

BELGISCHE SENAAAT**ZITTING 1974-1975**

6 FEBRUARI 1975.

Voorstel van wet houdende bijzondere procedureregelen voor de onteigening van landbouwgrond.

(Ingediend door de h. Gramme c.s.)

TOELICHTING

Dit voorstel van wet heeft niet tot doel algemene beginselen vast te stellen die als leidraad zouden kunnen dienen bij onteigeningen ten algemenen nutte in groenzones, hoewel men zich steeds waakzamer en kritischer dient op te stellen tegen de aantasting van het nuttig landbouwareaal in allerlei vormen.

Talrijke onteigeningen van landbouwgrond hebben bezwaar en verzet doen rijzen. Dit berusten gewoonlijk op ecologische overwegingen (bescherming van de groenzones) die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening, of houdt verband met sociale problemen (reclassering en schadeloosstelling van de landbouwers), die het gevolg zijn van de onteigeningen en meer bepaald van de onteigeningsprocedure.

Vooralsintoen dat sociaal aspect ligt ten grondslag van dit voorstel. Wij laten het over aan de bevoegde overheid te oordelen of de noodzakelijke onteigeningen gerechtvaardigd zijn, maar willen de procedure verbeteren ten einde meer tegemoet te komen aan de wensen van de getroffen.

De ontevredenheid is grotendeels het gevolg van de wijze waarop de landbouwers worden behandeld. De ervaring en de serene waarneming van de feiten en de oorzaken van de ergernis leren ons dat de toestand in ieder geval op twee punten moeten worden verbeterd :

a) de pachter wordt van de procedure uitgesloten en weet van niets; men kan buiten hem om beslissen over de toe-

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1974-1975**

6 FEVRIER 1975.

Proposition de loi portant dispositions spéciales en cas de procédures en expropriation de terres agricoles.

(Déposée par M. Gramme et consorts.)

DEVELOPPEMENTS

La présente proposition de loi ne vise pas à établir des principes généraux qui guideraient les décisions d'exproprier pour cause d'utilité publique en zones vertes, encore qu'il faille se montrer de plus en plus vigilant et sélectif devant les amputations de tous ordres qui réduisent sans cesse l'étendue de la surface agricole utile.

Nombreuses sont les expropriations de terres agricoles qui ont provoqué objections et oppositions. Celles-ci se fondent habituellement soit sur des préoccupations écologiques (protection des espaces verts) ressortissant à l'aménagement du territoire, soit sur les problèmes sociaux (reclassement et indemnisation des agriculteurs) créés par le fait des expropriations et en particulier par les procédures qui les régissent.

C'est de ce dernier aspect, essentiellement social, que s'inspire la présente proposition. Laissant à l'exécutif compétent le soin d'apprécier le bien-fondé des expropriations indispensables, nous voulons améliorer les procédures de façon à mieux rencontrer les aspirations des préjudiciés.

C'est le sort des exploitants des terres qui suscite une grande part du mécontentement. L'expérience et l'observation sereine des faits et des motifs de l'irritation nous amènent à conclure qu'il faut vraiment porter remède sur deux points :

a) au fait que l'exploitant-locataire est écarté d'une procédure qu'il ignore; ainsi peut-on, même à son insu, décider de

komst van zijn wezenlijk hulpmiddel, de grond, zonder hem vooraf in te lichten of op enig niveau bij de procedure te betrekken;

b) de uitwinningvergoeding voor de pachter wordt te laat vastgesteld en/of uitbetaald (wat zijn reclasering in het gedrang brengt), of is niet meer verschuldigd als de pachter, op het ogenblik waarop zij definitief moet worden vastgesteld, het goed heeft verlaten en zich heeft gereclasseerd.

Ons voorstel heeft ten doel te bereiken dat :

— een juiste inventaris wordt opgemaakt van alle rechten van de eigenaars zowel als van de pachters, die aan de te onteigenen landbouwgrond gehecht zijn;

— de exploiterende pachters, evenals de eigenaars, van rechtswege worden ingelicht in elke stand van de procedure en vooral in het begin;

— van de beslissingen stelselmatig en tegelijk wordt kennis gegeven aan de eigenaars of de vruchtgebruikers en aan de pachters die de grond bewerken;

— de vergoeding snel wordt uitbetaald, ten einde de reclasering van de exploitanten te vergemakkelijken, met dien verstande dat zij aanspraak op vergoeding blijven hebben, zelfs indien zij het onteigend goed verlaten vóór het einde van de procedure.

Wij menen dat dit doel kan worden bereikt indien vanaf het begin van het onderzoek een onteigeningskaart wordt opgemaakt met een nauwkeurige lijst van de exploitanten in het te onteigenen gebied en de opgave van de toestand van alle betrokken partijen. Afgezien van het feit dat op die manier aan de procedure ipso facto de gewenste voorafgaande publiciteit wordt gegeven, hebben die stukken een groot belang omdat zij aangeven aan wie naderhand de verschillende kennisgevingen moeten toekomen waarin dit voorstel voorziet, en op contradictoire en onweerlegbare wijze vaststellen wie aanspraak op schadeloosstelling kan maken.

Het opmaken van die kaarten en lijsten zal de huidige procedure niet verzwaren : die onderzoeken moeten na de bekendmaking van de besluiten toch geschieden ten einde de nodige onderhandelingen te kunnen beginnen en de vereiste aankopen te kunnen doen. Het enige verschil is dat de lijst op een vroeger tijdstip wordt opgemaakt.

Het is redelijker en wenselijker alle betrokken partijen van meetaf aan op democratische en behoorlijke wijze in te lichten dan naderhand, in een bedorven klimaat, een hoop dossiers aan te leggen om het verzet te ontzenuwen van de exploitanten die al te lang buiten de zaak zijn gehouden en terecht ongerust zijn over het lot dat hen te wachten staat. Bovendien zal elke verbetering van de procedure op het vlak van de rechten zowel als van de termijnen de reclasering van de onteigenden vergemakkelijken en de menigvuldige gevolgen verzachten van de onteigeningsmaatregel waarvan zij het slachtoffer zijn.

l'avenir de son outil essentiel, la terre, sans même qu'il ait l'information préalable ou sans qu'il soit associé, à quelque niveau, à la procédure;

b) au fait que l'indemnité d'éviction au locataire exploitant, ou bien est fixée et/ou versée trop tardivement (ce qui compromet les possibilités de reclassement), ou bien ne serait plus due si, au moment où elle doit être définitivement établie, le locataire exploitant a quitté les lieux pour assurer son reclassement.

Le but de notre proposition de loi est précisément d'assurer :

— l'inventaire correct de tous les droits, tant ceux des propriétaires que ceux des locataires, attachés aux biens agricoles visés par l'expropriation;

— la garantie pour les exploitants locataires d'être informés de plein droit comme les propriétaires, à tous les stades de la procédure et singulièrement dès la phase initiale de celle-ci;

— la notification systématique des décisions simultanément aux propriétaires ou usufruitiers et aux locataires qui en assurent l'exploitation;

— le versement rapide d'indemnités facilitant le reclassement des exploitants, ce droit étant garanti même s'ils quittent les biens expropriés avant l'achèvement de la procédure.

Pour atteindre ces buts, nous avons pensé que dès l'enquête il fallait établir d'emblée une carte d'expropriation donnant le relevé exact des exploitants compris dans le périmètre d'expropriation et fixant la situation de toutes les parties en cause. Outre qu'ils assurent ipso facto la publicité préalable souhaitée à la procédure, cette carte et ce relevé doivent jouer un rôle déterminant puisqu'ils fournissent par la suite la référence indispensable aux diverses notifications prévues par la présente proposition, en établissant contradictoirement et irréfutablement les droits à indemnités.

L'établissement de telles cartes et de tels relevés ne constitue pas un alourdissement de la procédure actuelle : ces recherches doivent de toute évidence être faites après promulgation des arrêtés pour permettre les démarches de négociation et d'acquisition. Seule la période dans laquelle ce relevé est fait est ainsi avancée dans le temps.

Assurer dès le départ une information démocratique et convenable de toutes les parties concernées semble plus rationnel et plus humain que d'établir après coup, dans un climat détérioré, force dossiers destinés à désarmer l'opposition des exploitants trop longtemps tenus à l'écart et légitimement inquiets du sort qui leur est réservé. De plus, toute amélioration de procédure tendant à faciliter le reclassement des expropriés, tant sur le plan des droits que des délais, contribuera à atténuer les incidences de tous types de la mesure d'éviction dont ils sont les victimes.

G. GRAMME.

VOORSTEL VAN WET**Toepassingsgebied.****ARTIKEL 1.**

Wanneer de gezamenlijke onroerende goederen die op grond van eenzelfde koninklijk besluit ten algemenen nutte moeten worden onteigend, voor ten minste een vierde percelen bevatten die voor landbouwdoeleinden worden aangewend, zijn de bepalingen van deze wet mede van toepassing naast die van de wet krachtens welke de onteigening plaatsheeft.

Voorafgaande formaliteiten.**ART. 2.**

Benevens de stukken bepaald bij de wet of de verordeningen moet het dossier dat door de onteigenende instanties wordt samengesteld, een « exploitatiekaart » bevatten van de landbouwgronden die zullen worden onteigend, evenals een « bijbehorende lijst » met vermelding per perceel, overeenkomstig de kadastrale gegevens, van de aard van het goed, naam en adres van de eigenaar, naam en adres van de exploitant, de totale en de te onteigenen oppervlakte, de wijze van exploitatie (in eigen exploitatie, landpacht, grasverkoop, enz.). Bovendien moet melding worden gemaakt van de eventuele opzegging door de verpachter of de exploitant met opgave van de datum waarop de opzegging gevolg heeft.

ART. 3.

De in artikel 2 bedoelde exploitatiekaart en bijbehorende lijst worden door de onteigenende instanties opgesteld naar de inlichtingen verstrekt door de eigenaar of de vruchtgebruiker, evenals naar die welke ter plaatse ingewonnen zijn bij het bestuur van de Registratie of bij het gemeentebestuur, die gehouden zijn deze inlichtingen te verstrekken, en bij ontstentenis hiervan met behulp van alle andere beschikbare middelen.

In geval van ruiling van percelen tussen pachters of in geval van onderpacht moet als exploitant worden vermeld de eigenlijke pachter, onder gehoudenheid voor deze om hiervan bij aangetekende brief kennis te geven aan de feitelijke exploitant. Deze bijzondere toestand moet eveneens in de lijst worden vermeld.

Indien verschillende personen beweren een perceel te gebruiken, moet hiervan melding worden gemaakt in de lijst, met opgave van de naam en het adres van de betrokkenen.

Onderzoek.**ART. 4.**

Telkens wanneer de wet krachtens welke de onteigening geschiedt, bepaalt dat de eigenaar of de vruchtgebruiker

PROPOSITION DE LOI**Champ d'application.****ARTICLE 1^{er}.**

Lorsque l'ensemble des immeubles à exproprier pour cause d'utilité publique en vertu d'un même arrêté royal comprend à concurrence d'un quart au moins des immeubles affectés à l'exploitation agricole, les dispositions de la présente loi seront d'application outre celles de la loi à laquelle il est recouru pour aboutir à cette expropriation.

Formalités préalables.**ART. 2.**

Outre les documents prévus par la loi ou les règlements, le dossier constitué par le pouvoir expropriant doit contenir une « carte d'exploitation » des terres agricoles visées par l'expropriation, ainsi qu'un « relevé » y annexé mentionnant par parcelle selon les indications cadastrales : la nature du bien, le nom et l'adresse du propriétaire, le nom et l'adresse de l'exploitant, la superficie totale et la superficie prélevée, le régime sous lequel se fait l'exploitation (faire-valoir direct, bail à ferme, vente d'herbe, etc.). De même y sera mentionné tout congé éventuel donné par le bailleur ou l'exploitant avec la date à laquelle il sortit des effets.

ART. 3.

La carte d'exploitation prévue à l'article 2 ainsi que le relevé y annexé seront établis par le pouvoir expropriant, selon les renseignements fournis par le propriétaire ou l'usufruitier; selon les renseignements recueillis sur place auprès de l'administration de l'enregistrement ou de l'administration communale qui sont tenues de les fournir; à défaut par tous autres moyens disponibles.

En cas d'échange de cultures entre preneurs ou de sous-location, l'exploitant à mentionner est le titulaire du bail, à charge pour ce dernier d'en aviser par recommandé l'exploitant réel. Cette situation particulière devra également être reprise au relevé.

Si plusieurs personnes prétendent occuper une parcelle, mention devra en être faite au relevé avec indication des nom et adresse des intéressés.

Tenue des enquêtes.**ART. 4.**

Chaque fois que la loi à laquelle il est recouru pour procéder à l'expropriation prévoit une invitation individuelle à

persoonlijk wordt opgeroepen tot het onderzoek, moet de onteigenende instantie dezelfde oproeping in dezelfde vorm en binnen dezelfde termijn tot de pachter richten.

Deze oproeping geschiedt aan de hand van de exploitatiekaart en de opgave bepaald in artikel 2.

ART. 5.

De oproeping bevat voor elke pachter, alle gegevens van de tabel, met inbegrip van de eventuele opmerkingen inzake opzeggingen, ruil van percelen en geschillen.

Bovendien bevat zij de opvallende en duidelijke vermelding dat elke geadresseerde gehouden is aan de onteigenende instantie of haar technisch orgaan alle opmerkingen of bezwaren te doen toekomen betreffende het onteigeningsplan zelf als de daarin voorkomende inlichtingen nopens de exploitatie. Dit moet geschieden per aangetekend schrijven uiterlijk de dertigste dag na ontvangst van de oproeping.

ART. 6.

De opmerkingen en bezwaren van de pachter, zowel als die van de eigenaar of van de vruchtgebruiker, worden bij het dossier van het onderzoek gevoegd.

Definitieve stukken.

ART. 7.

Na verloop van de termijn bepaald in artikel 5, tweede lid, worden de exploitatiekaart en de opgave zo nodig verbeterd en worden zij derhalve geacht op tegenspraak te zijn opgemaakt.

De betwistingen of de geschillen die met betrekking tot de exploitatie van een perceel mochten blijven bestaan, worden als zodanig op het definitieve stuk vermeld en schorten de toepassing van artikel 8 op, indien er geen einde aan is gemaakt vóór de kennisgeving bepaald in artikel 9.

ART. 8.

De exploitatiekaart en de opgave, vastgesteld met toepassing van de voorgaande artikelen, dienen tot vaststelling van de rechten van de exploitanten.

Kennisgevingen - Uitvoering.

ART. 9.

1° Van elk koninklijk besluit dat machtiging verleent voor een onteigening, wordt, binnen twee maanden na zijn dagtekening, door de onteigenende instantie kennis gegeven aan elke exploitant op de definitieve tabel bepaald in artikel 7. Die kennisgeving geschiedt eveneens bij wijze van bewaring aan alle partijen die bij een betwisting of een geschil betrokken zijn.

l'enquête adressée au propriétaire ou à l'usufruitier, le pouvoir expropriant est tenu d'adresser la même invitation au preneur dans les mêmes conditions de forme et de délai.

Cette invitation sera adressée sur base de la carte d'exploitation et du relevé prévus à l'article 2.

ART. 5.

L'invitation contiendra pour chaque preneur toutes les indications contenues dans le tableau, y compris les observations éventuelles relatives aux congés, aux échanges de cultures et aux contestations.

En outre elle indiquera de façon apparente et claire que chaque destinataire est tenu de faire parvenir au pouvoir expropriant ou à son organe technique toute observation ou réclamation relative tant au projet d'expropriation qu'aux renseignements concernant l'exploitation y repris. Ce droit s'exerce par lettre recommandée au plus tard le trentième jour qui suit la date de réception de l'invitation.

ART. 6.

Les observations et réclamations provenant du preneur, comme celles provenant du propriétaire ou de l'usufruitier, seront jointes au dossier de l'enquête.

Documents définitifs.

ART. 7.

A l'expiration du délai prévu à l'article 5, alinéa 2, la carte d'exploitation et le relevé sont rectifiés s'il échet; dès lors, ils seront considérés comme ayant été établis contradictoirement.

Les contestations ou litiges qui subsisteraient quant à l'exploitation d'une parcelle sont mentionnés comme tels au document définitif et auront un effet suspensif à l'application de l'article 8 s'il n'y a pas été mis fin avant la notification prévue à l'article 9.

ART. 8.

La carte d'exploitation et le relevé, établis en application des articles qui précèdent, servent à l'établissement des droits des exploitants.

Notifications - Exécution.

ART. 9.

1° Tout arrêté royal autorisant l'expropriation sera notifié dans les deux mois de sa date par les soins du pouvoir expropriant à chacun des exploitants repris au tableau définitif visé à l'article 7. Cette notification sera également faite à titre conservatoire à toutes les parties concernées par un litige ou contestation.

Hetzelfde geldt voor iedere beslissing waarbij aan het onteigeningsplan goedkeuring wordt onthouden.

2° Indien de onteigenende instantie niet van plan is de onteigening binnen een jaar uit te voeren, deelt het in de kennisgeving mede hoeveel maanden bebouwing het aan de exploitant waarborgt.

3° De onderhandelingen over de schadeloosstelling van de exploitant moeten beginnen vóór het verstrijken van een termijn van zes maanden na de kennisgeving bedoeld in 1°.

In het geval bedoeld in 2° gaan de zes maanden eerst in aan het einde van het tijdvak dat aan de exploitant is medegedeeld.

ART. 10.

Bereiken partijen niet in der minne overeenstemming omtrent het bedrag van de schadeloosstelling binnen twaalf maanden na het verstrijken van de termijn bepaald in artikel 9, 2°, of wordt de onteigeningsprocedure niet binnen dezelfde termijn voor de bevoegde rechter gebracht, dan kan iedere exploitant bij verzoekschrift gericht tot de vrederechter van de plaats van de te onteigenen percelen, vragen de schadevergoeding vast te stellen waarop hij aanspraak heeft.

De onteigenende instantie en de verzoeker worden ter terechtzitting opgeroepen door de griffier. De rechter bepaalt, bij contradictoir geacht vonnis, de termijn waarbinnen de onteigenende instantie gehouden is om, op straffe van door de rechter te bepalen schadevergoeding, de onteigeningsprocedure, in de wettelijke vormen, uitsluitend ten aanzien van de rechten van de verzoeker, in te leiden.

Zes maanden na de indiening van het verzoekschrift, begint de interest op de schadevergoeding voor de onteigening die later zal worden toegekend, tegen de wettelijke rentevoet te lopen.

De onteigenende instantie kan de onteigeningsprocedure eveneens op eigen initiatief inleiden tegen een exploitant-pachter zonder de eigenaar in het geding te moeten brengen.

ART. 11.

Na de ontvangst van de kennisgeving bedoeld in artikel 9, kan de exploitant zonder het einde of zelfs het begin van de onderhandelingen over zijn schadeloosstelling af te wachten, te allen tijde de te onteigenen percelen verlaten ten einde zijn beroepsarbeid elders voort te zetten.

In dat geval :

a) zijn de bepalingen van artikel 10 van toepassing;

b) treedt, indien het onteigende perceel pachtgrond is, de onteigenende instantie ten aanzien van de verpachter van rechtswege in alle rechten en verplichtingen van de pachter.

ART. 12.

Een landbouwexploitant die ten gevolge van een gedeeltelijke onteigening, zijn landbouwbedrijvigheid niet meer onder

Il en sera de même de toute décision qui improuverait le projet d'expropriation.

2° Si le pouvoir expropriant n'envisage pas d'entamer dans l'année la réalisation de l'expropriation, il indiquera dans ladite notification le nombre de mois de culture qu'il garantit à l'exploitant.

3° Les négociations relatives aux indemnités revenant à l'exploitant devront débuter avant l'expiration d'un délai de six mois à dater de la notification prévue sous 1°.

Dans l'hypothèse prévue sous 2°, les six mois ne commenceront à courir qu'à partir de la fin de la période indiquée à l'exploitant.

ART. 10.

A défaut d'accord amiable entre parties sur le montant de l'indemnité dans les douze mois qui suivent l'expiration du délai fixé à l'article 9, 2°, ou à défaut d'introduction de la procédure d'expropriation devant le tribunal compétent dans le même délai, tout exploitant peut, par requête adressée au juge de paix de la situation des biens à exproprier, demander de voir fixer les indemnités auxquelles il peut prétendre.

Le pouvoir expropriant et le requérant sont convoqués à l'audience par le greffier. Le juge fixe par jugement réputé contradictoire le délai dans lequel le pouvoir expropriant sera tenu, sous peine de dommages et intérêts que le juge fixera, d'introduire dans les formes légales la procédure d'expropriation en ce qui concerne les droits du seul requérant.

Dès que six mois se sont écoulés depuis le dépôt de la requête, l'intérêt au taux légal court sur les indemnités d'expropriation qui seront ultérieurement allouées.

De même, le pouvoir expropriant pourra introduire d'initiative la procédure d'expropriation contre un exploitant titulaire d'un bail à ferme sans devoir mettre à la cause le propriétaire.

ART. 11.

Après avoir reçu la notification prévue à l'article 9 et sans attendre l'aboutissement ou même le début des négociations relatives à son indemnisation, l'exploitant peut abandonner à tout moment les biens dont l'expropriation est décidée, en vue de poursuivre ailleurs son activité professionnelle.

Dans ce cas :

a) Les dispositions de l'article 10 sont applicables;

b) Si le bien exproprié fait l'objet d'un bail à ferme, le pouvoir expropriant est subrogé de plein droit à l'égard du bailleur dans tous les droits et obligations du preneur.

ART. 12.

Tout exploitant agricole qui, par suite d'expropriation partielle, ne se trouve plus dans les conditions économiques

de economische minimumvoorwaarden kan blijven uitoefenen, kan eisen dat hij voor de gehele exploitatie schadeloos gesteld wordt.

Deze constatering geschiedt naar de normen van het Landbouweconomisch Instituut, waaraan zowel door de eiser als door onteigenende instantie advies kan worden gevraagd.

ART. 13.

Een onteigend landbouwexploitant die bij het Landbouwinvesteringsfonds een tegemoetkoming aanvraagt voor de aankoop en de uitrusting van een landbouwbedrijf, kan, voor wat betreft de rentevoet en de looptijd van de tegemoetkoming, aanspraak maken op de meest gunstige regeling bepaald voor het geval van een « eerste installatie », op voorwaarde :

- dat hij het goed in eigen exploitatie heeft;
- dat hij voor die aankoop en die uitrusting, aan eigen middelen ten minste 75 pct. inbrengt van de vergoeding die hij voor de onteigening heeft ontvangen.

ART. 14.

Deze wet treedt in werking twee maanden na haar bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

minimales pour poursuivre son activité agricole, peut requérir l'indemnisation totale de son exploitation.

Ce constat se fera sur base des normes de l'Institut économique agricole dont l'avis pourra être requis tant par le demandeur que par le pouvoir expropriant.

ART. 13.

Tout exploitant agricole exproprié qui introduit une demande d'aide au Fonds d'investissement agricole pour l'acquisition et l'équipement d'une entreprise agricole, peut prétendre aux aides maximales prévues en cas de « première installation » en ce qui concerne le taux et la durée de l'aide, à condition :

- qu'il exploite le bien en faire-valoir direct;
- qu'il fasse l'apport en fonds propres pour cette acquisition et cet équipement d'une quotité d'au moins 75 p.c. de l'indemnité perçue pour l'expropriation.

ART. 14.

La présente loi sera d'application deux mois après sa publication au *Moniteur belge*.

G. GRAMME.
J. HAMBYE.
J. SONDAG.