

# SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1959-1960.

RÉUNION DU 28 JUIN 1960.

Proposition de loi modifiant l'article 1774, § 3, 2<sup>o</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa, du Code Civil.

## RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION  
DE LA JUSTICE (1)  
PAR M. DERBAIX.

MESDAMES, MESSIEURS,

L'article 1774, paragraphe 3, secundo du Code Civil stipule que les règles fixant la durée des baux à ferme et reprises au § 2 du même article, ne sont pas applicables « aux conventions qui concernent les terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique ».

L'alinéa suivant du même paragraphe ajoute la réserve suivante : « Toutefois, l'occupant de ces terrains ne pourra être privé du bien loué que moyennant une juste indemnité, et cela malgré toute stipulation contraire ».

Les conséquences pratiques de ces deux dispositions peuvent se résumer comme suit :

1<sup>o</sup> Lorsque l'Etat ou un Pouvoir Public quelconque acquiert pour cause d'utilité publique, soit par voie d'expropriation judiciaire, soit par voie d'acquisition amiable, un terrain donné en location, l'occupant de ce terrain ne jouit pas de la protection

(1) Les membres suivants ont participé aux délibérations de la Commission :

MM. Rolin, président; Ancot, Camby, Chot, Mme Ciselet, MM. Custers, De Baeck, Dua, George, Lagae, Ligot, Nihoul, Oblin, Orban, Mevr. Vandervelde, MM. Van Hemelrijck, Van Oudenhove E., Van Remoortel, Vermeulen et Derbaix, rapporteur.

R. A 5905.

Voir :

Document du Sénat :

294 (Session de 1959-1960) : Proposition de loi.

# BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1959-1960.

COMMISSIEVERGADERING VAN 28 JUNI 1960.

Voorstel van wet tot wijziging van artikel 1774, § 3, 2<sup>o</sup>, 2<sup>e</sup> lid, van het Burgerlijk Wetboek.

## VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE  
VOOR DE JUSTITIE (1) UITGEBRACHT  
DOOR DE H. DERBAIX.

DAMES EN HEREN,

Artikel 1774, paragraaf 3, secundo, van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de van paragraaf 2 van hetzelfde artikel overgenomen regeling tot vaststelling van de duur van de pachten niet toepasselijk is « op de overeenkomsten welke gronden betreffen die ten openbaren nutte werden onteigend of aangekocht ».

Het volgende lid van dezelfde paragraaf brengt echter een beperking, die luidt : « Echter zal de ingebruikhebber van die gronden van het gehuurde goed niet kunnen beroofd worden, dan mits een billijke vergoeding en dit ondanks alle tegenstrijdige bepaling. »

De praktische gevolgen van deze twee bepalingen kunnen worden samengevat als volgt :

1<sup>o</sup> Wanneer de Staat of om het even welk openbaar bestuur een in pacht gegeven grond verkrijgt voor doeleinden van openbaar nut, hetzij bij gerechtelijke onteigening, hetzij bij minnelijke schikking, geniet de ingebruiknemer van deze grond

(1) De volgende leden hebben aan de beraadslagingen van de Commissie deelgenomen :

De heren Rolin, voorzitter; Ancot, Camby, Chot, Mevr. Ciselet, de heren Custers, De Baeck, Dua, George, Lagae, Ligot, Nihoul, Oblin, Orban, Mevr. Vandervelde, de heren Van Hemelrijck, Van Oudenhove E., Van Remoortel, Vermeulen en Derbaix, verslaggever.

R. A 5905.

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

294 (Zitting 1959-1960) : Voorstel van wet.

que la loi du 7 juillet 1951 sur le bail à ferme assure au fermier-locataire, quant à la durée de son occupation et aux conditions dans lesquelles le propriétaire acquéreur peut y mettre fin.

2° Le dit occupant ne pourra toutefois être privé de la jouissance du bien loué que moyennant une juste indemnité et cela malgré toute stipulation contraire.

Les auteurs de la proposition de loi estiment insuffisante la réserve prévue à ce dernier alinéa. Ils constatent que, lorsqu'il s'agit d'acquisition par voie d'expropriation judiciaire pour cause d'utilité publique, la loi organique du 17 avril 1835 en son article 19 et les dispositions législatives postérieures qui l'ont complétée, organisent en termes précis l'indemnisation de l'occupant du terrain exproprié et sanctionnent cette disposition en imposant au propriétaire du bien, l'obligation d'appeler l'occupant en cause à la procédure d'indemnisation, à peine d'être personnellement tenu de toutes indemnités.

Mais par contre, chaque fois qu'il s'agit d'une simple acquisition amiable pour des motifs d'utilité publique, les dispositions légales ci-dessus rappelées visant exclusivement la procédure judiciaire pour cause d'utilité publique, ne sont pas d'application et dès lors, l'occupant d'un bien acquis dans ces conditions n'est plus suffisamment protégé par les termes généraux du dernier alinéa du paragraphe 3 de l'article 1774 nouveau du Code civil.

D'autre part, il arrive fréquemment que les pouvoirs publics, en attendant l'affectation et l'utilisation du terrain acquis ou exproprié, laissent continuer l'occupation du fermier-locataire et dans ce cas, ils s'estiment en droit de mettre fin à cette occupation, qu'ils considèrent comme précaire, sans paiement d'aucune indemnité.

En fait, l'Etat et les Pouvoirs Publics, lorsqu'ils procèdent comme il arrive fréquemment, par voie d'acquisition amiable, échappent trop souvent au paiement de l'indemnité due à l'occupant, grâce au manque de précision du texte légal et surtout faute de sanction suffisante en cas de manquement à cette obligation.

C'est pour remédier à cette situation injuste, que les auteurs de la proposition de loi suggèrent de modifier le dernier alinéa du secundo du paragraphe 3 de l'article 1774 et le libellent dans un texte qui, au point de vue de l'indemnisation de l'occupant, met exactement sur le même pied, l'expropriation judiciaire pour cause d'utilité publique et la simple acquisition amiable pour des motifs d'utilité publique; dans les deux cas, l'occupant privé de la jouissance du bien loué aura droit, quelle que soit la durée du préavis, à une juste et préalable indemnité, dans les conditions et avec la sanction prévue à l'article 19 de la loi du 17 avril 1835, et ce, nonobstant toute stipulation contraire.

Telle est la portée de la proposition de loi qui nous est soumise.

de la protection niet die de wet van 7 juli 1951 op de landpacht toekent aan de pachter, wat betreft de duur van zijn bezit en de voorwaarden waaronder de eigenaar-verkrijger daaraan een einde kan maken.

2° Aan de bedoelde gebruiker kan evenwel het genot van het gehuurde goed niet worden ontnomen dan tegen een billijke vergoeding, en dit ongeacht elke andersluidende bepaling.

De indieners van het voorstel van wet achten het in het laatste lid opgenomen voorbehoud onvoldoende. Zij stellen vast dat, wanneer het een verkrijging bij gerechtelijke onteigening om redenen van algemeen nut geldt, artikel 19 van de organieke wet van 17 april 1835 en de latere wetsbepalingen die haar hebben aangevuld, in nauwkeurige bewoordingen de schadeloosstelling van de gebruiker van de onteigende grond regelen; zij zetten deze regeling daarenboven kracht bij door de eigenaar van het goed te verplichten de gebruiker in de procedure tot schadeloosstelling te betrekken, op straffe van persoonlijke betaling van alle vergoedingen.

Daarentegen, telkens het een eenvoudige aankoop betreft om redenen van openbaar nut, zijn de voornoemde wettelijke bepalingen, die uitsluitend de gerechtelijke procedure om redenen van openbaar nut beogen, niet van toepassing; derhalve bieden de algemene bewoordingen van het laatste lid van paragraaf 3 van het nieuwe artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek geen voldoende bescherming meer aan de ingebruikhebber van een onder die omstandigheden verkregen goed.

Bovendien gebeurt het dikwijls dat de openbare besturen de aangekochte of onteigende grond verder laten gebruiken door de pachter, in afwachting dat er een bestemming aan wordt gegeven, en in zulke gevallen achten zij zich dan gerechtigd aan dat gebruik een eind te maken zonder vergoeding omdat zij het beschouwen als ter bede toegestaan.

In feite ontkomen de Staat en de openbare besturen al te vaak aan de betaling van de aan de gebruiker verschuldigde vergoeding, wanneer zij grond aanschaffen in der minne, zoals veelvuldig voorkomt; dit is te wijten aan de onnauwkeurigheid van de wettekst, maar vooral aan het gebrek aan een afdoende sanctie voor het geval zij aan hun verplichting te kort komen.

Het is om aan deze onbillijke toestand een eind te maken, dat de indieners van het voorstel van wet vragen om het laatste lid van het n° 2° van paragraaf 3 van artikel 1774 te wijzigen en de tekst zodanig te doen luiden dat, inzake vergoeding aan de gebruiker, de gerechtelijke onteigening ten algemenen nutte op dezelfde voet wordt geplaatst als de gewone minnelijke verkrijging om redenen van algemeen nut; in beide gevallen zal de gebruiker die het genot van het gehuurde goed verliest, recht hebben op een billijke en voorafgaande vergoeding, ongeacht de termijn van opzegging en wel onder de voorwaarden en met de sanctie gesteld in artikel 19 van de wet van 17 april 1835, en niettegenstaande alle bepalingen van het tegendeel.

Zulks is de betekenis van het thans behandelde voorstel van wet.

Votre Commission de la Justice a procédé à l'examen de l'article unique de la proposition de loi. Elle l'a adopté à l'unanimité.

Une seule observation a été présentée par un membre qui exprima le souhait qu'une disposition analogue soit votée qui assure la même protection aux fermiers occupant les terrains qui, vu leur situation, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité.

*Le Rapporteur,*  
C. DERBAIX.

*Le Président*  
H. ROLIN.

Uw Commissie voor de Justitie heeft het enig artikel van het voorstel onderzocht en het eenparig aangenomen.

Er werd slechts een enkele opmerking gemaakt door een commissielid, dat de wens uitsprak dat een soortgelijke bepaling zou worden aangenomen, waarbij een zelfde bescherming zou worden verleend aan de pachters die grond in gebruik hebben welke, gezien de ligging ervan, als bouwgrond of industriegrond dient te worden beschouwd.

Dit verslag is met algemene stemmen goedgekeurd.

*De Verslaggever,*  
C. DERBAIX.

*De Voorzitter,*  
H. ROLIN.