

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1980-1981

2 JULI 1981

WETSONTWERP tot invoeging van een artikel 710bis in het Burgerlijk Wetboek

VERSLAG
NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE ⁽¹⁾
UITGEBRACHT
DOOR DE HEER DEJARDIN

DAMES EN HEREN,

I. — Algemene bespreking

Het ontwerp wil aan de eigenaar van het lijdende erf de mogelijkheid bieden om de rechter te verzoeken een erf-dienstbaarheid af te schaffen, wanneer die ieder nut voor het heersende erf heeft verloren, dan wel de volledige of gedeeltelijke afschaffing ervan wanneer ze slechts een beperkt nut behoudt, die buiten verhouding tot de aan het lijdende erf opgelegde lasten staat.

⁽¹⁾ Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Léon Remacle.

A. — Leden : de heren Bourgeois, François, Grafé, Léon Remacle, M^{re} Ryckmans-Corin, de heren Suykerbuyk, Uyttendaele, Van Rompaey, Weckx, Willems. — Boel, Brouhon, Bob Cools, Dejardin, M^{re} Detiège, de heren Jandrain, Van Cauwenberghe. — Defraigne, Munde-leer, Van Belle, Van de Velde. — Havelange. — Baert.

B. — Plaatsvervangers : de heer Aerts, M^{re} Demeester-De Meyer, de heer Deschamps, M^{re} Dielens, de heren le Hardy de Beaulieu, Lernoux, M^{re} Smet, de heren Smets, Steverlynck, Van den Brande, Verhaegen. — M^{re} Adriaensens echtg. Huybrechts, de heer Baudson, M^{re} Brenez, de heren Delizée, Mangelschots, Van Acker, Van Gompel, Vanvelthoven, — Albert Claes, De Winter, Gol, Kempinaire, Verberckmoes. — Mordant, Risopoulos. — Raphaël Declercq, Schiltz.

Zie :

464 (1979-1980) :

- N° 1 : Ontwerp overgezonden door de Senaat.
- N° 2 : Amendement.

Chambre des Représentants

SESSION 1980-1981

2 JUILLET 1981

PROJET DE LOI insérant un article 710bis dans le Code civil

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

MESDAMES, MESSIEURS,

I. — Discussion générale

Le projet a pour but d'autoriser le propriétaire du fonds servant à demander au juge la suppression d'une servitude lorsque celle-ci a perdu son utilité pour le fonds dominant, ou la suppression totale ou partielle lorsqu'elle ne conserve qu'une utilité réduite, hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant.

⁽¹⁾ Composition de la Commission :

Président : M. Léon Remacle.

A. — Membres : MM. Bourgeois, François, Grafé, Léon Remacle, M^{re} Ryckmans-Corin, MM. Suykerbuyk, Uyttendaele, Van Rompaey, Weckx, Willems. — Boel, Brouhon, Bob Cools, Dejardin, M^{re} Detiège, MM. Jandrain, Van Cauwenberghe. — Defraigne, Munde-leer, Van Belle, Van de Velde. — Havelange. — Baert.

B. — Suppléants : M. Aerts, M^{re} Demeester-De Meyer, M. Deschamps, M^{re} Dielens, MM. le Hardy de Beaulieu, Lernoux, M^{re} Smet, MM. Smets, Steverlynck, Van den Brande, Verhaegen. — M^{re} Adriaensens épouse Huybrechts, M. Baudson, M^{re} Brenez, MM. Delizée, Mangelschots, Van Acker, Van Gompel, Vanvelthoven. — Albert Claes, De Winter, Gol, Kempinaire, Verberckmoes. — Mordant, Risopoulos. — Raphaël Declercq, Schiltz.

Voir :

464 (1979-1980) :

- N° 1 : Projet transmis par le Sénat.
- N° 2 : Amendement.

De rechter bepaalt in de gevallen waarin hij zulks billijk acht een vergoeding die ingevolge de afschaffing van de erfdienstbaarheid aan de eigenaar van het heersende erf verschuldigd is; die vergoeding moet vooraf worden betaald.

Tijdens de bespreking werden verschillende bezwaren gemaakt :

1° *Over het nut van de voorgestelde wijziging.*

Een lid verklaart dat hij geen voorstander is van dit wetsontwerp. Hij vindt het bedenkelijk een klassiek hoofdstuk van het Burgerlijk Wetboek dat goede diensten bewezen heeft, te wijzigen terwijl het nut van de voorgestelde wijziging in de toelichting niet overtuigend naar voren komt.

Een ander lid sluit zich hierbij aan en vraagt of het door de heer Lindemans aangevoerde voorbeeld (*Stuk* n° 118/1, B.Z. 1979, blz. 2) van talrijke erfdienstbaarheden van waterleiding en waterloop, die achterhaald zijn omdat het heersende erf thans aangesloten is op de waterdistributie en op de openbare riolering, voldoende representatief is voor de erfdienstbaarheden die moeten worden afgeschaft.

De Minister antwoordt dat de erfdienstbaarheid een zakelijk recht is, dat vooral in de negentiende eeuw zijn nut heeft bewezen.

Thans is het belang van de erfdienstbaarheden afgenomen en het is wenselijk dat datgene wat op een splitsing van het eigendomsrecht neeromt, wordt afgeschaft. Bovendien wordt deze aangelegenheid, waarover vaak heftige geschillen rijzen, door dit ontwerp op een evenwichtige manier geregeld, met inachtneming van de rechten van beide partijen.

Hoewel de tekst van de Senaat vatbaar is voor wijziging, is het nut ervan onbetwistbaar.

Het voorstel van de heer Lindemans is namelijk interessant omdat er een nieuwe oorzaak van het teniet gaan van conventionele erfdienstbaarheden wordt ingevoerd. Thans zijn er immers slechts drie :

1° erfdienstbaarheden gaan teniet wanneer de zaken zich in zodanige staat bevinden dat men daarvan geen gebruik meer kan maken (art. 703 B.W.);

2° door vereniging (art. 705 B.W.);

3° wanneer de erfdienstbaarheid gedurende dertig jaren niet werd uitgeoefend (art. 706 B.W.).

Op de tweede oorzaak na doen de beide overige heel wat problemen rijzen inzake de bewijsvoering en zelfs inzake de bewijslast.

Het nut van het voorstel is dus niet gering. In dat opzicht zij aangestipt dat de Minister van Landbouw voornemens was om een gelijkaardige bepaling in te voeren met betrekking tot de erfdienstbaarheden ten algemenen nutte.

Het argument is achterhaald als zouden die bepalingen altijd dienstig geweest zijn, omdat de wet van 1 maart 1978 tot wijziging van de artikelen 682, 683, 684 en 685 van het Burgerlijk Wetboek inzake het recht van uitweg, dat de eigenaar van een ingesloten erf kan eisen tegen een vergoeding die in verhouding staat tot de schade die hij kan veroorzaken, voldoende aantoont dat het op bepaalde ogenblikken noodzakelijk was om dit hoofdstuk van het Burgerlijk Wetboek te wijzigen.

Een lid verbaast zich erover dat de voorgestelde nieuwe wijze van afschaffing alleen op conventionele erfdienstbaarheden betrekking heeft; de Minister antwoordt dat alleen dergelijke erfdienstbaarheden hier ter sprake komen en niet de erfdienstbaarheden die ontstaan uit de ligging van de plaatsen noch die welke bij de wet gevestigd zijn.

Le juge fixera, dans le cas où il l'estimera équitable, une indemnité due au propriétaire du fonds dominant, du chef de la suppression de la servitude, indemnité qui devra être payée préalablement.

Au cours de la discussion, plusieurs objections ont été émises :

1° *Opportunité de la modification proposée.*

Un membre déclare ne pas être partisan de ce projet de loi. Il lui semble contestable de modifier un chapitre classique du Code civil qui a fait ses preuves alors que la motivation de la modification envisagée n'en fait pas paraître l'utilité de manière convaincante.

Un membre abonde dans le même sens et se demande si l'exemple invoqué par M. Lindemans, concernant (*Doc.* n° 118/1, S.E. 1979, p. 2) de nombreuses servitudes d'acqueduc et d'écoulement des eaux, surannées du fait que le fonds dominant se trouve maintenant raccordé aux réservoirs de distributions d'eaux et d'égouts publics est suffisamment représentatif des servitudes à supprimer.

Le Ministre déclare que la servitude est un droit réel dont l'existence se justifiait au XIX^e siècle.

Actuellement, le rôle des servitudes se voit diminué et il est souhaitable que ce qui constitue un démembrement du droit de propriété puisse être supprimé. De plus, cette matière qui fait l'objet de litiges passionnés et virulents se verra réglée de manière équilibrée par ce projet qui respecte les droits de chacune des parties.

S'il est vrai que le texte émanant du Sénat doit être remanié, son utilité est incontestable.

La proposition de M. Lindemans est en effet intéressante dans la mesure où elle introduit une nouvelle cause d'extinction des servitudes conventionnelles. Celles-ci ne sont en effet qu'au nombre de trois :

1° les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user (art. 703 C.c.);

2° la confusion (art. 705 C.c.);

3° le non-usage pendant trente ans (art. 706 C.c.).

Si ce n'est la seconde de ces causes, les autres donnent lieu à des problèmes de preuves et ceci même en ce qui concerne la charge de la preuve.

L'utilité de la proposition n'est donc pas négligeable. A cet égard, il y a lieu de souligner que le Ministère de l'Agriculture avait recommandé de prendre une disposition similaire en ce qui concerne les servitudes d'utilité publique.

L'argument selon lequel cette matière a fait ses preuves ne peut être retenu, dans la mesure où la loi du 1^{er} mars 1978 modifiant les articles 682, 683, 684 et 685 du Code civil concernant le droit de passage que le propriétaire d'un fonds enclavé peut réclamer moyennant une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner, montre à suffisance qu'il a parfois été nécessaire de modifier ce chapitre du Code civil.

A une question d'un membre s'étonnant qu'il ne soit pas précisé que le nouveau mode de suppression proposé des servitudes ne concerne que les servitudes conventionnelles, le Ministre répond qu'il ne s'agit en effet que de celles-ci et en aucun cas des servitudes qui dérivent de la situation des lieux et des servitudes établies par la loi.

2° Inhoud van het nieuwe artikel 710bis.

De opmerking wordt gemaakt dat het door de Senaat aangenomen nieuwe artikel 710bis van het Burgerlijk Wetboek slecht is opgesteld, omdat het enerzijds voorstelt dat een erfdienstbaarheid wordt afgeschaft wanneer ze niet langer enig nut heeft en anderzijds dat ze geheel of gedeeltelijk wordt afgeschaft wanneer ze nog slechts een beperkt nut behoudt. Die twee leden zouden tot één enkele duidelijke bepaling moeten worden samengevoegd.

De Minister herinnert eraan dat het oorspronkelijke door de heer Lindemans voorgestelde artikel 710bis luidde als volgt :

« Art. 710bis. — Op verzoek van de eigenaar van het lijdende erf kan de rechter de afschaffing van een erfdienstbaarheid bevelen wanneer deze ieder nut voor het heersende erf heeft verloren of wanneer zij slechts een beperkt nut overhoudt, buiten verhouding met de lasten opgelegd aan het lijdende erf.

» De rechter bepaalt, in de gevallen waarin hij het billijk acht, de vergoeding, uit hoofde van de afschaffing van de erfdienstbaarheid, die vooraf aan de eigenaar van het heersende erf moet worden uitbetaald ».

De Senaatscommissie oordeelde evenwel dat het nut voor het heersende erf tot het wezen zelf van een erfdienstbaarheid behoort, en, om de rechter meer armslag te geven om uitspraak te doen naar billijkheid, achtte zij het nuttig te bepalen dat er sprake moet zijn van een « volledige of gedeeltelijke afschaffing ».

Daartoe moest een nieuw lid worden opgesteld, wat de tekst onduidelijk maakt; deze zou nochtans verbeterd kunnen worden, derwijze dat een duidelijk onderscheid tussen beide hypothesen wordt gemaakt.

3° Gedeeltelijke teloorgang van het nut van de erfdienstbaarheid.

Een lid wijst erop dat de vrederechter een discretionaire bevoegdheid krijgt toegewezen, omdat hij zal moeten oordelen over het gedeeltelijke verlies van het nut. Wanneer getwijfeld wordt aan het nut van de erfdienstbaarheid zullen de vrederechters de volledige of gedeeltelijke afschaffing ervan al dan niet uitspreken. Er bestaat gegronde vrees dat ter zake uiteenlopende opvattingen in de rechtspraak tot uiting zullen komen. Men zou geen oordeel mogen uitspreken over het relatieve nut van een erfdienstbaarheid. Indien het Burgerlijk Wetboek op dit punt moet worden gewijzigd, zou dat beperkt moeten blijven tot het volledige verlies van het nut van de erfdienstbaarheid.

4° Het vraagstuk van de vergoeding.

Hoewel het doel van het ontwerp interessant is in zoverre het nut van een erfdienstbaarheid verloren kan gaan, bijvoorbeeld ingevolge het tracé van een weg, is een vergoeding ten gunste van het heersende erf minder vanzelfsprekend wanneer de erfdienstbaarheid geen reden van bestaan meer heeft.

Een lid zegt dat als men b.v. de algemene strekking van het recht van uitweg beschouwt, het zelden voorkomt dat het nut van die erfdienstbaarheid verloren gaat. Was zulks wel het geval, dan zou de eventuele afschaffing ervan geen recht op vergoeding kunnen doen ontstaan aangezien daartoe vereist is dat de afschaffing schade heeft veroorzaakt.

Een lid stemt hiermee in en vreest dat, indien de vrederechter de mogelijkheid behoudt om een vergoeding toe te kennen, de advocaten die zullen trachten te verkrij-

2° Rédaction du nouvel article 710bis.

Il est observé que le nouvel article 710bis du Code civil adopté par le Sénat, est mal rédigé dans la mesure où d'une part il propose la suppression d'une servitude lorsqu'elle a perdu son utilité, et d'autre part la suppression totale ou partielle lorsque la servitude ne conserve qu'une utilité réduite. Ces deux alinéas devraient être revus afin de présenter une seule disposition claire.

Le Ministre rappelle que l'article 710bis initial proposé par M. Lindemans était rédigé comme suit :

« Art. 710bis. — A la demande du propriétaire du fonds servant, le juge peut ordonner la suppression d'une servitude lorsque celle-ci a perdu toute utilité pour le fonds dominant ou lorsqu'elle ne conserve qu'une utilité réduite, hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant.

» Le juge fixe, dans les cas où il l'estime équitable, l'indemnité due au propriétaire du fonds dominant, du chef de la suppression de la servitude, et qui doit être payée préalablement ».

La Commission du Sénat a cependant estimé que l'utilité pour le fonds dominant est de l'essence même d'une servitude et afin de permettre au juge de disposer de plus de possibilités de statuer en équité, elle a jugé utile de préciser en cas d'utilité réduite qu'il s'agira d'une « suppression totale ou partielle ».

Cette modification a nécessité la rédaction d'un nouvel alinéa, ce qui rend le texte confus; celui-ci pourrait cependant être amélioré afin d'établir clairement la distinction entre les deux hypothèses.

3° Perte partielle de l'utilité de la servitude.

Un membre attire l'attention sur le fait que l'on confère au juge de paix un pouvoir arbitraire dans la mesure où celui-ci devra juger de la perte partielle de l'utilité. Selon les juges de paix, la suppression totale ou partielle de la servitude sera ou non accordée lorsque l'utilité de la servitude sera mise en doute et il est à craindre que la jurisprudence reflète la diversité des conceptions à ce sujet. L'utilité relative de la servitude ne devrait pas pouvoir être jugée. Si une modification du Code civil doit être apportée en ce domaine, il faudrait s'en tenir à la perte totale de l'utilité de la servitude.

4° Problème de l'indemnité.

Si le but du projet est intéressant dans la mesure où une servitude peut ne plus avoir aucune utilité, par exemple à la suite du tracé d'une route, il est moins évident qu'une indemnisation au bénéfice du fonds dominant soit justifiée si la servitude n'a plus aucune raison d'être.

Un membre déclare que si l'on s'attache à la portée générale d'un droit de passage, par exemple, il est rare que cette servitude perde son utilité. Si tel était le cas, sa suppression ne pourrait pas dans cette éventualité donner lieu à une indemnité, celle-ci ne se justifiant que si un dommage était occasionné du fait de la suppression.

Un membre abonde dans le même sens et craint que si la possibilité pour le juge de paix d'octroyer une indemnité est maintenue, les avocats feront en sorte de l'obtenir. La

gen. Ook wordt gevraagd of die bepaling de eigenaar van het heersende erf er niet zal toe aanzetten te onderhandelen over de afschaffing van de erfdienstbaarheid, wat nadeel kan berokkenen aan de eigenaar van het lijdende erf, die financieel niet in staat kan zijn om aan de eis gevolg te geven. Bovendien wordt betwijfeld of het principe van de vergoeding in de wet moet worden opgenomen, aangezien die altijd kan worden toegekend wanneer het bestaan van een nadeel bewezen is.

De Minister herinnert eraan dat de vrederechter naar billijkheid uitspraak moet doen over de gegrondheid van de vergoeding, naargelang die al dan niet verantwoord is.

Op de vraag of dan twee vonnissen moeten worden uitgesproken ten einde de voorafgaande schadevergoeding vast te stellen en zich uit te spreken over de algehele of gedeeltelijke afschaffing van de vergoeding, antwoordt de Minister dat één enkel vonnis zal worden uitgesproken, dat evenwel slechts uitvoerbaar zal zijn op het ogenblik van de betaling van de vergoeding.

In dat verband wordt opgemerkt dat een vonnis uitvoerbaar is zodra het uitgesproken is en dat het begrip « betaling van een voorafgaande vergoeding » dubbelzinnig is.

In verband met het voorafgaande karakter van de vergoeding verklaart de Minister dat het begrip « voorafgaande vergoeding » ontleend is aan artikel 11 van de Grondwet in verband met de onteigening.

Artikel 736 van het Zwitserse Burgerlijk Wetboek bepaalt bovendien wat volgt :

« De eigenaar van het lijdende erf kan de schrapping eisen van een erfdienstbaarheid die elk nut voor het heersende erf verloren heeft. Hij kan de volledige of gedeeltelijke bevrijding verkrijgen van een erfdienstbaarheid die slechts een beperkt nut overhoudt, dat niet in verhouding is met de lasten die op het lijdende erf rusten. »

Het Zwitserse Burgerlijk Wetboek zegt niet uitdrukkelijk dat een vergoeding verschuldigd is in geval van afschaffing van een erfdienstbaarheid, maar zo de eigenaar van het lijdende erf in het eerste geval geen enkele vergoeding moet betalen, dan zal die eigenaar in het tweede geval wel verplicht zijn een vergoeding te betalen.

De Senaatscommissie was evenwel van oordeel dat een erfdienstbaarheid heden weliswaar geen enkel nut kan hebben, maar dat zij opnieuw in een zekere mate nuttig kan worden indien de omstandigheden mochten veranderen. In beide gevallen moet dus aan de rechter de zorg worden overgelaten *in concreto* te oordelen of dit eventueel nut een waarde heeft die de toekenning van een vergoeding rechtvaardigt.

Anderzijds is de commissie van oordeel dat de interpretatie van de Senaat die voorkomt in het verslag betreffende het voorstel Lindemans (*Stuk Senaat* n° 118/2, blz. 2), onaanvaardbaar is. De Senaatscommissie is van oordeel dat de rechter inzake de vergoeding naar billijkheid rekening mag houden met de eventuele waardevermindering voor het heersende erf en vooral met de eventuele waardevermeerdering voor het lijdende erf.

Er moet rekening worden gehouden met de eventuele waardevermindering van het heersende erf, die bij voorbeeld tot uiting kan komen in de kosten die moeten worden gemaakt om een nieuwe ingang aan te leggen; daarentegen is het uitgesloten dat rekening wordt gehouden met de eventuele waardevermeerdering van het lijdende erf. Het begrip vergoeding veronderstelt immers een benadeling en indien de volledige of gedeeltelijke afschaffing — in het geval waarin de erfdienstbaarheid slechts een beperkt nut heeft, dat buiten verhouding staat tot de aan het lijdende

question est également posée si cette disposition n'incitera pas le propriétaire du fonds dominant à négocier la suppression de la servitude, ce qui peut porter préjudice au propriétaire du fonds servant qui peut ne pas être financièrement à même de faire face à cette exigence. De plus, il est mis en doute qu'il soit nécessaire de prévoir cette indemnité dans le texte de la loi, celle-ci pouvant toujours être accordée si l'existence d'un préjudice est établie.

Le Ministre rappelle que le juge de paix se prononcera en équité quant au bien-fondé de l'indemnité selon que celle-ci se justifie ou non.

A la question de savoir si deux jugements doivent intervenir afin de fixer l'indemnité préalable et de se prononcer sur la suppression partielle ou totale de la servitude, le Ministre répond qu'un seul jugement sera rendu, mais qu'il ne sera exécutoire que lors du paiement de l'indemnité.

A cet égard, la remarque est faite qu'un jugement est exécutoire dès qu'il est rendu et que la notion de paiement d'une indemnité préalable est ambiguë.

En ce qui concerne le caractère préalable de l'indemnité, le Ministre déclare que la notion d'indemnité préalable est empruntée à l'article 11 de la Constitution concernant l'expropriation.

L'article 736 du Code civil suisse stipule en outre que :

« Le propriétaire grevé peut exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant. Il peut obtenir la libération totale ou partielle d'une servitude qui ne conserve qu'une utilité réduite, hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant. »

Le Code civil suisse ne dit pas expressément qu'une indemnité est due en cas de suppression de servitude mais si dans le premier cas, le propriétaire du fonds servant ne doit payer aucune indemnité, dans le second cas ce propriétaire est tenu de payer une indemnité.

La commission sénatoriale a cependant estimé que si une servitude peut être aujourd'hui sans aucune utilité, elle pourrait présenter à nouveau quelque utilité si les circonstances venaient à changer. Il convient donc dans les deux cas de laisser au juge le soin d'apprécier *in concreto* si cette utilité éventuelle à une valeur justifiant l'octroi d'une indemnité.

La commission est d'avis par ailleurs que l'interprétation du Sénat figurant au rapport de la proposition de M. Lindemans (*Doc. du Sénat* n° 118/2, p. 2) est inacceptable. La Commission du Sénat estime qu'en ce qui concerne l'indemnité, le juge peut tenir compte en équité de l'éventuelle diminution de valeur pour le fonds dominant et surtout de l'éventuelle augmentation de valeur pour le fonds servant.

S'il est vrai qu'il faut tenir compte de l'éventuelle diminution de la valeur du fonds dominant qui peut se manifester par exemple par les frais occasionnés pour une nouvelle entrée, il est par contre exclu que l'on tienne compte de l'éventuelle plus-value du fonds servant. En effet, la notion d'indemnité suppose un préjudice et si la suppression totale ou partielle lorsque la servitude ne conserve qu'une utilité réduite, hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant, peut entraîner des frais pour le fonds dominant, la suppression totale d'une servitude

erf opgelegde lasten — voor het heersende erf kosten kan meebrengen, dan veroorzaakt de algehele afschaffing van een erfdiensbaarheid geen enkele last voor de eigenaar van het heersende erf en is zij slechts het gevolg van het feit dat de eigenaar van het heersende erf er geen gebruik van gemaakt heeft.

Wanneer de eigenaar van het heersende erf geen gebruik maakt van de erfdiensbaarheid, mag dit voor hem geen gelegenheid zijn om de eventuele waardevermeerdering van het lijdende erf dat van de erfdiensbaarheid bevrijd is te vorderen; het feit er geen gebruik van te maken is immers vreemd aan het lijdende erf, aangezien de afschaffing trouwens de bevestiging is van een feitelijke toestand en het heersende erf daar helemaal geen nadeel bij ondervindt.

Zo wordt het voorbeeld aangehaald van twee erven waarvan het ene bezwaard is met een recht van uitweg ten voordele van het andere; dat recht van uitweg wordt geconcretiseerd in het gebruik van een ingang voor karren die oorspronkelijk gemeenschappelijk was, aangezien de twee erven aanvankelijk slechts één erf uitmaakten.

Het ware niet billijk dat op het ogenblik waarop voor het heersende erf een andere ingang zou worden gecreëerd ingevolge de aanleg van een weg, de aankoop van een aanpalende grond of de afbraak van een bijgebouw, aan de eigenaar van het lijdende erf wordt gevraagd af te zien van de meerwaarde die eruit voortvloeit. Hem zou enkel een vergoeding kunnen worden gevraagd voor de eventuele kosten die de aanleg van een nieuwe ingang voor hem zou hebben meegebracht.

**

De opmerking wordt gemaakt dat blijkens het verslag van de Senaat geen enkel van de in de commissie gemaakte juridische bezwaren ook in de openbare vergadering van de Senaat naar voren werden gebracht.

Het lijkt er dan ook op dat de werkzaamheden aldaar veel te snel zijn verlopen en dat, aangezien een aantal problemen zijn gerezen, de tekst wel zal moeten gewijzigd worden, zonder dat men de commissie zal kunnen verwijten vertragsmaneuvers te willen uitvoeren.

Aangezien de door de Senaat overgezonden tekst slecht is opgesteld, wordt voorgesteld dat men zich voerf over een aantal principiële vragen uitsprekt :

1° moet de mogelijke afschaffing worden overwogen van een erfdiensbaarheid die niet langer enig nut heeft ?

2° zo ja, moet die afschaffing worden uitgesproken wanneer het nut van de erfdiensbaarheid volledig dan wel gedeeltelijk verloren gaat ?

3° is vergoeding verantwoord ingeval het nut volledig verloren gaat ?

4° hoe zal een eventuele vergoeding berekend worden ?

II. — Amendement van de heer Van Cauwenberghe.

Om aan de bezwaren van verschillende commissieleden tegemoet te komen, stelt de heer Van Cauwenberghe een amendement voor (*Stuk* n° 464/2) om het door de heer Lindemans voorgesteld artikel 710bis te vervangen door een artikel 710bis, bestaande uit drie leden.

Het eerste lid wil de rechter bevoegdheid verlenen om op verzoek van de eigenaar van het lijdende erf de afschaffing

qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant n'est que la conséquence de la non-utilisation par le propriétaire du fonds dominant et n'entraîne aucune charge pour lui.

La non-utilisation par le propriétaire du fonds dominant ne peut être l'occasion pour lui d'exiger une indemnité en raison de la plus-value éventuelle du fonds servant libéré de la servitude, la non-utilisation étant extérieure au fonds servant. La suppression est par ailleurs la consécration d'un état de fait et le fonds dominant ne subit donc aucun préjudice.

A titre d'exemple, le cas de deux fonds est évoqué, l'un étant grevé d'un droit de passage au bénéfice de l'autre, droit de passage se concrétisant par l'utilisation d'une entrée charretière à l'origine commune, les deux fonds n'en faisant qu'un initialement.

Il ne serait pas équitable, le jour où une autre entrée serait créée pour le fonds dominant par suite de la construction d'une route, de l'achat d'un terrain attenant ou de la démolition d'une dépendance, de demander au propriétaire du fonds servant de payer la plus-value de son terrain par suite du non-usage de la servitude qui en résulterait. Seule pourrait éventuellement lui être demandée une indemnité pour les éventuels frais que la construction d'une nouvelle entrée aurait occasionnés.

**

La remarque est faite que du rapport du Sénat il appert qu'aucune des objections d'ordre juridique émises par la commission n'a été soulevée au Sénat.

Il semble par conséquent que les travaux s'y soient déroulés trop rapidement et qu'un certain nombre de problèmes se posant, de sorte que l'amendement du texte soit inévitable sans que l'on puisse arguer que la commission se livre à des manœuvres dilatoires.

Le texte transmis par le Sénat étant mal rédigé, la suggestion est faite de se prononcer au préalable sur une série de principes :

1° La possibilité de supprimer une servitude doit-elle être admise lorsqu'elle n'a plus d'utilité ?

2° Si oui, cette suppression doit-elle être possible en cas de perte totale ou partielle de l'utilité ?

3° Une indemnité se justifie-t-elle en cas de perte totale de l'utilité ?

4° Comment une éventuelle indemnité sera-t-elle établie ?

II. — Amendement de M. Van Cauwenberghe.

Pour rencontrer les objections formulées par plusieurs membres de la commission, M. Van Cauwenberghe dépose un amendement (*Doc.* n° 464/2) dont l'objet est de remplacer l'article 710bis proposé par M. Lindemans par un article 710bis composé de trois alinéas.

Le premier alinéa a pour objet de permettre au juge d'ordonner, à la demande du propriétaire du fonds ser-

van een erfdiensbaarheid te bevelen wanneer die erfdiensbaarheid voor het heersende erf niet langer enig nut heeft. De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

Met die bepaling wil de auteur de voorgestelde tekst vereenvoudigen. De rechter ziet zich niet langer voor het probleem geplaatst dat hij zich moet uitspreken over gedeeltelijk verlies van het nut voor het heersende erf, wat aanleiding tot willekeur had kunnen geven. De rechter zal evenwel bevoegd blijven om te oordelen, aangezien hem gevraagd wordt naar billijkheid uitspraak te doen over het verlies van het nut. Die tekst maakt het ook mogelijk het begrip voorafgaande vergoeding, dat slecht past in de geplande procedure, te weren.

Indien de eigenaar van een lijdend erf constateert dat een erfdiensbaarheid niet langer enig nut heeft, zal hij de procedure op gang brengen. Aangezien de waarde van de erfdiensbaarheid alleen aan de hand van haar nut kan worden vastgesteld, zou een financiële transactie uitgevoerd worden ten gunste van de eigenaar van het heersende erf die een vergoeding zou krijgen voor het verlies van een erfdiensbaarheid niet langer enig nut heeft. Bovendien zou die vergoeding betaald moeten worden vóór het vonnis tot afschaffing van de erfdiensbaarheid wordt uitgesproken. Overeenkomstig het Zwitserse recht, krachtens hetwelk geen vergoeding verschuldigd is wanneer de erfdiensbaarheid wordt afgeschaft en elk nut verloren heeft, wordt in het amendement evenmin in enige vergoeding voorzien. De door de heer Lindemans tegen de Zwitserse wettekst geopperde bezwaren lijken niet doorslaggevend te zijn en ze bieden geen duidelijke oplossing (*Stuk Senaat* n° 118/1, B.Z. 1979, p. 4).

Het tweede lid bepaalt dat de eigenaar van het lijdende erf de eigenaars, vruchtgebruikers en hypotheekschuldeisers dagvaardt en dat de rechter andere tussenkomende partijen ontvangt. Er dient immers te worden bepaald dat de houders van zakelijke rechten op het goed, van ambtswege in het geding betrokken worden en dat derden het exclusieve recht moeten hebben om tussen te komen. Een en ander strookt overigens met de wet van 26 juli 1962 betreffende de uiterste spoedprocedure inzake onteigening ten algemenen nutte.

Het derde lid bepaalt dat het in kracht van gewijsde gegane vonnis dat als titel geldt voor de afschaffing van de erfdiensbaarheid, volledig wordt overgeschreven in het register waarin artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 voorziet.

Die overschrijving lijkt inderdaad noodzakelijk voor derden, voor zover de zakelijke rechten niet alleen t.a.v. de partijen doch ook t.a.v. derden in aanmerking moeten worden genomen.

De Minister verklaart dat, onder voorbehoud van een grondiger onderzoek, de oorspronkelijke tekst zijns inziens de voorkeur moet krijgen. Met betrekking tot het eerste lid gaat het om een feitelijke kwestie. Er hoeft dus niet te worden bedongen dat de rechter naar billijkheid uitspraak doet wanneer de erfdiensbaarheid geen nut meer heeft.

In tal van gevallen zal de erfdiensbaarheid echter nog van zeer beperkt nut blijven. In die gevallen kan het wenselijk zijn dat de gerechtigde ze afstaat. Hierbij moet beklemtoond worden dat de tekst van het ontwerp (art. 710bis, 2° lid) enkel stelt dat de rechter de erfdiensbaarheid geheel of gedeeltelijk « kan » afschaffen en dat hij dat slechts zal doen met inachtneming van de omstandigheden van de zaak.

Voor zover de Commissie niet besluit de tekst te beperken tot de afschaffing van de erfdiensbaarheid wanneer deze ieder nut heeft verloren, zou de bepaling van het ontwerp dus niet gewijzigd moeten worden, behalve wat

vant, la suppression d'une servitude, lorsque celle-ci a perdu toute utilité pour le fonds dominant. Le juge statuera en équité.

Cette disposition a pour but de simplifier le texte proposé, il écarte la difficulté pour le juge de se prononcer sur la perte partielle de l'utilité pour le fonds dominant qui pourrait conduire à l'arbitraire. Le juge conservera cependant un pouvoir d'appréciation puisqu'il est invité à statuer en équité en ce qui concerne la perte d'utilité. Le texte permet de surcroît de faire disparaître la notion d'indemnité préalable qui s'insère mal dans la procédure envisagée.

Si le propriétaire d'un fonds servant constate qu'une servitude n'a plus d'utilité la procédure sera en effet introduite. La valeur de la servitude ne pouvant se fixer qu'en vertu de son utilité, une opération financière serait réalisée au bénéfice du propriétaire du fonds dominant qui recevrait une indemnité pour la perte d'une servitude qui n'aurait plus aucune utilité. De plus, cette indemnité devrait être payée préalablement au jugement qui prononce la suppression. Aucune indemnité n'est prévue dans l'amendement conformément au droit suisse qui exclut toute indemnité lorsque la servitude est supprimée quand elle a perdu toute utilité. Les arguments développés par M. Lindemans à l'encontre du texte du droit suisse ne paraissent pas déterminants et ne présentent pas une solution claire (*Doc. Sénat* n° 118/1, p. 4, S.E. 1979).

Le second alinéa prévoit que le propriétaire du fonds servant cite les propriétaires, usufruitiers et créanciers hypothécaires et que le juge reçoit toutes autres parties intervenantes. Il est en effet nécessaire de prévoir la mise à la cause d'office des titulaires de droits réels sur le bien et de réserver aux tiers le droit d'intervenir. Ceci est par ailleurs conforme à la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le troisième alinéa prévoit que le jugement passé en force de chose jugée, tenant lieu de titre pour la suppression de la servitude, est transcrit en entier sur le registre prévu par l'article 1, premier alinéa, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851.

Cette transcription semble en effet nécessaire à l'égard des tiers; dans la mesure où les droits réels doivent être envisagés non seulement par rapport aux parties mais également par rapport aux tiers.

Le Ministre déclare que sous réserve d'un examen plus approfondi le texte original lui semble préférable. En ce qui concerne le premier alinéa, il s'agit d'une quotité de fait. Il n'est donc pas nécessaire de stipuler que le juge statue en équité lorsque la servitude n'a plus d'utilité.

De nombreux cas se présenteront cependant où il ne subsistera qu'une utilité résiduaire. La suppression de la servitude peut dans ce cas être souhaitable. Il faut souligner que le texte du projet (art. 710bis, al. 2) spécifie seulement que le juge « peut » supprimer la servitude partiellement ou totalement et ne le fera donc qu'en tenant compte des circonstances de la cause.

Pour autant que la Commission ne décide pas de limiter le texte à la suppression de la servitude en cas de perte totale d'utilité, la disposition du projet ne devrait donc pas être modifiée sauf pour ce qui concerne l'expression « indemnité

de uitdrukking betreft « welke vergoeding vooraf moet worden betaald » die de Minister inopportuun acht.

Inzake het tweede lid vindt hij dat daarin niet zou mogen worden bepaald dat de eigenaar de houders van zakelijke rechten dagvaardt en dat de rechter de tussenkomende partijen ontvangt. Het komt hem voor dat de regels van het derdenverzet voldoende waarborgen bieden voor derden en dat het altijd mogelijk is om als tussenkomende partij op te treden. Daarenboven kunnen de personen die in het geding betrokken moeten worden, te allen tijde gedagvaard worden.

Een lid is dezelfde mening toegedaan inzake de overbodige verwijzing naar het gemeen recht, doch stelt voor het tweede lid te wijzigen om de afschaffing van de erfdienstbaarheid te kunnen tegenstellen aan de houders van zakelijke rechten die bij het geding betrokken zouden worden.

Betreffende het derde lid denkt de Minister dat de overschrijving van het vonnis niet onontbeerlijk is om de rechten van derden te vrijwaren. Daarenboven is die overschrijving in de rand van de akte slechts denkbaar voor zover de erfdienstbaarheid wordt vastgesteld door een eigendomsbewijs en niet wanneer zij verkregen wordt door verjaring of door bestemming door de huisvader. In dat geval zou het vonnis dat de afschaffing van de erfdienstbaarheid vaststelt, niet kunnen worden ingeschreven in de rand van de akte die op het register van de bewaring der hypotheek is overgeschreven. Die inschrijving zou dus slechts kunnen geschieden voor zover de erfdienstbaarheid zelf bij vonnis wordt vastgesteld of bij een overgeschreven titel gecreëerd.

Een lid werpt op dat in artikel 3 van de wet van 16 december 1851 bepaald wordt dat om het even welk verzoek dat ertoe strekt de vernietiging of de herroeping uit te spreken van rechten die voortvloeien uit aan de overschrijving onderworpen akten, door de rechtbanken niet eerder ontvankelijk wordt verklaard, dan nadat het is ingeschreven in de rand van de overschrijving van de titel van verkrijging waarvan de vernietiging of de herroeping gevraagd wordt en desgevallend in de rand van de overschrijving van de laatste overgeschreven titel.

Artikel 1 van dezelfde wet bepaalt o.m. dat aan de overschrijving onderworpen zijn, de vonnissen die in kracht van gewijsde zijn gegaan en die gelden als overeenkomsten of titels van overdracht van andere onroerende zakelijke rechten dan de voorrechten en hypotheek en de akten waarbij afstand wordt gedaan van die rechten. Bijgevolg volstaat het om het vonnis tot afschaffing van de erfdienstbaarheid in de rand van het laatste eigendomsbewijs in te schrijven.

Dat probleem bestaat anderzijds ook in andere aangelegenheden zoals de vernietiging van zakelijke rechten die voortvloeien uit een testament ten gevolge van erfenisbelaging. Ook in dat geval wordt het vonnis ingeschreven in de rand van de laatste eigendomstitel.

Ofschoon het gemeen recht wordt toegepast, is het nochtans niet nuttig om die inschrijving bij artikel 710bis verplicht te stellen. Hierbij zij evenwel aangestipt dat het hier om een dure rechtspleging gaat, zodat men er niet dikwijls zijn toevlucht toe zal nemen.

Een lid stelt bijgevolg voor het amendement van de heer Van Cauwenberghe aan te nemen, doch alleen het eerste lid ervan en zonder de zin: « de rechter oordeelt in billijkheid ».

De commissie is het met die suggestie eens.

qui doit être payée préalablement » qui lui semble en effet malheureuse.

En ce qui concerne le second alinéa, il ne lui semble pas opportun de préciser que le propriétaire cite les détenteurs de droits réels et que le juge reçoive les parties intervenantes. Les règles de la tierce opposition lui semblent fournir assez de garanties pour les tiers et il est toujours possible de se porter partie intervenante. De plus il est toujours possible de citer les personnes que l'on veut mettre en cause.

Un membre abonde dans le même sens en ce qui concerne la référence inutile au droit commun mais propose que l'on modifie l'alinéa 2 afin de rendre opposable la suppression de la servitude aux détenteurs de droits réels qui devraient être appelés à la cause.

En ce qui concerne le troisième alinéa, le Ministre croit que la transcription du jugement n'est pas indispensable pour garantir les droits des tiers. De plus, cette transcription en marge de l'acte n'est concevable que pour autant que la servitude soit établie par un titre et non lorsqu'elle est acquise par prescription ou par destination du père de famille. Le jugement constatant la suppression de la servitude ne pourrait dans ce cas être inscrit en marge de l'acte transcrit sur le registre de la conservation des hypothèques. Cette inscription ne pourrait donc s'effectuer que pour autant que la servitude soit elle-même constatée par un jugement ou créée par un titre transcrit.

Un membre objecte que l'article 3 de la loi du 16 décembre 1851 stipule qu'aucune demande tendant à faire prononcer l'annulation ou la révocation de droits résultant d'actes soumis à la transcription, ne sera reçue dans les tribunaux qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription du titre de l'acquisition dont l'annulation ou la révocation est demandée et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit.

L'article 1 de la même loi précise notamment que sont soumis à transcription les jugements passés en force de chose jugée, tenant lieu de conventions ou de titres de transmission de droits réels immobiliers, autres que les privilèges et les hypothèques, et les actes de renonciation à ces droits. Il suffit par conséquent d'inscrire le jugement de suppression de la servitude en marge du dernier titre de propriété.

Ce problème existe par ailleurs dans d'autres matières en cas d'annulation de droits réels résultant d'un testament à la suite d'une captation d'héritage. Dans ce cas, également, le jugement est inscrit en marge du dernier titre de propriété.

Le droit commun s'appliquant il n'est cependant pas utile de prévoir cette inscription dans le texte de l'article 710bis. Il faut cependant remarquer que le recours à cette procédure est onéreux et que son caractère onéreux diminuera la fréquence du recours à cette procédure.

Un membre propose par conséquent que soit adopté l'amendement de M. Van Cauwenberghe, limité au premier alinéa et sans la phrase « le juge statue en équité ».

La commission se rallie à cette suggestion.

III. — Stemming

Het aldus gewijzigde amendement wordt als nieuw enig artikel van het ontwerp eenparig aangenomen.

De Rapporteur,
C. DEJARDIN.

De Voorzitter,
L. REMACLE.

III. — Vote

L'amendement ainsi modifié est adopté à l'unanimité en tant que nouvel article unique du projet.

Le Rapporteur,
C. DEJARDIN.

Le Président,
L. REMACLE.

TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Enig artikel.

In Boek II, Titel IV, Hoofdstuk III, Afdeling IV, van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 710*bis* ingevoegd, luidend als volgt :

Art. 710*bis*. — Op verzoek van de eigenaar van het lijdend erf kan de rechter de afschaffing van een erfdienstbaarheid bevelen wanneer deze ieder nut voor het heersend erf heeft verloren.

TEXTE
ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

Article unique.

Il est inséré, au Livre II, Titre IV, Chapitre III, Section IV, du Code civil, un article 710*bis* libellé comme suit :

Art. 710*bis*. — A la demande du propriétaire du fonds servant, le juge peut ordonner la suppression d'une servitude, lorsque celle-ci a perdu toute utilité pour le fonds dominant.