GK. - 1 - L. 3262/1.

1
Bureau
Coordination

ROYAUME DE BELGIQUE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre, saisi par le Ministre des Colonies, le 12 novembre 1952, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté royal modifiant l'arrêté ministériel du 25 février 1943 réglementant les ventes et locations de terres, et, le 19 janvier 1953, d'un amendement à ce projet, a donné en sa séance du 28 janvier 1953 l'avis suivant :

KONINKRIJK BELGIE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, de 12e November 1952 door de Minister van Koloniën verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van koninklijk besluit tot wijziging van het ministerieel besluit van 25 Februari 1943 houdende regeling van de verkoop en de verhuring van gronden, en de 19e Januari 1953 over een amendement bij dat ontwerp, heeft ter zitting van 28 Januari 1953 het volgend advies gegeven:

Le dernier alinéa de l'article 2 du projet dispose qu'à l'égard des acquéreurs ultérieurs du bien, le cessionnaire originaire se porte fort du respect des mêmes obligations dont il cautionne solidairement l'exécution.

Une telle obligation imposée par la Colonie au cessionnaire originaire et ce pour une durée de trente ans restreindra en fait son droit de disposer du bien en l'exposant au payement d'indemnités au cas où un acquéreur ultérieur en modifierait la destination.

Si le cessionnaire originaire peut imposer au premier acquéreur des obligations identiques à celles qu'il a assumées vis-à-vis de la Colonie, et même stipuler que ce dernier les imposera à un acheteur éventuel, il demeurera étranger aux cessions ultérieures.

Il sera sans recours contre un acquéreur auquel le bien aurait été cédé sans que fut prévue la clause interdisant le changement de destination.

En effet, si l'acquéreur changeait de bonne foi la destination du bien, le cessionnaire originaire qui, de son côté, n'aurait rien à se reprocher devrait payer des indemnités à la Colonie et ce risque pèsera sur lui pendant trente ans.

.../...

Le Conseil d'Etat est d'avis que pour garantir la sécurité des transactions, il serait utile de prévoir par décret un mode de publicité identique à celui instauré par l'article 4 du décret du 16 février 1952.

\+

\+ +

Pour le surplus, le Conseil d'Etat propose d'apporter au projet des modifications de forme qui figurent dans le texte ci-après :

ARRETE ROYAL MODIFIANT L'ARRETE MINISTERIEL DU 25 FEVRIER 1943 REGLEMENTANT LES VENTES ET LOCATIONS DE TERRES.

BAUDOUIN, Roi des Belges,
A tous, présents et à venir, SALUT.

Vu la loi du 18 octobre 1908 sur le gouvernement du Congo belge, notamment l'article 8 et l'article 15 modifié par l'arrêté-loi du 19 mai 1942;

Vu l'arrêté ministériel du 25 février 1943 réglementant les ventes et locations de terres, notamment les articles 15 et 18 ainsi que l'article 30,

.../...

modifié par les arrêtés du Régent des 27 juin 1947 et 16 novembre 1949 et par l'arrêté royal du 17 novembre 1951;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur la proposition de Notre Ministre des Colonies,

NOUS AVONS ARRETE ET ARRETONS :

Article 1er.-

L'article 15 de l'arrêté ministériel du 25 février 1943 est remplacé par la disposition suivante :

"Article 15. Hors les cas régis par le décret du 16 février 1952, les terrains vendus ou loués peuvent être repris s'ils deviennent nécessaires à la création ou à l'agrandissement d'agglomérations urbaines ou à d'autres objets d'intérêt public, après un préavis d'un an, notifié à la diligence du gouverneur de province par lettre recommandée à la poste.

L'indemnité de reprise est égale, pour le propriétaire, à la valeur vénale du terrain, compte tenu de sa destination autorisée, augmentée de la valeur des impenses,et,pour le locataire, au montant du loyer annuel augmenté de la valeur des constructions et plantations, le tout à dire d'expert désigné par les parties, ou, en cas de désaccord,par le tribunal.

La valeur vénale du terrain est appréciée à la date d'expiration du préavis.

.../...

En ce qui concerne les terrains vendus, la faculté de reprise ne peut s'exercer que durant un délai de cinq ans commençant à courir à dater du jour de la cession.

La nécessité de la reprise est constatée par le Gouverneur général.".

Article 2.-

L'article 18 de l'arrêté ministériel du 25 février 1943 est remplacé par la disposition suivante :

"Article 18.- Hors les cas régis par le décret du 16 février 1952, il est interdit aux propriétaires, pendant trente ans à partir de la date de l'acquisition, ainsi qu'aux locataires de changer la destination du terrain sans autorisation spéciale, préalable et écrite du gouverneur de province.

En cas d'autorisation, le gouverneur de province peut réclamer un supplément de prix égal à la différence entre le prix de vente ou le loyer primitivement convenu et la valeur vénale ou locative du terrain calculée en raison de sa nouvelle destination et suivant le tarif en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

En cas de changement illicite, le gouverneur de province peut, soit demander la résiliation du contrat, sans préjudice de tous dommages et intérêts s'il y a lieu, soit exiger du contrevenant, aux frais de celui-ci, la remise en état du terrain conformément à sa destination originaire, soit autoriser le changement de destination.

.../...

Dans le deuxième cas visé à l'alinéa 3, le contrevenant doit, en outre, à la Colonie, à titre de dommages et intérêts forfaitaires, une somme égale au double de la différence entre le prix de vente ou le loyer primitivement convenu et la valeur vénale ou locative du terrain calculée en raison de la destination nouvelle illicitement donnée à celui-ci et suivant le tarif en vigueur au moment de la constatation de l'infraction.

Dans le troisième cas visé à l'alinéa 3, le supplément de prix prévu à l'alinéa 2 est cumulé avec l'indemnité calculée comme il est dit à l'alinéa 4.

Le cessionnaire originaire ne peut céder le terrain qu'en imposant au premier acquéreur la même interdiction de changer la destination du bien et l'engagement de payer, en cas de changement illicite, les suppléments de droits et les indemnités, prévus aux alinéas 2, 4 et 5.

Le cessionnaire originaire se porte fort pour les acquéreurs successifs du bien du respect par eux des mêmes obligations; il est caution solidaire de l'exécution de celles-ci.".

Article 3.-

L'article 30 du même arrêté ministériel est complété par la disposition suivante :

.../...

"Les droits d'occupation provisoire concédés en application du présent article ne pourront faire l'objet d'une cession qu'avec l'autorisation préalable et écrite du gouverneur de province.".

Article 4.-

Notre Ministre des Colonies est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à ,le

PAR LE ROI :

Le Ministre des Colonies,

Volgens het laatste lid van artikel 2 van het ontwerp maakt de oorspronkelijke overnemer zich voor latere verkrijgers van het goed sterk, dat zij dezelfde verplichtingen voor welker uitvoering hij hoofdelijk borg staat, zullen nakomen.

Zodanige verplichting, door de Kolonie aan de oorspronkelijke overnemer voor een duur van dertig jaar opgelegd, zal dezes recht om over het goed te beschikken in feite beperken, doordat hij gevaar loopt schadeloosstelling te moeten betalen ingeval een latere verkrijger de bestemming van dat goed mocht wijzigen.

Weliswaar kan de oorspronkelijke overnemer aan de eerste verkrijger dezelfde verplichtingen opleggen als die welke hij tegenover de Kolonie had, en kan hij zelfs bedingen dat de eerste verkrijger ze aan een eventuele koper oplegt, maar de latere afstanden gebeuren buiten hem om.

Zo zal hij geen verhaal hebben op een verkrijger aan wie het goed is afgestaan zonder het beding dat wijziging van bestemming verboden is.

Indien de verkrijger immers te goeder trouw de bestemming van het goed wijzigt, zou de oorspronkelijke overnemer, al heeft hij zich niets te verwijten, een schadeloosstelling aan de Kolonie moeten betalen, en dat risico zal dertig jaar lang op hem drukken.

De Raad van State is van advies dat men, om veilige overeenkomsten te waarborgen, er goed zou aan doen bij decreet een zelfde wijze van openbaarheid voor te schrijven, als bij artikel 4 van het decreet van 16 Februari 1952 is ingevoerd.

\+

\+ \+

.../...

Voor het overige stelt de Raad van State voor een aantal vormwijzigingen in het ontwerp aan te brengen; zij zijn opgenomen in de onderstaande tekst :

KONINKLIJK BESLUIT TOT WIJZIGING VAN HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 25 FEBRUARI 1943 HOUDENDE REGELING VAN DE VERKOOP EN DE VERHURING VAN GRONDEN.

BOUDEWIJN, Koning der Belgen,
Aan allen, tegenwoordigen en toekomenden, HEIL.

Gelet op de wet van 18 October 1908 op het gouvernement van Belgisch-Congo, namelijk op artikel 8 en op artikel 15 zoals dit is gewijzigd door de besluitwet van 19 Mei 1942;

Gelet op het ministerieel besluit van 25 Februari 1943 tot regeling van de verkoop en de verhuring van gronden, namelijk op de artikelen 15 en 18, alsmede op artikel 30, zoals dit is gewijzigd bij de besluiten van de Regent van 27 Juni 1947 en 16 November 1949 en bij het koninklijk besluit van 17 November 1951;

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op de voordracht van Onze Minister van Koloniën,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

.../...

Artikel 1.-

Artikel 15 van het ministerieel besluit van 25 Februari 1943 wordt door de volgende bepaling vervangen :

"Artikel 15.- Buiten de gevallen waarvoor het decreet van 16 Februari 1952 geldt, kunnen na opzegging van een jaar, waarvan door toedoen van de provinciegouverneur bij een ter post aangetekende brief kennis wordt gegeven, de verkochte of verhuurde gronden teruggenomen worden, indien zij nodig worden voor het aanleggen of het uitbreiden van stadsagglomeraties of voor andere doeleinden van openbaar nut.

De schadeloosstelling voor de terugneming is voor de eigenaar gelijk aan de verkoopwaarde van de grond, rekening houdend met de bestemming waarvoor machtiging werd verleend, vermeerderd met de waarde van de onderhoudskosten, en voor de huurder is zij gelijk aan het bedrag van de jaarlijkse huur, vermeerderd met de waarde van de gebouwen en plantages, een en ander naar schatting van deskundigen die door partijen of, in geval van onenigheid, door de rechtbank worden aangewezen.

De verkoopwaarde van de grond wordt geschat op de datum waarop de opzegging verstrijkt.

Wat de verkochte gronden betreft, kan het recht van terugneming slechts worden uitgeoefend gedurende een termijn van vijf jaar die ingaat op de dag van de afstand.

.../...

De noodzakelijkheid van de terugneming stelt de Gouverneur-generaal vast.".

Artikel 2.-

Artikel 18 van het ministerieel besluit van 25 Februari 1943 wordt door de volgende bepaling vervangen :

"Artikel 18.- Buiten de gevallen waarvoor het decreet van 16 Februari 1952 geldt, is het de eigenaars dertig jaar lang te rekenen van de datum van de verkrijging, alsook de huurders verboden de bestemming van de grond zonder bijzondere, voorafgaande en schriftelijke machtiging van de provinciegouverneur te wijzigen.

In geval van machtiging kan, de provinciegouverneur een opslag eisen gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs of de oorspronkelijk overeengekomen huur en de verkoop- of huurwaarde van de grond, berekend met inachtneming van zijn nieuwe bestemming en volgens het tarief dat van kracht is op het tijdstip van de aanvraag om machtiging.

In geval van ongeoorloofde wijziging, kan de provinciegouverneur hetzij de verbreking van het contract vorderen onverminderd iedere schadevergoeding indien daartoe aanleiding bestaat, hetzij eisen dat de overtreder op eigen kosten de grond in de staat van zijn oorspronkelijke bestemming herstelt, hetzij machtiging verlenen om de bestemming te wijzigen.

.../...

In het tweede geval bedoeld in het derde lid, is de overtreder bovendien als forfaitaire schadevergoeding aan de Kolonie een som verschuldigd gelijk aan tweemaal het verschil tussen de verkoopprijs of de oorspronkelijk overeengekomen huur en de verkoop- of huurwaarde van de grond, berekend met inachtneming van de nieuwe bestemming die er op ongeoorloofde wijze is aan gegeven en volgens het tarief dat op het tijdstip van de vaststelling van het misdrijf van kracht is.

In het derde geval bedoeld in het derde lid, wordt de opslag, waarvan spraak in het tweede lid, gevoegd bij de vergoeding die berekend wordt zoals in het vierde lid.

De oorspronkelijke overnemer kan de grond slechts afstaan mits hij de eerste verkrijger hetzelfde verbod oplegt de bestemming van het goed te wijzigen, alsook hem de verbintenis doet aangaan om, in geval van ongeoorloofde wijziging, de bijkomende rechten en de vergoedingen als in eerste, vierde en vijfde lid bedoeld, te betalen.

De oorspronkelijke overnemer maakt zich, voor de opeenvolgende verkrijgers van het goed sterk, dat zij dezelfde verplichtingen zullen nakomen; hij staat hoofdelijk borg voor dezer uitvoering.".

Artikel 3.-

Artikel 30 van hetzelfde ministerieel besluit wordt met de volgende bepaling aangevuld :

..../...

"De rechten van voorlopige bezitneming, die bij toepassing van dit artikel in concessie werden verleend, mogen alleen met voorafgaande en schriftelijke machtiging van de provinciegouverneur worden afgestaan. ".

Artikel 4.-

Onze Minister van Koloniën is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te , .

VAN 'S KONINGSWEGE :

De Minister van Koloniën,

La chambre était composée de — De kamer was samengesteld uit

Messieurs : J. SUETENS, premier président du Conseil d'Etat,		président
de Heren : eerste-voorzitter van de Raad van State,		voorzitter
M. SOMERHAUSEN,	conseillers d'Etat	
G. VAN BUNNEN,	raadsheren van State	
P. COART-FRESART,	assesseurs de la section de législation	
P. ANSIAUX,	bijzitters van de afdeling wetgeving	
G. PIQUET,	greffier adjoint, adjunct-griffier,	greffier griffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. VAN BUNNEN.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. VAN BUNNEN.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

(signé) G. PIQUET.

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

(signé) J. SUETENS.

expédition délivrée à M. le Ministre des Colonies.
uitgifte afgeleverd aan de H. Minister van Koloniën.

Le 1953.

De 1953.

Le Greffier du Conseil d'Etat,

De Griffier van de Raad van State,

R. DECKMYN.