

Kamer der Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1959-1960.

29 JUNI 1960.

WETSVoorstel

tot wijziging van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek, teneinde de belangen van landpachters te vrijwaren bij onteigening tot algemeen nut.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Herhaaldelijk werd reeds gewezen op de catastrofale gevolgen die de grootscheepse onteigeningen in bepaalde streken van het land voor land- en tuinbouw medebrengen. De bodemschaarste verplicht heel wat land- en tuinbouwers, die door gehele of gedeeltelijke onteigening getroffen worden, hun bedrijf eenvoudigweg stop te zetten en een andere broodwinning te zoeken.

Die gevolgen wegen bijzonder zwaar op de exploitanten die geen eigenaars zijn van de onteigende goederen. Zeer dikwijls komen zij in de onteigeningsrechtspleging niet tussen, en bij de onteigeningen die in der minne worden geregeld worden zij meestal eenvoudigweg voorbijgegaan.

Het is in de huidige stand van onze wetgeving en rechtspraktijk lang niet duidelijk waarop de door onteigening getroffen *gebruiker* precies kan aanspraak maken. Dat is ongetwijfeld de hoofdzakelijke reden, waarom hij het meestal niet waagt om zijn aanspraken bij onteigening in rechte te verdedigen en daaraan de soms belangrijke kosten te besteden.

De eigenaar, die onteigend wordt, krijgt normaal een vergoeding toegewezen die, dank zij de vergoedingen voor wederbelegging, voor blijvende minderwaarde en ten titel van afwachtingsinteressen, hem een zekere bewegingsvrijheid laat, om zijn bedrijf om te schakelen of desnoods een beroep te kiezen buiten land- of tuinbouw.

De pachter evenwel kan thans alleen aanspraak maken op de gewone eindpachtsvergoeding, die niet méér betekent dan een terugbetaling van geïnvesteerde kosten, en soms, naar gelang tijd en plaats, op een vergoeding « voor bedrijfsstoornis » of « bedrijfsverliezen ». Wat deze laatste vergoeding betreft, is het onontbeerlijk dat de basis klaar en forfaitair in de wet zou worden vastgelegd.

In werkelijkheid komt aan de pachter een *uitwinningsvergoeding* toe, zoals dit het geval is bij verkoop van het

Chambre des Représentants

SESSION 1959-1960.

29 JUIN 1960.

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 1774 du Code Civil, en vue de sauvegarder les intérêts des fermiers en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

A plusieurs reprises déjà, l'attention a été attirée sur les conséquences catastrophiques qu'entraînent pour l'agriculture et l'horticulture, les vastes expropriations effectuées dans certaines régions du pays. La pénurie de terres oblige de nombreux agriculteurs et horticulteurs, atteint par des mesures d'expropriation totale ou partielle, à cesser sans plus toute exploitation et à chercher un autre gagne-pain.

Les conséquences sont particulièrement dures pour les exploitants qui ne sont pas propriétaires des biens expropriés. Très souvent, ils n'interviennent pas dans la procédure d'expropriation et en cas d'expropriation à l'amiable, ils sont simplement méconnus.

Dans l'état actuel de la législation et de la pratique du droit, il n'apparaît pas clairement à quoi peut prétendre en réalité l'*occupant* atteint par une mesure d'expropriation. C'est la raison essentielle pour laquelle il hésite le plus souvent, en cas d'expropriation, à défendre ses droits en justice et à s'exposer, à cette fin, à des frais parfois importants.

Le propriétaire exproprié reçoit normalement une indemnisation qui grâce aux indemnités de réemploi, de moins-value ou à titre d'intérêts, lui laisse une certaine liberté d'action en vue de la reconversion de son exploitation ou pour lui permettre de choisir au besoin une autre profession que l'agriculture ou l'horticulture.

Actuellement, toutefois, le preneur ne peut prétendre qu'à l'indemnité ordinaire de fin de bail, qui revient à un remboursement des frais investis, et parfois, suivant l'époque et le lieu, à une indemnité pour trouble dans l'exploitation ou pertes d'exploitation. En ce qui concerne cette dernière indemnité, il est indispensable que la base soit fixée clairement et forfaitairement dans la loi.

En réalité, une *indemnité d'éviction* est due au preneur, comme c'est le cas en cas de vente du bien rural (art. 1746

pachtgoed (art. 1746 B.W.). Maar gezien de uitwinning gebeurt buiten iedere overeenkomst tussen eigenaar en pachter om, is het normaal dat de vergoeding uit dien hoofde veel hoger ligt. Anderzijds kan verwezen worden naar de integrale vergoeding waarop de huurder van een handelshuis bij verlies van het handelsfonds tengevolge van onteigening kon aanspraak maken.

Diensvolgens stellen wij voor die uitwinningsvergoeding forfaitair te bepalen op de netto-opbrengst van de onteigende pachtgoederen gedurende 9, 6 of 3 jaren, naargelang de pachter zich in de eerste of de tweede pachtperiode of in de pachtperiode van onbepaalde duur bevindt.

Ter vereenvoudiging van de bewijsvoering worden de laatste drie pachtjaren alleen in aanmerking genomen, voor het berekenen van de uitwinningsvergoeding. Het is duidelijk dat de netto-opbrengst, die door de pachter moet bewezen worden, voortvloeit uit de aanslag in de bedrijfsbelasting (art. 57^{quater} van de samengeschatte wetten op de inkomstenbelasting).

Wanneer het gaat om een gedeeltelijk verlies door onteigening van de onroerende bedrijfsgoederen van de pachter, zal de rechter, voorgelicht door de deskundigen, in ieder afzonderlijk geval moeten uitmaken, welke het aandeel is dat de verloren en de nog overblijvende goederen in de bedrijfsopbrengst vertegenwoordigen. In elk geval zal hij evenwel kunnen vertrekken van de vaste en forfaitaire basis, die door de wet wordt vastgesteld.

J. SMEDTS.
L. LINDEMANS.

WETSVOORSTEL

Enig artikel.

De tekst van artikel 1774, § 3, 2°, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, wordt vervangen door wat volgt :

« De pachter van die gronden zal echter, niettegenstaande om het even welk strijdig beding, van het gehuurde goed niet kunnen beroofd worden, dan mits voorafgaande betaling van een billijke vergoeding. Deze vergoeding behelst, naast de sommen waarop de pachter op grond van artikel 1778 kan aanspraak maken, een bedrag ten titel van uitwinningsvergoeding: gelijk aan driemaal de netto-opbrengst van de onteigende goederen gedurende de laatste drie jaren, wanneer hij zich bevindt in de eerste gebruikperiode van negen jaren; gelijk aan tweemaal de netto-opbrengst, wanneer hij zich bevindt in de tweede gebruikperiode van negen jaren; en gelijk aan éénmaal die netto-opbrengst, in alle andere gevallen. »

14 juni 1960.

J. SMEDTS.
L. LINDEMANS,
J. DUPONT,
J. VAN DEN EYNDE.

Code civil). Mais étant donné que l'éviction s'opère en dehors de toute convention entre propriétaire et preneur, il est normal que l'indemnité soit, de ce chef, notablement plus élevée. En outre, on peut se référer à l'indemnisation intégrale à laquelle peut prétendre le locataire d'une maison de commerce, en cas de perte du fonds de commerce par suite d'expropriation.

En conséquence, nous proposons de fixer forfaitairement cette indemnité d'éviction en fonction du rapport net des biens ruraux expropriés pendant 9, 6 ou 3 ans, suivant que le fermier se trouve en première ou en seconde période de bail ou en période de bail de durée indéterminée.

En vue de simplifier l'administration de la preuve, seules les trois dernières années de bail sont prises en considération pour le calcul de l'indemnité d'éviction. Il est évident que le rapport net dont le preneur doit justifier résulte de l'imposition à la taxe professionnelle (art. 57^{quater} des lois coordonnées relatives aux impôts sur les revenus).

Lorsqu'il s'agit d'une perte partielle des biens immobiliers du preneur par suite de l'expropriation, le juge instruit par les experts, devra établir dans chaque cas distinct quelle est la part que les biens perdus ou restants représentent dans le produit de l'exploitation. Toutefois, il pourra en tout cas prendre comme point de départ la base fixe et forfaitaire déterminée par la loi.

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

Le texte de l'article 1774, § 3, 2°, deuxième alinéa, du Code civil, est remplacé par ce qui suit :

« Toutefois, l'occupant de ces terrains ne pourra, nonobstant toute stipulation contraire, être privé du bien loué, que moyennant paiement préalable d'une indemnité équitable. Cette indemnité comprend, en plus des sommes auxquelles le preneur peut prétendre aux termes de l'article 1778, un montant à titre d'indemnité d'éviction égal à trois fois le rapport net des biens expropriés au cours des trois dernières années, lorsqu'il se trouve dans la première période de jouissance de neuf années; égal à deux fois le rapport net, lorsqu'il se trouve dans la seconde période de jouissance de neuf années; et égale à une fois ce rapport net dans tous les autres cas. »

14 juin 1960.