

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1976-1977.

28 JANUARI 1977.

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 4, § 4, van de wet van 26 juli 1962 betreffende de onteigeningen ten algemenen nutte en de concessies voor de bouw van de autosnelwegen.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE OPENBARE WERKEN ⁽¹⁾,
UITGEBRACHT
DOOR DE HEER KELCHTERMANS.

DAMES EN HEREN,

In de toelichting bij zijn wetsvoorstel legt de auteur er de nadruk op dat het beantwoordt aan het advies van de Raad van State en aan de huidige economische behoeften.

I. — Algemene bespreking.

Er ontstaat een discussie over de noodzaak van dit wetsvoorstel.

De Minister meent dat het overbodig is; de rechtbanken houden immers rekening met de ingevolge de inflatie ontstane waardevermeerdering, aangezien ze aan het onteigende perceel een toekomstige waarde geven.

⁽¹⁾ Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Bode.

A. — Leden : de heren Barbeaux, Bode, Jérôme, Kelchtermans, Pierret, Smets, Vankeirsbilck, Verroken. — Breyne, Bob Cools, Gondry, Grégoire, Hubin, Mangelschots, Nyffels. — Albert Claes, Paul De Clercq, Mundeleer, Sprockeels. — Maes, Persoons. — De Beul, Somers.

B. — Plaatsvervangers : de heren *De Mey, Schyns, Tanghe, Van Herreweghe*. — *Hugo Adriaenssens, Mathot, Urbain, Van Daele*. — *Daems, Hubaux*. — *Helguers*. — *Valkeniers*.

Zie :

1003 (1976-1977) :

- N° 1 : Wetsvoorstel.
- N° 2 : Amendement.

Chambre des Représentants

SESSION 1976-1977.

28 JANVIER 1977.

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 4, § 4, de la loi du 26 juillet 1962 relative aux expropriations pour cause d'utilité publique et aux concessions en vue de la construction des autoroutes.

RAPPORT

FAIT
AU NOM DE LA COMMISSION
DES TRAVAUX PUBLICS ⁽¹⁾,
PAR M. KELCHTERMANS.

MESDAMES, MESSIEURS,

Dans la justification de sa proposition de loi, l'auteur insiste sur le fait qu'elle répond, d'une part, à l'avis du Conseil d'Etat et, d'autre part, aux nécessités économiques actuelles.

I. — Discussion générale.

Une discussion s'engage sur la nécessité de la proposition de loi.

Le Ministre estime qu'elle est superflue car les tribunaux tiennent compte de la plus-value résultant de l'inflation en attribuant à la parcelle expropriée une valeur d'avenir.

⁽¹⁾ Composition de la Commission :

Président : M. Bode.

A. — Membres : MM. Barbeaux, Bode, Jérôme, Kelchtermans, Pierret, Smets, Vankeirsbilck, Verroken. — Breyne, Bob Cools, Gondry, Grégoire, Hubin, Mangelschots, Nyffels. — Albert Claes, Paul De Clercq, Mundeleer, Sprockeels. — Maes, Persoons. — De Beul, Somers.

B. — Suppléants : MM. *De Mey, Schyns, Tanghe, Van Herreweghe*. — *Hugo Adriaenssens, Mathot, Urbain, Van Daele*. — *Daems, Hubaux*. — *Helguers*. — *Valkeniers*.

Voir :

1003 (1976-1977) :

- N° 1 : Proposition de loi.
- N° 2 : Amendement.

De auteur antwoordt dat de onbillijke beslissingen van de administratie ongedaan moeten worden gemaakt, want deze is door de huidige tekst van de wet gebonden en mag geen indexering noch toekenning van rente in overweging nemen.

Een ander lid spreekt zich in dezelfde zin uit: de onteigende percelen moeten op hun actuele waarde worden geschat en er moet een einde komen aan het onverantwoordde onderscheid dat inzake onteigeningen te algemene nutte wordt gemaakt naargelang de onteigende percelen bestemd zijn voor het aanleggen van autowegen of het vestigen van ondernemingen.

Voorts gaat het hier niet om een speculatieve waardevermeerdering, aangezien er in het geval van een autoweg geen sprake kan zijn van een toekomstige waarde, en kunnen de onteigende eigenaars ingevolge de inflatie en de vertraging waarmee kredieten worden verleend, geen gelijkwaardige grond aankopen met het bedrag van de onteigening, wat in strijd is met artikel 11 van de Grondwet volgens hetwelk de vergoeding billijk moet zijn.

Een lid voegt daaraan toe dat zulks volgens hem neerkomt op diefstal.

Een ander lid kant zich tegen het wetsvoorstel omdat de waarde die de aankoopcomités en de rechtbanken aan de onteigende percelen toekennen in de praktijk altijd hoger ligt dan de werkelijke waarde, zelfs al is geen rekening gehouden met enige toekomstige waarde.

De bouw van autowegen is ontzettend duur geworden wegens de daartoe vereiste onteigeningen.

Het wetsvoorstel zou trouwens de stijging van de grondprijzen in de hand werken.

In de huidige regeling zouden meer onteigeningen moeten plaatshebben opdat de waardevermeerdering van de onteigende goederen een bron van inkomsten voor de Staatskas zou worden.

De Minister verklaart dat de Staat ingevolge de huidige toestand in een lastige positie verkeert, want hij draagt de last van sommige waardevermeerderingen terwijl hij geen voordeel haalt uit sommige waardevermeerderingen. Die twee feitelijke toestanden moeten dus evenwichtig worden gehouden.

Bovendien worden van 10 gevallen 8 op minnelijke wijze geregeld en de onteigening wordt maar in laatste instantie aangewend. En zelfs in dit laatste geval kan de toegekende prijs worden aangevuld door een reeks vergoedingen.

Bovendien zijn er maar weinig onteigeningsplannen op lange termijn, want er kunnen geen aanbestedingen geschieden zolang de onteigeningen nog aan de gang zijn.

Er moet evenwel worden toegegeven dat de termijnen zouden kunnen worden ingekort indien er meer aankoopcomités waren en deze meer armslag zouden krijgen.

Bovendien kan de invoering van een bepaling, volgens welke rekening zal worden gehouden met de toekomstige waarde, zeer ver leiden en het kan een stap zijn naar de oprichting van uitzonderingsrechtbanken inzake onteigeningen.

Antwoordend op het argument als zouden de nodige kredieten niet beschikbaar zijn, verduidelijkt de Minister dat hij het koninklijk besluit tot onteigening slechts mag ondertekenen indien de voor de werken vereiste kredieten beschikbaar zijn.

Anderzijds stelt de Minister voor een vergelijkende en met toelichtingen gestaafde studie van de in de onteigeningsvergoedingen vastgestelde verschillen te laten maken.

Toch is de auteur van mening dat zijn wetsvoorstel het beste middel is om de eigenaars een billijke onteigeningsvergoeding toe te kennen.

L'auteur rétorque qu'il y a lieu de remédier aux décisions inéquitables de l'administration, laquelle est liée par le texte actuel de la loi et ne peut envisager ni indexation, ni octroi d'intérêts.

Un autre membre intervient dans le même sens: il faut actualiser la valeur des parcelles expropriées et mettre fin à la différence injustifiée existant en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, selon que la destination des parcelles expropriées est la construction d'autoroutes ou la création d'industries.

En outre, même s'il ne s'agit pas ici d'une plus-value spéculative, puisqu'aucune valeur future n'est à envisager pour une autoroute, les propriétaires expropriés sont cependant, en raison de l'inflation et du retard dans l'octroi des crédits, dans l'impossibilité de racheter leur terre avec le prix de l'expropriation, ce qui est en contradiction avec l'article 11 de la Constitution selon lequel l'indemnité doit être équitable.

Un membre ajoute que, selon lui, cette façon de procéder constitue un véritable vol.

Un autre membre s'oppose à la proposition de loi car, en pratique, par l'effet de l'action des comités d'acquisition et des tribunaux, les estimations des parcelles expropriées sont toujours supérieures à la valeur réelle, même si la valeur d'avenir n'est pas incluse.

La construction d'autoroutes atteint des prix vertigineux par suite des expropriations qu'elles ont nécessitées.

La proposition de loi contribuerait d'ailleurs à faire monter le prix des terres.

Sous le régime actuel, des expropriations plus nombreuses devraient être réalisées afin que les plus-values des biens expropriés soient une source de rentrées pour les caisses de l'Etat.

Le Ministre déclare que la situation est actuellement embarrassante pour l'Etat car des moins-values restent à sa charge tandis que certaines plus-values ne lui sont pas profitables. Un équilibre doit donc être maintenu entre ces deux états de fait.

En outre, 8 acquisitions sur 10 se font de gré à gré et il n'est recouru à l'expropriation qu'en dernière instance. Même dans ce dernier cas, une série d'indemnités peuvent majorer le montant alloué.

D'autre part, les plans d'expropriation de longue durée sont rares, car une adjudication ne peut être entreprise aussi longtemps que les expropriations sont en cours.

Il faut cependant reconnaître que les délais pourraient être abrégés si les comités d'acquisition étaient plus nombreux et bénéficiaient d'une plus grande mobilité.

En outre, prévoir dans un texte qu'il sera tenu compte de la valeur d'avenir peut mener très loin et représente une porte ouverte vers la création de tribunaux d'exception en matière d'expropriation.

En réponse à l'argument selon lequel les crédits nécessaires ne seraient pas disponibles, le Ministre précise qu'il ne peut signer l'arrêté royal d'expropriation que si les crédits nécessaires pour les travaux sont disponibles.

D'autre part, le Ministre propose de faire établir une étude comparative et justificative des différences constatées dans les indemnités d'expropriation.

L'auteur estime cependant que sa proposition de loi représente le meilleur moyen d'octroyer aux propriétaires une indemnité d'expropriation équitable.

Op de vraag of het wetsvoorstel eveneens van toepassing is op een onroerend goed dat niet verhuurd kan worden omdat het zich bevindt in een *non aedificandi* gebied dichtbij een autoweg en daardoor een waardevermindering ondergaat, antwoordt de auteur bevestigend.

Voorgesteld wordt om de mogelijkheid te overwegen de rechtbanken te verplichten rekening te houden met de werkelijke waardeestijging.

Volgens een lid kan men geen richtlijnen verstrekken aan de rechtbanken, tenzij de verplichting uitdrukkelijk in een wettekst wordt opgelegd, terwijl een ander lid van oordeel is dat een dergelijke vermelding een al te grote vrijheid zou laten aan de rechtbanken. Het ware beter een ramingsstaat van de gronden op te maken.

Gevraagd wordt of de Minister van Financiën aan het Bestuur van de Registratie en Domeinen geen richtlijnen kan geven om de eigenaar in der minne te vergoeden wegens de gevolgen van de inflatie.

De Minister antwoordt dat de Regering theoretisch niet kan akkoord gaan om de muntontwaarding te erkennen. De onteigeningswaarde wordt bepaald op de dag van het onteigeningsbesluit.

II.— Bespreking van de artikelen en stemmingen.

De heren Albert Claes en Paul De Clercq stellen bij artikel 1 een amendement voor, luidend als volgt :

« Voor zover de rechtbank de mening is toegedaan dat een onteigend perceel een toekomstwaarde moet toegekend worden, zal de hierbovengenoemde waardeschommeling dienen afgetrokken te worden van het gedeelte van de vergoeding dat deze toekomstwaarde vertegenwoordigt ».

Verscheidene leden zijn van oordeel dat het amendement de procedure te ingewikkeld zou maken en aan de rechtbanken te veel armslag zou geven.

Enkel stellen voor gewoon te voorzien in een indexering, terwijl andere leden die suggestie verwerpen omdat de indexering volgens hen dan moet worden toegepast op de waarde van alle gronden en er vooraf een kadaster van de grondprijzen moet worden opgesteld.

Het amendement van de heren Albert Claes en Paul De Clercq wordt ingetrokken.

De heer De Beul stelt een ander amendement voor (*Stuk* n° 1003/2) dat ertoe strekt het tweede lid van artikel 1 te wijzigen.

De auteur sluit zich aan bij deze laatste tekst.

Dit amendement wordt aangenomen met 10 tegen 3 stemmen en 1 onthouding.

Het aldus geamendeerde artikel 1, artikel 2 en het gehele wetsvoorstel worden aangenomen met 10 tegen 3 stemmen en 1 onthouding.

De Verslaggever,
L. KELCHTERMANS.

De Voorzitter,
M. BODE.

A la question de savoir si le cas d'un immeuble qui ne peut être mis en location parce qu'il se trouve dans une zone *non aedificandi*, à proximité d'une autoroute et subit de ce fait une diminution de valeur, tombe sous l'application de la proposition de loi, l'auteur répond par l'affirmative.

Il est suggéré d'envisager la possibilité d'obliger les tribunaux à tenir compte de l'augmentation réelle de valeur.

Selon un membre, on ne peut donner de directive aux tribunaux, sauf en prévoyant explicitement l'obligation dans un texte légal, tandis qu'un autre estime qu'une telle mention donnerait une trop grande latitude aux tribunaux. Il serait préférable de dresser un inventaire estimatif des terres.

La question est posée de savoir s'il ne serait pas possible que le Ministre des Finances donne des instructions à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, pour qu'elle indemnise à l'amiable le propriétaire du bien exproprié, des conséquences de l'inflation.

Le Ministre répond que, théoriquement, le Gouvernement n'accepte pas de reconnaître la diminution de valeur de la monnaie. La valeur d'expropriation est déterminée le jour du décret d'expropriation.

II. — Discussion des articles et votes.

MM. Albert Claes et Paul De Clercq introduisent à l'article 1 l'amendement suivant :

« Pour autant que le tribunal estime qu'il y a lieu d'accorder à une parcelle expropriée une valeur future, la variation de valeur visée ci-dessus sera déduite de la partie de l'indemnité qui représente cette valeur future ».

Plusieurs membres estiment que l'amendement compliquerait la procédure et donnerait une trop grande latitude aux tribunaux.

D'aucuns proposent de prévoir plus simplement une indexation; d'autres repoussent cette suggestion car ils estiment que, dans ce cas, l'indexation doit être appliquée à la valeur de tous les terrains et qu'au préalable, un cadastre indiquant les prix des terrains doit être établi.

L'amendement de MM. Albert Claes et Paul De Clercq est retiré.

M. De Beul propose un autre amendement (*Doc.* n° 1003/2), tendant à modifier l'alinéa 2 de l'article 1.

L'auteur se rallie à ce dernier texte.

Cet amendement est adopté par 10 voix contre 3 et 1 abstention.

L'article 1 ainsi amendé, l'article 2 et l'ensemble de la proposition de loi sont également adoptés par 10 voix contre 3 et 1 abstention.

Le Rapporteur,
L. KELCHTERMANS.

Le Président,
M. BODE.

TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE.

Artikel 1.

In artikel 4 van de wet van 26 juli 1962 betreffende de onteigeningen ten algemenen nutte en de concessies voor de bouw van de autosnelwegen wordt § 4 vervangen door wat volgt :

« § 4. Bij het bepalen van de waarde van het onteigende perceel wordt geen rekening gehouden met de waardevermeerdering of -vermindering die voortvloeit uit de aanleg van de autosnelweg.

» De waarde op het ogenblik van het onteigeningsbesluit mag evenwel worden gewijzigd volgens de schommelingen van het indexcijfer der consumptieprijzen en volgens de inmiddels opgetreden natuurlijke verhoging van de waarde van het perceel. »

Art. 2.

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1976.

TEXTE
ADOPTÉ PAR LA COMMISSION.

Article 1.

A l'article 4 de la loi du 26 juillet 1962, relative aux expropriations pour cause d'utilité publique et aux concessions en vue de la construction des autoroutes, le § 4 est remplacé par ce qui suit :

« § 4. Pour le calcul de la valeur de la parcelle expropriée, il n'est tenu aucun compte de la plus-value ou moins-value résultant de la création de l'autoroute.

» La valeur au moment de l'arrêté d'expropriation peut toutefois être modifiée en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation et de l'augmentation naturelle de la valeur de la parcelle intervenue entre-temps. »

Art. 2.

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1976.