ML. L. 6577/1.

Coordinations (2)

ROYAUME DE BELGIQUE.

KONINKRIJK BELGIE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre, saisi par le Ministre du Congo belge et du Ruanda-Urundi, le 3 mars 1959, 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", a donné le 7 avril 1959 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, de 3e maart 1959 door de Minister van Belgisch-Congo en van Ruanda-Urundi 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", heeft de 7e april 1959 het volgend advies gegeven :

Le projet a pour objet d'étendre au Ruanda-Urundi certaines règles relatives à la vente et à la location de terres, déjà applicables au Congo belge.

Ces règles sont "mutatis mutandis" identiques à celles qui sont contenues dans le projet qui a été soumis au Conseil d'Etat le 12 novembre 1952 et sur lequel il a donné son avis le 28 janvier 1953. Le projet actuel soulève toutefois les observations suivantes.

OBSERVATIONS GENERALES.

L'article 1er tend à remplacer l'article 15 de l'arrêté ministériel du 25 février 1943, de même que l'article 2 a pour objet de remplacer l'article 18 du même arrêté.

En employant dans le liminaire les mots "l'article (15 ou 18) est remplacé" le projet s'exprime d'une manière ambiguë. Les articles 15 et 18, qui ont été introduits par l'arrêté royal du 24 mars 1953 dans le texte de l'arrêté ministériel du 25 février 1943, ne sont, en effet, pas remplacés : ils restent applicables au Congo belge. Il y a, en réalité, dans l'arrêté ministériel du 25 février 1943 deux articles 15 et deux articles 18, les uns étant applicables au Congo belge et les autres au Ruanda-Urundi. Il convient d'éviter de donner à ces deux séries de dispositions

.../...

le même numéro, ce qui engendrerait fatalement des confusions. Lorsque l'on citera les articles 15 et 18 de l'arrêté ministériel du 25 février 1943, il sera souvent difficile de discerner à quel texte on se réfère. Le Conseil d'Etat propose de donner aux dispositions applicables uniquement au Ruanda-Urundi les numéros 15 bis et 18 bis,ce qui implique que les articles 15 et 18 de l'arrêté ministériel du 25 février 1943, qui avaient été remplacés pour le Congo belge par l'arrêté royal du 24 mars 1953, sont abrogés en ce qui concerne le Ruanda-Urundi. Il propose la rédaction suivante :

"Article 1er.-

Un article 15 bis,rédigé comme suit,est inséré dans l'arrêté ministériel du 25 février 1943 sur les ventes et locations de terres :

"Article 15 bis.

Dans le territoire du Ruanda-Urundi, hors les cas régis par le décret du 21 avril 1953, les terrains vendus ou loués ... (la suite comme au projet) ...".

Article 2.-

Un article 18 bis, rédigé comme suit, est inséré dans le même arrêté :

"Article 18 bis.

Dans le territoire du Ruanda-Urundi, hors les cas régis par le décret du 21 avril 1953, il est interdit ... (la suite comme au projet) ... ".

.../...

Le Conseil d'Etat propose de rédiger l'article 3 comme suit :

"Article 3.-

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

"En ce qui concerne le territoire du Ruanda-Urundi, les droits d'occupation ... (la suite comme au projet, sauf les derniers mots gouverneur du Ruanda-Urundi" qui seront remplacés par "gouverneur de ce territoire") ... ".

Préambule.

Le dernier alinéa du préambule serait mieux rédigé de la manière suivante :

"Vu l'arrêté ministériel du 25 février 1943 sur les ventes et les locations des terres, applicable au Ruanda-Urundi par ordonnance n° 54/ T F du 10 novembre 1943, notamment les articles 15, 18 et 30;".

Article 1er.

Aux termes du deuxième alinéa du nouvel article 15, dans le cas de la vente d'une terre, l'indemnité de reprise est égale à la valeur vénale du terrain à la date d'expiration du préavis, compte tenu de sa destination autorisée, augmentée de la valeur des impenses.

.../...

On observera qu'aux termes de l'article 349 du livre II du Code civil congolais, le vendeur qui use du pacte de rachat, doit rembourser non seulement le prix principal, mais encore les frais et loyaux coûts de la vente, les réparations nécessaires, et celles qui ont augmenté la valeur du fonds, jusqu'à concurrence de cette augmentation . La disposition que le projet propose d'inscrire à l'article 15 des conditions générales de la vente et de la location des terres ne sera conforme à la loi qu'à condition que le prix à rembourser soit au moins égal à celui qui est établi selon l'article 349.

Article 2.

La lecture de l'article 2 serait plus aisée si l'on faisait précéder d'une numérotation chacune des hypothèses. Le texte se lirait alors de la manière suivante :

Alinéas 1er et 2, comme au projet.

Alinéa 3.

En cas de changement illicite, le gouverneur du Ruanda-Urundi peut :

1° soit demander la résiliation du contrat, sans préjudice de tous dommages et intérêts, s'il y a lieu;

2° soit exiger du contrevenant, aux frais de celui-ci, la remise en état du terrain conformément à sa destination originaire;

3° soit autoriser le changement de destination.

Alinéa 4.

Dans le cas visé à l'alinéa 3, 2°, le contrevenant doit, en outre, au gouvernement du Ruanda-Urundi, 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 à raison de la destination nouvelle illicitement donnée à celui-ci et suivant le tarif en vigueur au moment de la constatation de l'infraction.

Alinéa 5.

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

... (la suite comme au projet)...

Het ontwerp strekt ertoe sommige voorschriften betreffende grondenverkoop en -verhuur, die reeds van toepassing zijn op Belgisch-Congo, tot Ruanda-Urundi uit te breiden.

Deze voorschriften zijn "mutatis mutandis" dezelfde als die welke zijn vervat in het ontwerp dat op 12 november 1952 aan de Raad van State werd voorgelegd en waarover deze op 28 januari 1953 advies heeft uitgebracht. Bij het huidig ontwerp zijn evenwel de volgende opmerkingen te maken.

ALGEMENE OPMERKINGEN.

Artikel 1 strekt tot vervanging van artikel 15 van het ministerieel besluit van 25 februari 1943, zoals artikel 2 er eveneens toe strekt artikel 18 van hetzelfde besluit te vervangen.

Wanneer het ontwerp in de inleiding de woorden "artikel (15 of 18) wordt vervangen" gebruikt, drukt het zich op dubbelzinnige wijze uit. De artikelen 15 en 18, die in de tekst van het ministerieel besluit van 25 februari 1953 werden ingevoegd bij koninklijk besluit van 24 maart 1943, worden immers niet vervangen : zij blijven van toepassing op Belgisch-Congo. In werkelijkheid zijn er in het ministerieel besluit van 25 februari 1943 twee artikelen 15 en twee artikelen 18, waarvan het ene op Belgisch-Congo en het andere op Ruanda-Urundi toepassing vindt. Vermeden moet worden dat deze twee reeksen bepalingen hetzelfde nummer krijgen, aangezien hierdoor

.../...

onvermijdelijk verwarring zou ontstaan. Wanneer naar de artikelen 15 en 18 van het ministerieel besluit van 25 februari 1943 wordt verwezen, zal men vaak moeilijk kunnen uitmaken welke tekst wordt bedoeld. De Raad van State stelt voor, aan de bepalingen die uitsluitend op Ruanda-Urundi toepasselijk zijn, de nummers 15bis en 18bis te geven : wat impliceert dat de artikelen 15 en 18 van het ministerieel besluit van 25 februari 1943, die, wat Belgisch-Congo betreft, bij koninklijk besluit van 24 maart 1953 werden vervangen, opgeheven worden wat Ruanda-Urundi betreft. Hij stelt de hiernavolgende tekst voor :

"Artikel 1.-

Een als volgt gesteld artikel 15bis wordt in het ministerieel besluit van 25 februari 1943 op de verkoop en de verhuring van gronden ingevoegd :

"Artikel 15bis.- In het grondgebied van Ruanda-Urundi kunnen, buiten de gevallen waarvoor het decreet van 21 april 1953 geldt, de verkochte of verhuurde gronden, indien zij noodzakelijk worden voor de aanleg of uitbreiding van stadsagglomeraties of voor andere doeleinden van openbaar nut, teruggenomen worden na opzegging van een jaar, waarvan door toedoen van de gouverneur van Ruanda-Urundi bij een ter post aangetekende brief kennis wordt gegeven.

De vergoeding wegens de terugneming is voor de eigenaar gelijk aan de verkoopwaarde van de grond met inachtneming van de bestemming waarvoor machtiging werd verleend, vermeerderd met de waarde van de uitgaven,

.../...

en voor de huurder aan het bedrag van de jaarlijkse huur, vermeerderd met de waarde van de gebouwen en beplantingen, een en ander naar schatting van een deskundige die door partijen of, in geval van onenigheid, door de rechtbank wordt aangewezen.

De verkoopwaarde van de ... (verder zoals in het ontwerp) ...".

Artikel 2.-

Een als volgt gesteld artikel 18bis wordt in hetzelfde besluit ingevoegd :

"Artikel 18bis.- In het grondgebied van Ruanda-Urundi is het,buiten de gevallen waarvoor het dekreet van 21 april 1953 geldt, de eigenaars verboden gedurende dertig jaar te rekenen ... (verder zoals in het ontwerp, mits "dertig jaar lang" door "gedurende dertig jaar", "ingeval" door "in geval" en "berekend met inachtneming van" door "wegens" te ve vangen)...".

De Raad van State stelt voor, artikel 3 als volgt te lezen :

"Artikel 3.-

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

"Wat het grondgebied van Ruanda-Urundi betreft, worden de rechten van voorlopige bezitneming... (verder zoals in het ontwerp, behalve de laatste woorden "gouverneur van Ruanda-Urundi" die vervangen worden door "gouverneur van dit grondgebied)...".

.../...

AANHEF.

Het laatste lid van de aanhef zou beter als volgt worden gelezen :

"Gelet op het ministerieel besluit van 25 februari 1943 op de verkoop en de verhuring van gronden, dat van toepassing is op Ruanda-Urundi bij ordonnantie nr 54/T F van 10 november 1943, inzonderheid op de artikelen 15, 18 en 30 ;".

Artikel 1.

Luidens het tweede lid van het nieuw artikel 15 is de vergoeding wegens de terugneming, in geval van verkoop van een grond, gelijk aan de verkoopwaarde van de grond op de dag waarop de opzegging verstrijkt, met inachtneming van de bestemming waarvoor machtiging werd verleend, vermeerderd met de waarde van de uitgaven.

Men stelt vast dat de verkoper die van het beding van wederinkoop gebruik maakt, luidens artikel 349 van boek II van het Congolees Burgerlijk Wetboek, niet alleen de oorspronkelijke prijs, maar ook de rechtmatige kosten van de verkoop, de noodzakelijke herstellingen en de herstellingen die de waarde van het erf vermeerderd hebben, tot beloop van die vermeerdering moet vergoeden. De bepaling die het ontwerp in artikel 15 van de algemene voorwaarden voor grondenverkoop en -verhuur wenst in te voegen, zal slechts dan in overeenstemming zijn met de wet wanneer de te betalen prijs ten minste gelijk is aan die welke overeenkomstig artikel 349 is bepaald.

/

Artikel 2.

Artikel 2 zou bevattelijker zijn indien elke hypothese genummerd werd. De tekst zou dan als volgt luiden :

De eerste twee leden, zoals in het ontwerp.

Derde lid.

In geval van ongeoorloofde wijziging kan de gouverneur van Ruanda-Urundi :

1° hetzij de verbreking van het contract vorderen, onverminderd iedere schadevergoeding, indien daartoe grond bestaat ;

2° hetzij eisen dat de overtreder op eigen kosten de grond in de staat van zijn oorspronkelijke bestemming herstelt ;

3° hetzij machtiging verlenen om de bestemming te wijzigen.

Vierde lid.

In het geval bedoeld in het derde lid, 2°, is de overtreder bovendien aan het gouvernement van Ruanda-Urundi als forfaitaire schadevergoeding een som verschuldigd,gelijk aan tweemaal het verschil tussen de verkoopprijs of de oorspronkelijk bedongen huurprijs 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 geldt op het tijdstip van de vaststelling van de inbreuk.

.../...

Vijfde lid.

In het geval bedoeld in het derde lid, 3°, wordt de opslag, waarvan sprake in het tweede lid, gevoegd bij de vergoeding, die berekend wordt zoals gezegd in het vierde lid.

... (verder zoals in het ontwerp) ...

La chambre était composée de — De kamer was samengesteld uit

Messieurs : J. SUETENS,	premier président,		
de Heren :	eerste-voorzitter,		
L. MOUREAU,	conseillers d'Etat,		
G. HOLOYE,	raadsheren van State,		
F. DUCHENE,	assesseurs de la section de législation,		
F. VAN GOETHEM,	bijzitters van de afdeling wetgeving,		
C. ROUSSEAUX,	greffier adjoint,	greffier.	
	adjunct-griffier,	griffier.	

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

Le rapport a été présenté par M. P. MAROY, auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. J. SUETENS.

Het verslag werd uitgebracht door de H. P. MAROY, auditeur.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

(s) C. ROUSSEAUX.

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

(s) J. SUETENS.