

Chambre des Représentants

SESSION 1975-1976.

25 MAI 1976

PROPOSITION DE LOI

tendant à indemniser les commerçants ayant subi une diminution importante de leurs bénéfices en raison de travaux d'utilité publique.

(Déposée par M. Hubaux.)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

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, 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 contester l'utilité ou la nécessité des travaux en cours, il faut bien constater que le préjudice peut être considérable pour les commerçants qui voient leur bénéfices fortement réduits. Ces travaux ont entraîné la faillite pure et simple de beaucoup d'entre eux.

Ces commerçants disposent évidemment d'un recours devant les cours et tribunaux. S'il y a faute civile dans le 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, l'on sait que depuis les célèbres arrêts du 6 avril 1960 (Pas. 1960, J, 932), la Cour suprême admet l'allocation d'une juste et adéquate compensation pour rétablir l'équilibre rompu entre deux proprié-

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1975-1976.

25 MEI 1976

WETSVOORSTEL

tot schade-loosstelling van de handelaars die een veel kleinere winst hebben gemaakt ten gevolge van de uitvoering van werken van algemeen nut.

(Ingediend door de heer Hubaux.)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

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 bieden de aanblik van een bouwplaats met alle ongemakken die daaraan voor de voetgangers, maar nog meer voor de bewoners ervan 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, krijgt de handelsactiviteit haar vroeger ritme niet meer terug.

Zonder het nut of de noodzakelijkheid van de aan de gang zijnde werken te willen betwisten, moet men toch constateren dat het door de handelaars geleden nadeel aanzienlijk kan zijn. Hun winst is sterk gedaald en voor velen hadden die werken gewoon het faillissement tot gevolg.

Die handelaars kunnen zich vanzelfsprekend tot de hoven en rechtbanken wenden. Indien de bouwheer, de aannemer of de architect een burgerrechtelijke fout heeft begaan, zal hun vordering streunen op artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek zodat iuregrual herstel van het geleden nadeel kan worden verkregen. Wanneer geen fout is begaan, kent 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

tes voisins 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 (article II des lois coordonnées du 12 janvier 1973).

La compétence du Conseil d'Etat se limite aux demandes non recevables devant les cours et tribunaux et, en raison de l'extension de compétence de ces dernières et du 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 sur la base des troubles de voisinage, l'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. Le Gouvernement a répondu en partie à leurs exigences en soumettant un projet de loi portant élargissement des facilités d'accès au crédit en faveur des petits commerçants ayant subi, par suite des travaux d'utilité publique, une diminution importante de leur chiffre d'affaires (Doc. Chambre n° 644/1 Session 1974-1975), projet de loi adopté entretemps par la Chambre et le Sénat.

Le Conseil régional bruxellois a, pour sa part, dans une motion motivée, adoptée à la majorité de 35 voix et une abstention, invité le Gouvernement à indemniser rapidement, sur la base d'un calcul forfaitaire et par l'intermédiaire d'un Fonds régional, les dommages subis dans le cadre d'activités professionnelles par suite d'importants travaux publics dans la région bruxelloise.

La présente proposition de loi va dans ce sens. Elle tend 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 auprès 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 sur la base des troubles de voisinage ou sur celle de l'article 1382 du Code civil.

Dans l'hypothèse où une semblable action 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 juste et adéquate compensation obtenue auprès des cours et tribunaux sera déduite l'indemnité allouée par le juge de paix prélevée sur le fonds d'indemnisation.

van het evenwicht tussen twee aanpalende eigendommen voor zover zulks de normale ongemakken van het nabuurschap te boven gaat.

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

Daarenboven kunnen die handelaars eveneens een verzoekschrift indienen om van de Raad van State een vergoeding te bekomen wegens buitengewone schade (artikel II 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 onvankelijk 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, dar 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. De Regering is hun eisen enigszins tegemoet gekomen door een wetsontwerp in te dienen tot verruiming van de kredietmogelijkheden ten gunste van de kleinhandelaars die een veel kleinere omzet hebben gehad ten gevolge van de uitvoering van werken van algemeen nut (Stuk Kamer n° 644/1, zitting 1974-1975; dit wetsontwerp is intussen in Kamer en Senaat aangenomen).

Zijnerzijds heeft de Brusselse gewestraad in een met redenen omklede motie welke met 35 stemmen en 1 onthouding werd goedgekeurd, de Regering verzocht, op basis van een forfaitaire berekening en door toedoen van een regionaal fonds, te zorgen voor spoedige vergoeding van de schade die in het raam van de beroepsactiviteiten geleden werd ten gevolge van de uitvoering van belangrijke werken in het Brusselse.

Het onderhavige wetsvoorstel gaat dezelfde richting uit. Het wil aan de handelaars die benadeeld werden ingevolge belangrijke 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 natuurschap ofwel op grond van artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

PROPOSITION DE LOI

Article 1.

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. 2.

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. 3.

§ 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. 4.

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. 5.

Le Fonds d'indemnisation reçoit, annuellement, un montant de cent millions de francs.

L'importance de ce crédit annuel peut être modifiée par arrêté ministériel.

Art. 6.

La demande d'indemnisation est introduite par la voie d'une requête écrite déposée au greffe de la justice de paix du lieu de la situation du commerçant 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 déroulent en Chambre du Conseil.

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

WETSVOORSTEL

Artikel 1.

De handelaar die ten gevolge van door de overheid of in opdracht van deze laatste op de openbare weg uitgevoerde werken, welke de roegang 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 de onderhavige wet bepaalde voorwaarden van de opdrachgever een schadevergoeding te eisen.

Art. 2.

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

Art. 3.

§ 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. 4.

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

Het Fonds heeft rechtspersoonlijkheid.

Art. 5.

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

Her bedrag van dat jaarlijks krediet kan bij ministerieel besluit worden gewijzigd.

Art. 6.

De aanvraag om schadevergoeding wordt ingediend bij een verzoekschrift dat neergelegd wordt ter griffie van het vrederegerecht van de plaats waar de handelaar gevestigd is; zij 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 voorwaarden en de debatten hebben plaats in Raadkamer.

De uitspraak die de vergoeding vaststelt, is niet onderworpen aan heffing van registratierechten.

Art. 7.

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.

Le calcul de l'indemnité s'établit sur la base des données fiscales fournies au service des contributions directes.

Art. 8.

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 quinze jours prenant cours à la notification par pli judiciaire de l'ordonnance prise par ce magistrat réclamant la production de ces pièces.

Art. 9.

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.

Art. 10.

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

Art. 11.

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. 7.

De vrederechter kan de voorlegging eisen van de documenten die hem noodzakelijk voorkomen. Om het bedrag te ramen van de definitieve of provisionele vergoedingen die zullen worden toegekend.

De berekening van de vergoeding gebeurt op basis van de aan de dienst van de directe belastingen verstrekte fiscale gegevens.

Art. 8.

Wanneer de handelsactiviteit van de getroffen persoon hem vóór de aanvang van de werken is overgedragen, moet worden verwezen naar het gemiddeld maandelijks omzetcijfer dat behaald werd tijdens het voorafgaande jaar, ongeacht of dat cijfer 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 handelsactiviteit heeft uitgeoefend.

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

Art. 9.

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 een 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 beeloo van het uitgekeerde bedrag.

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

Art. 10.

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 samen-gevoegd.

Art. 11.

De in deze wet bedoelde rechtsvordering tot uitkering van de vergoeding verjaart na verloop van een jaar. De verjaaringstermijn 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. 12.

La présente loi entre en vigueur au 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^{er} est compté à dater de l'entrée en vigueur de la présente loi.

30 avril 1976.

C. HUBAUX,
J. DESMARETS.

Art. 12.

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.

30 april 1976.
