

Chambre des Représentants

SESSION 1983-1984

25 JUIN 1984

PROPOSITION DE LOI

tendant à indemniser les commerçants ayant subi une diminution importante de leurs bénéfices en raison de travaux d'utilité publique entrepris aux abords de leur entreprise ou commerce

(Déposée par M. Mundeleer)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Il y a déjà de très nombreuses années que l'on sait combien de préjudices financiers les grands travaux d'aménagement occasionnent aux entreprises commerciales riveraines qui voient leurs activités économiques perturbées, compromises ou même anéanties lors de l'exécution de ces travaux. Les propriétaires de ces entreprises peuvent légitimement se sentir sinistrés.

Plusieurs grandes villes font actuellement en Belgique l'objet d'importants travaux d'infrastructure, destinés soit à améliorer les transports en commun, soit à rénover leur centre commercial. Certaines artères présentent l'aspect de chantier, spécialement dans la capitale avec tout ce que cela implique d'inconvénients pour les piétons, mais davantage encore pour les riverains.

Lorsque les travaux sont effectués dans les rues commerçantes, les magasins voient très souvent la clientèle désertier le quartier pour s'approvisionner ailleurs. De nouvelles habitudes se créent et, même après les travaux, l'activité commerciale ne retrouve pas son intensité première.

Sans vouloir mettre en doute l'utilité ou la nécessité des travaux en cours, il faut bien constater que le préjudice subi par les commerçants peut être considérable. Leurs bénéfices sont fortement réduits et, pour beaucoup d'entre eux, ces travaux ont entraîné la faillite pure et simple.

Ces commerçants disposent évidemment d'un recours devant les cours et tribunaux. S'il y a faute civile dans le

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1983-1984

25 JUNI 1984

WETSVOORSTEL

tot schadeloosstelling van handelaars wier winst aanzienlijk is gedaald ten gevolge van werken van algemeen nut die in de omgeving van hun bedrijf of handelszaak uitgevoerd worden

(Ingediend door de heer Mundeleer)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Grote openbare werken brengen al jaren lang veel financiële schade toe aan de belendende handelszaken, waarvan de economische bedrijvigheid gestoord, in het gedrang gebracht of zelfs te niet gedaan wordt tijdens de uitvoering ervan. De eigenaars van die handelszaken kunnen zich terecht benadeeld voelen.

In verscheidene grote steden van het land worden thans grootscheepse infrastructuurwerken uitgevoerd om het gemeenschappelijk vervoer te verbeteren, resp. om een handelscentrum te renoveren. Sommige straten, vooral in de hoofdstad, bieden de aanblik van een bouwplaats met alle ongemakken die daaraan voor de voetgangers, maar nog meer voor de aanpalende bewoners verbonden zijn.

Wanneer de werken worden uitgevoerd in een winkelstraat stellen de winkeliers zeer vaak vast dat hun klanten hun inkopen elders doen. Zij nemen nieuwe gewoonten aan en ook nadat de werken zijn geëindigd, wordt de handel niet meer zo bedrijvig als vroeger.

Zonder het nut of de noodzakelijkheid van de aan de gang zijnde werken te willen betwijfelen, moet men toch constateren dat het door de handelaars geleden nadeel aanzienlijk kan zijn. Hun winst is sterk teruggelopen en velen onder hen gingen er gewoon door failliet.

Die handelaars kunnen zich vanzelfsprekend tot de hoven en rechtbanken wenden. Indien de bouwheer, de

chef du maître de l'ouvrage, de l'entrepreneur ou de l'architecte, ce recours aura comme base l'article 1382 du Code civil et permettra la réparation intégrale du préjudice. Dans l'hypothèse d'une absence de faute, on sait que, depuis les célèbres arrêts du 6 avril 1960 (Pas. 1960, I, 932), la Cour suprême admet l'allocation d'une compensation juste et adéquate pour rétablir l'équilibre rompu entre deux propriétés voisines, lorsque cette rupture excède les inconvénients ordinaires du voisinage.

L'action a pour base l'article 544 du Code civil et l'article 11 de la Constitution. Elle est recevable, grâce à l'évolution de la jurisprudence, même si la personne lésée n'est titulaire que d'un droit de créance, comme c'est bien souvent le cas pour les commerçants qui jouissent d'un bail à caractère commercial.

Par ailleurs, ces commerçants peuvent également déposer une requête pour obtenir du Conseil d'Etat une indemnité en raison d'un dommage exceptionnel (art. 11 des lois coordonnées du 12 janvier 1973).

La compétence du Conseil d'Etat est limitée aux demandes non recevables devant les cours et tribunaux et, en raison de l'extension de compétence de ces derniers, liée au développement considérable de la jurisprudence, l'aboutissement d'un recours devant le Conseil d'Etat est rare.

Quelle que soit l'efficacité d'une action fondée sur des troubles de voisinage, on comprend que les commerçants hésitent à l'entreprendre, puisqu'il s'agit d'une procédure dont l'issue est incertaine.

De plus, quoique le législateur ait prévu à leur intention d'importantes facilités de crédit, ils ne peuvent souvent en obtenir, faute de disposer de garanties suffisantes.

On comprend dès lors l'inquiétude qui règne à ce sujet chez les commerçants et les organisations professionnelles des classes moyennes et des travailleurs indépendants.

La présente proposition qui reprend une idée déjà émise le 25 mai 1976 (Doc. Chambre n° 889/1) et le 25 janvier 1978 (Doc. Chambre n° 257/1), tend donc à permettre aux commerçants lésés par la suite de grands travaux d'infrastructure décidés par une personne de droit public, d'obtenir rapidement, à charge de l'Etat, une indemnisation du juge de paix. L'octroi de cette indemnité est liée à la réalisation de certaines conditions et ne peut en aucun cas faire obstacle à une action fondée sur des troubles de voisinage ou sur les dispositions de l'article 1382 du Code civil.

Dans l'hypothèse où une action semblable aboutirait à allouer au commerçant une indemnité supérieure à celle envisagée par la présente proposition, il n'est pas possible d'admettre un cumul dont l'Etat serait la « victime »

Aussi, de la compensation juste et adéquate obtenue auprès des cours et tribunaux, sera déduite l'indemnité allouée par le juge de paix, prélevée sur le fonds d'indemnisation.

Il est à souhaiter que la présente proposition rencontre, cette fois, l'accueil favorable que justifie plus que jamais et les préjudices encourus et la situation de crise que l'ensemble des petits entrepreneurs et des commerçants ressent chaque fois de plus en plus lourdement. Malgré de nombreuses promesses faites successivement par l'Exécutif, aucune mesure n'a cependant été prise. C'est ce qui justifie

aannemer of de architect burgerrechtelijk aansprakelijk is door eigen schuld, dan zal die voorziening in rechte steunen op artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek, zodat integraal herstel van het geleden nadeel kan worden verkregen. Wanneer er geen schuld is, erkent ons hoogste gerechtshof, zoals men weet, sinds de bekende arresten van 6 april 1960 (Pas. 1960, I, 932) een billijke en gepaste vergoeding toe ter compensatie van de verbreking van het evenwicht tussen twee aanpalende eigendommen, voor zover zulks de normale ongemakken van de nabuurschap te boven gaat.

De rechtsvordering steunt op artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek en op artikel 11 van de Grondwet. Dank zij de ontwikkeling van de rechtspraak is ze ontvankelijk, zelfs wanneer de benadeelde slechts een vorderingsrecht bezit, hetgeen veelal het geval is met handelaars die een huur-overeenkomst voor handelsdoeleinden gesloten hebben.

Daarenboven kunnen de handelaars eveneens een verzoekschrift indienen om van de Raad van State een vergoeding te bekomen wegens buitengewone schade (art. 11 van de gecoördineerde wetten van 12 januari 1973).

De bevoegdheid van de Raad van State is beperkt tot de eis die niet vóór de hoven en rechtbanken ontvankelijk is en, gelet op de uitbreiding van de bevoegdheid van deze laatste, — die verband houdt met de aanzienlijke ontwikkeling van de rechtspraak — wordt een voor de Raad van State ingestelde vordering maar zelden ingewilligd.

Hoe doeltreffend een rechtsvordering wegens verstoring van de nabuurschap ook moge zijn, toch begrijpt men dat de handelaars aarzelen ze in te stellen, omdat het hier gaat om een rechtspleging waarvan de uitkomst onzeker is.

Daarbij komt nog dat de handelaars, ofschoon de wetgever hun aanzienlijke kredietfaciliteiten heeft verleend, dat krediet vaak niet kunnen verkrijgen omdat zij niet over voldoende waarborgen beschikken.

Men begrijpt dan ook de ongerustheid die heerst bij de handelaars en bij de beroepsverenigingen van middenstanders en zelfstandigen.

Het onderhavige wetsvoorstel neemt een idee over dat reeds vervat was in een op 25 mei 1976 (Stuk Kamer n° 889/1) en op 25 januari 1978 (Stuk Kamer n° 257/1) ingediend voorstel; het wil aan de handelaars die benadeeld werden ingevolge grote door een publiekrechtelijk persoon uitgevoerde infrastructuurwerken, de mogelijkheid bieden zich ten laste van de Staat door de vrederechter een spoedige schadevergoeding te doen toekennen. De toekenning van die vergoeding is afhankelijk van sommige voorwaarden en kan in geen geval een beletsel vormen voor het instellen van een eis op grond van verstoring van goede nabuurschap of op grond van artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek.

In de veronderstelling dat een dergelijke vordering ertoe zou leiden aan de handelaar een hogere vergoeding toe te kennen dan die welke in het onderhavige voorstel is bepaald, ware het onaanvaardbaar die beide vergoedingen te cumuleren, daar de Staat er het « slachtoffer » zou van worden.

De schadevergoeding welke door de vrederechter is toegekend en die betaald is door het vergoedingsfonds, zal dus moeten worden afgetrokken van de billijke en gepaste schadevergoeding die door de hoven en rechtbanken wordt toegekend.

Het is zeer te hopen dat op dit voorstel thans gunstig beschikt wordt en dat is meer dan ooit verantwoord als men ziet hoe de kleine ondernemers en handelaars niet alleen schade lijden maar met hun allen steeds erger door de crisis getroffen worden. Ondanks de talrijke beloften van de opeenvolgende Regeringen werden nog nooit maatregelen getroffen om daar wat aan te doen. Een en ander

le dépôt de la présente proposition laquelle renouvelle celle déjà faite à mon intervention dès janvier 1978.

G. MUNDELEER

PROPOSITION DE LOI

Article 1

Pour l'application de la présente loi, il y a lieu d'entendre par commerçant la personne physique ou morale qui se livre à une activité commerciale et occupe au travail moins de 50 personnes en vertu d'un contrat de louage de travail ou d'un contrat d'apprentissage, ainsi que la personne physique assujettie au statut social des travailleurs indépendants qui se livre à une activité commerciale.

Art. 2

Le commerçant qui, par suite de grands travaux sur la voie publique exécutés par ou pour l'autorité publique, rendant malaisé l'accès aux locaux destinés à son activité commerciale, subit, pendant une période de trois mois consécutifs au moins, un préjudice consistant en une diminution des bénéfices bruts réalisés dans ces locaux, a le droit de réclamer, dans les conditions déterminées par la présente loi, une indemnité au maître de l'ouvrage.

Art. 3

Aucune indemnité n'est due au commerçant qui a commencé son activité dans les locaux visés après la date de mise en adjudication des travaux.

Art. 4

§ 1. Seule la période précédant la fin des travaux entravant l'accès des locaux à la clientèle peut être prise en considération pour la détermination du préjudice.

§ 2. La diminution des bénéfices bruts est établie par rapport à la moyenne des bénéfices bruts réalisés, dans les mêmes locaux dans les douze mois qui ont précédé les travaux. Le Roi fixe le pourcentage de la diminution pouvant donner droit à l'indemnisation.

Art. 5

Il est créé un Fonds d'indemnisation des victimes de grands travaux publics d'aménagement ou d'infrastructure.

Le Fonds est doté de la personnalité juridique.

Art. 6

Le Fonds d'indemnisation reçoit annuellement une somme de cent millions de francs.

rechtvaardigt de indiening van dit voorstel, dat een hernieuwing is van het voorstel dat door mijn toedoen reeds in januari 1978 ingediend werd.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Voor de toepassing van deze wet moet onder handelaar worden verstaan iedere natuurlijke of rechtspersoon die een handelsbedrijvigheid uitoefent en minder dan 50 personen tewerkstelt op grond van een arbeids- of een leerovereenkomst, alsmede iedere natuurlijke persoon die valt onder het sociaal statuut der zelfstandigen en die een handelsbedrijvigheid uitoefent.

Art. 2

De handelaar die ten gevolge van door de overheid of in opdracht van deze laatste op de openbare weg uitgevoerde werken, welke de toegang tot de voor zijn bedrijfswerkzaamheden bestemde gebouwen bemoeilijken, gedurende een ononderbroken periode van ten minste drie maanden nadeel ondervindt in de vorm van een daling van de in genoemde gebouwen gemaakte brutowinst, heeft het recht om overeenkomstig de in deze wet bepaalde voorwaarden van de opdrachtgever een schadevergoeding te eisen.

Art. 3

Aan de handelaar die in de voornoemde gebouwen zijn bedrijvigheid heeft aangevangen na de datum van de aanbesteding van de werken, is geen schadevergoeding verschuldigd.

Art. 4

§ 1. Voor het vaststellen van het geleden nadeel wordt alleen de periode in aanmerking genomen die voorafgaat aan het einde van de werken waardoor de toegang van de gebouwen voor de cliënteel bemoeilijkt wordt.

§ 2. De vermindering van de brutowinst wordt vastgesteld in verhouding tot de gemiddelde winst die tijdens de twaalf maanden die aan de werken voorafgaan in dezelfde gebouwen is geboekt. De Koning stelt het percentage van de winstdaling vast welke recht geeft op schadevergoeding.

Art. 5

Een Fonds voor schadevergoeding ten behoeve van de slachtoffers van omvangrijke openbare stedenbouwkundige of infrastructuurwerken wordt opgericht.

Het Fonds heeft rechtspersoonlijkheid.

Art. 6

Het Fonds voor schadevergoeding ontvangt jaarlijks een bedrag van honderd miljoen frank.

Le montant de ce crédit annuel peut être modifié par arrêté ministériel.

Art. 7

La demande d'indemnisation est introduite par la voie d'une requête écrite, déposée au greffe de la justice de paix du lieu où le commerçant est situé et instruite conformément aux articles 1025 à 1034 du Code judiciaire.

Le Fonds est convoqué dans les formes prescrites à l'article 1028 du même Code et les débats se dérouleront en Chambre du Conseil.

La décision fixant l'indemnité n'est pas sujette au paiement d'un droit d'enregistrement.

Art. 8

Le juge de paix peut exiger la production de tels documents qui lui paraîtraient nécessaires pour estimer le montant des allocations définitives ou provisionnelles à attribuer.

L'indemnité est calculée sur la base des données fiscales fournies par le service des contributions directes.

Art. 9

Lorsque l'activité commerciale de la personne sinistrée lui a été cédée avant l'ouverture des travaux, il sera fait référence au chiffre d'affaires mensuel moyen réalisé au cours de l'année précédente, qu'il l'ait été par le cédant uniquement ou par le cédant et le cessionnaire successivement.

En cas de cession du fonds de commerce durant les travaux, l'indemnité sera partagée entre le cédant et le cessionnaire, proportionnellement à la période durant laquelle le cédant aura poursuivi son activité commerciale.

Dans l'hypothèse d'une cession, l'administration des contributions du cédant est tenue de fournir au juge de paix compétent les indications nécessaires au calcul de l'indemnité dans un délai de 15 jours prenant cours le jour de la notification par pli judiciaire de l'ordonnance prise par ce magistrat réclamant la production de ces pièces.

Art. 10

L'exercice de l'action prévue par la présente loi ne fait pas obstacle à la poursuite ou à l'intentement, par le commerçant, d'une action en indemnisation contre le maître de l'ouvrage ou tout tiers responsable sur la base d'une responsabilité avec ou sans faute.

Si, dans cette hypothèse, le commerçant obtient un montant d'indemnisation supérieur à celui versé par le Fonds, ce dernier est subrogé dans les droits du commerçant contre le responsable à concurrence du montant qu'il a versé.

Le surplus seul est alloué au commerçant.

Het bedrag van dat jaarlijkse krediet kan bij ministerieel besluit worden gewijzigd.

Art. 7

De aanvraag om schadevergoeding wordt ingediend bij een verzoekschrift, dat neergelegd wordt ter griffie van het vrederecht van de plaats waar de handelaar gevestigd is; ze wordt behandeld overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 1025 tot 1034 van het Gerechtelijk Wetboek.

Het Fonds wordt opgeroepen met inachtneming van de in artikel 1028 van hetzelfde Wetboek voorgeschreven vormvereisten en de debatten hebben plaats in raadkamer.

De uitspraak waarbij de vergoeding wordt vastgesteld, komt niet in aanmerking voor heffing van registratierechten.

Art. 8

De vrederechter kan de voorlegging eisen van de documenten die hij noodzakelijk acht om het bedrag te ramen van de toe te kennen definitieve of provisionele vergoedingen.

De vergoeding wordt berekend op basis van de aan de dienst van de directe belastingen verstrekte belastinggegevens.

Art. 9

Wanneer de handelsbedrijvigheid van de benadeelde persoon hem vóór de aanvang van de werken is overgedragen, moet worden verwezen naar de gemiddelde maandelijkse omzet tijdens het voorafgaande jaar, ongeacht of die omzet slechts door de overdrager dan wel door de overdrager en vervolgens door de overnemer is behaald.

Indien de handelszaak tijdens de werken wordt overgedragen, moet de vergoeding worden verdeeld tussen de overdrager en de overnemer in verhouding tot de periode tijdens welke de overdrager zijn handelsbedrijvigheid heeft uitgeoefend.

In geval van overdracht van een handelszaak moet het belastingskantoor waaronder de overdrager ressorteert, binnen een termijn van 15 dagen welke ingaat vanaf de betekening bij gerechtsbrief van de beschikking gewezen door de bevoegde vrederechter, die de voorlegging van de stukken eist, aan deze magistrat de inlichtingen verstrekken die nodig zijn met het oog op de berekening van de vergoeding.

Art. 10

Het instellen van de in deze wet bedoelde rechtsvordering belet de handelaar niet een eis tot schadevergoeding voort te zetten of in te stellen tegen de opdrachtgever of tegen elke derde persoon die verantwoordelijk is op grond van aansprakelijkheid met of zonder schuld.

Indien de handelaar in voornoemd geval een schadevergoeding krijgt waarvan het bedrag groter is dan de door het Fonds betaalde vergoeding, treedt het Fonds tegenover degene die aansprakelijk is in de rechten van de handelaar tot het beloop van het uitgekeerde bedrag.

Alleen het bedrag dat daarboven ligt wordt aan de handelaar toegekend.

Art. 11

Le Fonds qui a indemnisé le commerçant est toujours recevable à agir contre le responsable dans les limites de l'indemnisation accordée par le juge de paix.

Les actions éventuelles du commerçant et du Fonds contre le responsable sont jointes.

Art. 12

L'action en paiement de l'indemnité visée par la présente loi se prescrit par an. Le délai de prescription prend cours à l'expiration de l'année civile pendant laquelle il a été mis fin aux travaux entravant l'accès des locaux à la clientèle.

Art. 13

La présente loi entre en vigueur le jour de la publication au *Moniteur belge* des arrêtés royaux qui doivent en régler l'exécution.

Pour les travaux en cours, le délai de trois mois, prévu à l'article 1, est compté à dater de l'entrée en vigueur de la présente loi.

14 juin 1984.

G. MUNDELEER
R. HENRION
A. BOURGEOIS
F. VERBERCKMOES
E. KLEIN
J. BARZIN
G. le HARDY de BEAULIEU

Art. 11

Het Fonds dat de handelaar heeft vergoed, kan te allen tijde binnen de perken van de door de vrederechter toegekende schadevergoeding, in rechte optreden tegen degene die aansprakelijk is.

De eventuele rechtsvorderingen van de handelaar en van het Fonds tegen degene die aansprakelijk is, worden samengevoegd.

Art. 12

De in deze wet bedoelde vordering tot uitkering van de vergoeding verjaart na verloop van één jaar. De verjaringstermijn gaat in na het verstrijken van het kalenderjaar tijdens hetwelk de werken die de toegang van de cliënteel tot de gebouwen bemoeilijkt hebben, een einde hebben genomen.

Art. 13

Deze wet treedt in werking op de dag waarop de koninklijke besluiten die de uitvoering ervan moeten regelen, in het *Belgisch Staatsblad* worden bekendgemaakt.

Voor de aan de gang zijnde werken wordt de in artikel 1 bedoelde termijn van drie maanden berekend vanaf de datum van de inwerkingtreding van deze wet.

14 juni 1984.