

Chambre des Représentants

SESSION 1979-1980

19 MARS 1980

PROJET DE LOI insérant un article 710bis dans le Code civil

AMENDEMENT
PRESENTE PAR M. VAN CAUWENBERGHE

Article unique.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« Il est inséré, au Livre II, Titre IV, Chapitre III, Section IV, du Code civil, un article 710bis libellé comme suit :

» Art 710bis. — A la demande du propriétaire du fonds servant, le juge peut ordonner la suppression d'une servitude, lorsque celle-ci a perdu toute utilité pour le fonds dominant. Le juge statue en équité.

» Le propriétaire du fonds servant cite les propriétaires, usufruitiers et créanciers hypothécaires. Le juge reçoit toutes autres parties intervenantes.

» Le jugement passé en force de chose jugée, tenant lieu de titre pour la suppression de la servitude, est transcrit en entier sur le registre prévu par l'article 1, premier alinéa, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851. »

JUSTIFICATION

1) La solution d'un texte général sur une suppression totale ou partielle de servitude lorsque celle-ci ne conserverait qu'une utilité réduite, hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant, ne nous paraît pas très convaincante. L'article 701 du Code civil contient d'ailleurs déjà une certaine solution au problème posé. Il ne faut pas énerver la sécurité juridique habituelle des droits réels par un texte à portée trop large. Déjà, dans la version que nous proposons, le juge conservera inévitablement un pouvoir d'appréciation important puisqu'il est invité à statuer en équité.

Le texte, tel qu'il est transmis par le Sénat, laisse d'ailleurs lui-même apparaître la difficulté que nous dénonçons, puisqu'il prévoit une indemnité préalable.

Voir :

464 (1979-1980)

— N° 1 : Projet transmis par le Sénat.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1979-1980

19 MAART 1980

WETSONTWERP tot invoeging van een artikel 710bis in het Burgerlijk Wetboek

AMENDEMENT VOORGESTELD
DOOR DE HEER VAN CAUWENBERGHE

Enig artikel.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« In Boek II, Titel IV, Hoofdstuk III, Afdeling IV, van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 710bis ingevoegd, luidend als volgt :

» Art. 710bis. — Op verzoek van de eigenaar van het lijdend erf kan de rechter de afschaffing van een erfdienstbaarheid bevelen wanneer deze ieder nut voor het heersend erf heeft verloren. De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

» De eigenaar van het lijdend erf dagvaardt de eigenaars, de vruchtgebruikers en de hypotheccaire schuldeisers. De rechter ontvangt alle andere tussenkomende partijen.

» Het in kracht van gewijsde gegane vonnis dat geldt als titel voor de afschaffing van de erfdienstbaarheid, wordt in zijn geheel overgeschreven in het in artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 bedoelde register. »

VERANTWOORDING

1) Wij zijn niet erg overtuigd dat er een algemene tekst moet komen voor de algehele of gedeeltelijke afschaffing van een erfdienstbaarheid, wanneer deze slechts een beperkt nut overhoudt dat buiten verhouding staat tot de aan het lijdend erf opgelegde lasten. Artikel 701 van het Burgerlijk Wetboek bevat trouwens reeds een zekere oplossing voor dat probleem. De normale rechtszekerheid op het stuk van zakelijke rechten mag niet worden verzwakt door een tekst met een al te ruime draagwijdte. Met de door ons voorgestelde tekst zal de rechter onvermijdelijk een ruime beoordelingsbevoegdheid behouden, aangezien hij moet uitspraak doen naar billijkheid.

De tekst die door de Senaat is overgezonden kan trouwens evenmin de door ons aangewezen moeilijkheid ontgaan, daar hij voorziet in een voorafgaande vergoeding.

Zie :

464 (1979-1980)

— N° 1 : Ontwerp overgezonden door de Senaat.

2) Notre texte permet, en revanche, de faire disparaître toute notion d'indemnité préalable. En effet, conformément au droit suisse, nous estimons qu'il n'y a pas lieu à indemnité lorsque la servitude est supprimée parce qu'elle a perdu toute utilité. Les arguments développés à l'encontre du texte du droit suisse ne nous paraissent pas déterminants et on peut dire en tout cas qu'ils n'ont pas le mérite d'une solution claire (voyez Doc. parl. Sénat, session extraordinaire 1979, 118/1, p. 4).

Le texte transmis par le Sénat nous paraît d'ailleurs insuffisamment libellé quant à la procédure de fixation d'indemnité et de jugement extinctif de droit réel (comp. avec les multiples règles de procédure prévues par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique). C'est pourquoi nous y voyons une raison de plus de simplifier le texte proposé.

3) Il nous paraît, d'autre part, regrettable que le texte transmis par le Sénat ne crée pas une obligation de transcription du jugement à intervenir. C'est une grave lacune du point de vue de la pratique et c'est une solution peu logique, les droits réels ayant cette caractéristique que leur nature même doit les faire envisager non seulement par rapport aux parties, mais par rapport aux tiers (comp. toutefois Doc. parl. Sénat session extraordinaire 1979, 118/2, p. 2).

4) Dans le même ordre d'idées, il nous a également paru nécessaire, ne serait-ce que pour des raisons d'équité, de prévoir la mise à la cause d'office des titulaires de droits réels sur le bien, généralement les plus importants, et de réserver expressément aux tiers (emphytéote, superficiaire, preneur, etc., etc.) le droit d'intervenir à la cause (comp. avec la loi du 26 juillet 1962 précitée).

Toutes ces parties peuvent avoir intérêt à être entendues par le juge, et il est même utile que le juge prenne l'initiative de recueillir spontanément leur opinion. Il connaîtra l'identité de ces parties en exigeant, par exemple, la production des titres de propriétés des demandeurs et des défenseurs, un état de charges hypothécaires des fonds dominant et servant, etc., etc.

J.-C. VAN CAUWENBERGHE.

G. BRENEZ.

H. BROUHON.

2) In onze tekst daarentegen is geen sprake meer van een voorafgaande vergoeding. Met het Zwitserse recht menen wij immers dat geen vergoeding moet worden toegekend wanneer de erfdienstbaarheid niet langer enig nut vertoont. De argumenten die tegen die tekst uit het Zwitserse recht worden aangevoerd, lijken ons niet doorslaggevend en in elk geval doen ze ons geen duidelijke oplossing aan de hand (zie Stuk Senaat, buitengewone zitting 1979, n° 118/1, blz. 4).

De door de Senaat overgezonden tekst vertoont, volgens ons, leemten wat betreft de procedure tot vaststelling van de vergoeding en het vonnis waarbij het zakelijk recht wordt tenietgedaan (vgl. de talrijke procedureregelen bepaald bij de wet van 26 juli 1962 betreffende de spoedprocedure inzake onteigeningen ten algemenen nutte). Voor ons is dat nog een reden om de voorgestelde tekst te vereenvoudigen.

3) Verder betreuren wij dat de door de Senaat overgezonden tekst de overschrijving van het vonnis niet verplicht stelt. Uit een praktisch oogpunt is dat een ernstige leemte en ook is het een weinig logische oplossing, omdat zakelijke rechten uiteraard niet alleen partijen aangehen maar ook derden (vgl. echter Stuk Senaat, buitengewone zitting 1979, n° 118/2, blz. 2).

4) Tevens leek het ons noodzakelijk, al was het maar om billijkheidsredenen, dat de houders van de doorgaans belangrijkste zakelijke rechten op het goed ambtshalve in de zaak worden betrokken en dat de derden (erfpachter, opstalhouder, huurder enz.) enkel kunnen tussenkomen in het geding (vgl. de voornoemde wet van 26 juli 1962).

Al die partijen kunnen er belang bij hebben door de rechter te worden gehoord en het is zelfs nuttig dat de rechter het initiatief neemt ze naar hun mening te vragen. De identiteit van die partijen zal hij kunnen nagaan door bij voorbeeld te vragen dat eisers en verweerders hun eigendomsbewijs, een staat van de hypotheaire lasten van het heersende en van het lijdende erf enz. overleggen.