des moyens de transport en particulier”; (noot onder Cass., 11 september 1980), *R.C.J.B.*, 1981, p. 180.

(21) RENARD, C. en HANSENNE, J., *o.c.*, nr. 73.

(22) DERINE e.a., *Zakenrecht*, IA, nr. 58 (voorbeelden die daar genoemd worden zijn: sleutels, losse luiken, traplopers).

behoefte van derden, dan wel of het volstaat dat voorwerpen op een bepaald onroerend goed naar de aard worden geplaatst om het zijn normale economische functie te laten vervullen.

6. Het onroerend goed naar de aard waarmee het (on)roerend goed door bestemming wordt verbonden, moet bijzonder ingericht zijn voor deze bestemming. De Page en Dekkers (23) noemen deze vereiste een logisch uitvloeisel van de regel dat de techniek van het onroerend maken door bestemming moet strekken tot het voordeel van een erf en niet van een persoon. J. Fally vat dit als volgt samen: „La destination doit donc être *in rem*, (...) s'extérioriser objectivement et tenir à une conformité entre le meuble et l'immeuble” (24). Door de bijzondere aanpassing van het onroerend goed wordt het onroerend maken door bestemming geobjectiverd; het is als het ware de publiciteit ervan, welke ten aanzien van derden de nodige informatie verschaft. Dit betekent evenwel niet dat de bijzondere aanpassing *ab initio* zou moeten bestaan: het onroerend karakter door bestemming moet nagegaan worden tijdens het bestaan zelf van de betrokken industrie. In dit verband kan herinnerd worden aan de zeer duidelijke bewoordingen van het vonnis van de rechtbank van koophandel te Antwerpen, d.d. 6 april 1960 (25): „Overwegende dat niet kan aangenomen worden dat de hoofdzaak, onroerend van natuur, bijzonder zou gebouwd, aangepast en/of ingericht moeten zijn voor de uitbating van een wel bepaalde industrie *ab initio*; overwegende dat, indien men dergelijk principe aanvaardt, de industriëel, die een fabrieksgebouw koopt, dat ledig staat, en er zijn volledige installatie in onderbrengt, zonder het gebouw te veranderen, nooit zou beschermd zijn door de bepaling van artikel 524 van het Burgerlijk Wetboek, en dat zijn hypothecaire schuldeisers nooit de voordelen van dit artikel zouden kunnen invoeren; overwegende dat men het onroerend karakter door bestemming moet onderzoeken tijdens het bestaan van die industrie”.

7. In tegenstelling tot de onroerende goederen naar de aard wordt voor de onroerende goederen door bestemming vereist dat de verbinding tussen de roerende goederen en de onroerende goederen naar de aard zou tot stand gebracht worden door de eigenaar van beide soorten goederen. Zij moeten bijgevolg tot één en hetzelfde patrimonium behoren. De verbinding moet wel niet door de eigenaar zelf tot stand gebracht worden, het mag ook

(23) *Traité*, V, nr. 675. Dit principe wordt ook in het recente arrest van het hof van cassatie d.d. 11 september 1980 (*R.W.*, 1980-81, 1663) nog eens duidelijk onderlijnd.

(24) *R.C.J.B.*, 1961, 202.

(25) *R.C.J.B.*, 1961, 191-192.

geschieden door zijn wettige vertegenwoordiger, Daarbij moet goed voor ogen worden gehouden dat de techniek van de onroerende goederen door bestemming niet, zoals de *accessio*, tot doel heeft om de eigendom van bepaalde (roerende) goederen te doen overgaan op de eigenaar van de onroerende goederen naar de aard. Het is daarentegen wel een techniek om binnen éénzelfde patrimonium de goederen die éénzelfde bestemming hebben aan éénzelfde juridisch regime te onderwerpen.

Cl. Renard en J. Hansenne omschrijven dit aldus:

„On n'insistera jamais assez sur le fait que l'immobilisation par destination n'est pas, comme l'accession, un moyen de faire passer un bien d'un patrimoine dans un autre, mais seulement une technique permettant, à l'intérieur d'un même patrimoine, de soumettre à un régime unique les divers biens qui concourent à la réalisation d'une finalité économique unique. A quoi servirait-il d'immobiliser le tracteur appartenant au fermier? Il n'en resterait pas moins exclu du gage des créanciers du bailleur à ferme, l'immobilisation n'ayant pas la vertu de le transférer dans le patrimoine de ce dernier. Tout autre que le propriétaire du fonds peut bien créer des immeubles par nature ou incorporation (...), mais non des immeubles par destination” (26).

8. De bestemming van het roerend goed moet *in rem* zijn; het moet m.a.w. ten dienste staan van het onroerend goed. Hierbij rijst dan de vraag of hier een band van nuttigheid volstaat, dan wel of er een band van noodzakelijkheid vereist wordt.

Het arrest van het hof van cassatie van 11 september 1980 (27) opteert voor de eerste stelling, en consacreert daarmee de opinie van de meerderheid van de Belgische rechtbanken en van de Belgische rechtsleer (28). Men weet dat de Franse rechtspraak en rechtsleer het noodzakelijkheidskriterium hanteren (29). De eigenaardige gevolgen van deze stelling worden duidelijk geïllustreerd door een arrest van het Franse hof van cassatie, d.d. 19 oktober 1938, waarin slechts een deel van de veestapel van een boerderij als onroerend door bestemming werd aanzien, en het andere deel zijn roerend karakter bleef behouden:

„Attendu que la cour d'appel ayant constaté souverainement en fait, que le cheptel placé par Tiersonmer sur son domaine se composait de quatre-

(26) *O.c.*, nr 65.

(27) *R.W.*, 1980-81, 1663 e.v.; *J.T.*, 1981, p. 221 e.v. met noot VERBRAEKEN, C.; zie ook de noot van HANSENNE, J. in *R.C.J.B.*, 1981, p. 177 e.v.

(28) Zie de verwijzingen in de reeds geciteerde noot van HANSENNE, J., *R.C.J.B.*, 1981, p. 182, noot 17 en 18.

(29) Verwijzingen ook in de bijdrage van HANSENNE, *R.C.J.B.*, 1981, p. 181, nr 15.

vingt bêtes à cornes, que sur ce nombre soixante suffisaient à la culture ou à l'élevage et que le surplus composé de vingt vaches avec leurs veaux n'était pas indispensable à l'exploitation agricole, en a déduit, à bon droit, que ces vingt animaux avec leurs produits ne constituent pas un immeuble par destination et avaient fait valablement l'objet d'une saisie-exécution" (30).

In het voornoemde arrest van het Belgische hof van cassatie van 11 september 1980(31) werd daarentegen als regel gesteld dat het onroerend maken door bestemming niet vereist dat er een noodzakelijke band zou zijn tussen het onroerend goed naar de aard en het (roerend) goed dat ermee verbonden wordt: een nuttige band volstaat.

Het betrof een geschil waarin de toepassing van artikel 524 van het Burgerlijk Wetboek geconfronteerd werd met artikel 20, 4° van de Hypotheekwet, luidens hetwelk de kosten gemaakt tot behoud van de zaak bevoorrecht zijn. Dit voorrecht houdt evenwel op te gelden, aldus luidt artikel 20, 5° van dezelfde wet, wanneer het betrokken roerend goed onroerend is geworden door bestemming. Een uitzondering wordt evenwel, zoals bekend, gemaakt voor nijverheidsmachines, handels- en ambachtelijke uitrusting, mits de bij de wet voorziene bijzondere publiciteitsregeling werd nageleefd.

Het hof stelt heel klaar dat bij toepassing van artikel 524 B.W. roerende goederen onroerend door bestemming worden „wanneer de roerende goederen door de eigenaar voor de exploitatie van het erf dat speciaal daartoe is ingericht worden aangewend, onverschillig of die voorwerpen noodzakelijk of gewoon nuttig zijn voor de genoemde exploitatie”.

In zijn noot bij het cassatie-arrest van 11 september 1982 merkt J. Hansenne terecht op dat uit dit arrest geen vaste konklusies mogen getrokken worden t.a.v. een andere vraag, nl. of voor het onroerend maken door bestemming van voertuigen, gebruikt voor de levering van goederen van de onderneming, nodig is dat deze voertuigen bijzonder ingericht zijn voor het betrokken transport(32). In tegenstelling tot De Page en Dekkers is Hansenne overigens van oordeel dat een (dergelijke) bijzondere inrichting van deze voertuigen niet noodzakelijk is om hen (bij vervulling van de andere voorwaarden) het karakter van onroerende goederen door bestemming te geven. De voorwaarde van de bijzondere inrichting geldt daarentegen wèl (zie hoger) voor het onroerend goed naar de aard waarmede de voertuigen verbonden worden:

(30) *Dalloz, Rec. Hebd.*, 1938, p. 613.

(31) *R.W.*, 1980-81, 1663 e.v.; *J.T.*, 1981, p. 221 e.v. met noot VERBRAEKEN, C.

(32) *O.c.*, p. 187.

„C'est l'immeuble qui doit être aménagé en vue de l'exploitation (...); exiger la même qualité des meubles, pour qu'ils deviennent immeubles par destination, ne nous paraît pas conforme à l'esprit de l'article 124 du Code civil" (33).

9. Voor het verlenen van het onroerend karakter door bestemming is, naar algemeen aangenomen wordt(34) een band van bestendige dienst ten behoeve van het erf noodzakelijk. Vandaar dat stocks en grondstoffen niet als onroerende goederen door bestemming worden gekwalificeerd. In een arrest van het Franse hof van cassatie van 1 december 1975 (35) wordt hiervan een „spiritueuze" toepassing gemaakt t.a.v. een cognac-stock. Om het onroerend karakter door bestemming ervan aan te voegen was het argument naar voor geschoven dat de bestendige aanwezigheid van de stock noodzakelijk was voor de exploitatie zelf, omwille van de fabricatietechniek eigen aan de cognac-bereiding. Het argument werd evenwel terzijde geschoven: de cognac werd niet beschouwd als een goed dat ten dienste stond van het erf zelf en de exploitatie ervan. In een ander arrest van het Franse hof van cassatie d.d. 5 mei 1981 (36) werd het onroerend karakter door bestemming wel verleend aan de heideplaggen die op een tuinbouwexploitatie werden gebruikt voor de teelt van azalea's.

4. INPANDGEVING VAN HANDELSFONDS EN ONROERENDE GOEDEREN DOOR BESTEMMING

10. In verband met de onroerende goederen door bestemming dient gewezen te worden op het konflikt dat kan rijzen tussen de hypotheekhoudende schuldeiser en de schuldeiser aan wie een pand op handelszaak werd toegekend.

In tegenstelling tot het gewone pand kan het pand op handelszaak ook onroerende goederen door bestemming omvatten. In de opeenvolgende rechtspraakoverzichten, verschenen in het Tijdschrift voor Privaatrecht werd deze problematiek uitvoerig behandeld en beschreven(37). Vooral het arrest van het hof van cassatie d.d. 26 mei 1972(38) is terzake van belang omdat het de stelling heeft gekonsakreerd dat het pand op han-

(33) Ibid.

(34) Zie o.m. DEPAGE, H. en DEKKERS, R., *Traité*, V, nr 674; FALLY, J., *noot* onder Kh. Antwerpen, 6 april 1980, *R.C.J.B.*, 1961, p. 203; DERINE, R., e.a., *Zakenrecht*, IA, p. 121, met verwijzing o.m. naar Rb. Kortrijk, 4 december 1952, *Rev. Faill.*, 1952-53, p. 127.

(35) Ire Ch. civ., *J.C.P.*, 1977, II, 18735.

(36) 3e Ch. civ., *Gaz. Pal.*, 1-3 november 1981.

(37) *T.P.R.*, 1965, p. 57-60; 1969, p. 684-685; 1973, p. 787-788; 1981, p. 140.

(38) O.m. verschenen in *R.W.*, 1972-73, 297; andere verwijzingen in het rechtspraakoverzicht opgenomen in *T.P.R.*, 1973, p. 787.

delszaak ook goederen kan omvatten die volgens artikel 524 B.W. onroerende goederen door bestemming zijn. Het pand op handelszaak wordt geregeld door de wet van 25 oktober 1919, zoals gewijzigd bij K.B. nr. 282, 30 maart 1936. Luidens artikel 2 van de genoemde wet omvat dit pand, behoudens strijdig beding, het geheel van de waarden die de handelszaak uitmaken, met name de klandizie, het uithangbord, de handelsinrichting, de merken, het recht op de huurceel, het mobiliair van het magazijn en het gereedschap. Bovendien mag het pand op handelszaak de aanwezige voorraad opgeslagen waren omvatten tot een maximumbedrag van 50 % van hun waarde. Het hof van cassatie was in zijn genoemd arrest van oordeel dat deze opsomming ook het meubiliair van het magazijn en het gereedschap omvat, die in de door artikel 524 B.W. gestelde voorwaarden onroerende goederen door bestemming kunnen zijn. Het hof wees er daarbij op dat de wetgever in deze opsomming geen onderscheid heeft gemaakt tussen de genoemde goederen al naargelang zij al dan niet onroerend door bestemming zijn(39).

De grondslag voor deze interpretatie van het door de wet van 1919 omschreven object van het pand op handelszaak wordt door hetzelfde hof als volgt omschreven :

„Overwegende dat de uitsluiting van de onroerende goederen door bestemming van de inpandgeving van de handelszaak een ernstige beperking van de kredietmogelijkheden voor de handelaars tot gevolg zou hebben, in strijd met het door de wet beoogde doel, en een niet te verantwoorden onderscheid zou doen ontstaan tussen de handelaars die eigenaars zijn van het erf waarin zij hun handel of nijverheid hebben gevestigd en die welke slechts huurders ervan zijn”.

Daar het pand op handelszaak bijgevolg ook goederen kan omvatten die onder de kwalifikatie onroerende goederen door bestemming kunnen thuishoren, kan er een konflikt ontstaan tussen deze pandhoudende schuldeiser en de hypotheekhoudende schuldeiser: hetzelfde cassatie-arrest bepaalt in dat opzicht ook de belangrijke regel dat de datum van inschrijving van de pandakte enerzijds en van de hypotheek anderzijds, beide ten kantore van de hypotheekbewaarder, bepalend is voor hun rangregeling(41). Indien beide inschrijvingen op dezelfde dag gebeurd zijn, geldt volgens W. Delva(41) de regel van artikel 81, tweede lid van de hypotheekwet: de samenloop met gelijke rang.

(39) R.W., 1972-73, 299.

(40) Voor verdere verwijzingen i. v. m. dit arrest, zie T.P.R., 1973, p. 787; VAN RYN, J. en HEENEN, J., *Principes de droit commercial*, I, tweede uitg., p. 403; DELVA, W., *Voorrechten en hypotheeken*, p. 89.

(41) *Voorrechten en hypotheeken*, p. 114.