SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER BELGES

Direction du Service de la Voie

# RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE LA VOIE

## (R. G. V.)

---

## Fascicule I

## DOMAINE DU CHEMIN DE FER ET RACCORDEMENTS

---

## 3e PARTIE

## Utilisation des immeubles non affectés à l'exploitation

---

1949

# DOMAINE DU CHEMIN DE FER ET RACCORDEMENTS

## 3e Partie


| | Pages | Articles |
|---|---|---|
| **UTILISATION DES IMMEUBLES NON AFFECTES A L'EXPLOITATION.** | | |
| CHAPITRE I. — GENERALITES ..... | 205 | 135 et 136 |
| CHAPITRE II. — LOCATIONS D'IMMEUBLES, DE DROITS DE PECHE, DE CHASSE, ETC. ..... | 207 | 137 à 167 |
| 1. Généralités ..... | 207 | 137 à 142 |
| 2. Différents modes de location ..... | 208 | 143 |
| A. Location aux enchères et par adjudication publique ..... | 209 | 144 à 146 |
| a) Généralités ..... | 209 | 144 |
| b) Publicité ..... | 209 | 145 |
| c) Formalités de l'adjudication ... | 210 | 146 |
| B. Location de la main à la main ... | 210 | 147 |
| 3. Documents de location ..... | 211 | 148 à 152 |
| A. Généralités ..... | 211 | 148 |
| B. Baux ..... | 212 | 149 et 150 |
| C. Déclarations ..... | 212 | 151 |
| D. Autorisations données par simple lettre ..... | 213 | 152 |

| | Pages | Articles |
|---|---|---|
| 4. Dispositions communes aux différents modes de location ..... | 214 | 153 à 161 |
| A. Bâtiments érigés sur le terrain loué ..... | 214 | 154 |
| B. Publicité sur les biens loués ..... | 214 | 155 |
| C. Intérêts de retard ..... | 214 | 156 |
| D. Solvabilité des locataires ..... | 214 | 157 |
| E. Paiement des loyers ..... | 215 | 158 |
| F. Montant de la redevance ..... | 215 | 159 |
| G. Impôts et taxes ..... | 216 | 160 |
| H. Identification des documents de location ..... | 216 | 161 |
| 5. Location du droit de chasse et de pêche ..... | 216 | 162 et 163 |
| 6. Certains cas spéciaux de location ... | 218 | 164 à 166 |
| A. Location de talus pour pâtures ... | 218 | 164 |
| B. Location de vergers ..... | 218 | 165 |
| C. Location de terrains au personnel de la S.N.C.B. ..... | 219 | 166 |
| 7. Reprise de certains biens loués motivée par l'exécution des travaux ..... | 219 | 167 |
| CHAPITRE III. — REMISES AUX DOMAINES ..... | 245 | 168 à 181 |
| 1. Généralités ..... | 245 | 168 à 170 |
| 2. Mesures d'application ..... | 246 | 171 à 181 |
| A. Propositions de remises définitives aux Domaines ..... | 246 | 171 |
| B. Procès-verbaux de remises définitives aux Domaines ..... | 247 | 172 à 175 |
| C. Droit de rétrocession ..... | 249 | 176 à 179 |
| D. Abornement des terrains remis ... | 251 | 180 |
| E. Renseignements à fournir postérieurement à la remise ..... | 251 | 181 |

# 3e Partie

## UTILISATION DES IMMEUBLES DU CHEMIN DE FER NON AFFECTES A L'EXPLOITATION.

### CHAPITRE I. — GENERALITES.

**ART. 135**

La S.N.C.B. a la jouissance des biens immobiliers qui lui ont été apportés par l'Etat et de ceux qu'elle a acquis au nom de l'Etat.

Cette jouissance doit être comprise dans le sens le plus étendu, c'est-à-dire que si certains biens immobiliers ne sont pas immédiatement nécessaires à l'exploitation proprement dite du réseau, la S.N.C.B. a le droit de disposer de ces biens pour en retirer le plus de profit possible.

A cette fin, elle donne en location ou autorise l'occupation de certains terrains ou bâtiments.

Parmi les autorisations, nous citerons celles d'établir des dépôts de marchandises dans les gares, les occupations de terrains et de bâtiments du chemin de fer avec usage de raccordements industriels qui sont traitées dans la 6e partie du présent fascicule; en outre, les concessions pour l'exploitation des buffets et buvettes des gares, les bureaux de change, les librairies, les salons de coiffure, etc. dans les gares, qui relèvent du Service Commercial (voir R.G.S.C.).

Dans le chapitre suivant, il sera seulement question des locations de terrains ou de bâtiments et de la location des droits de pêche et de chasse.

**ART. 136.**

Dans certains cas, soit pour observer la loi sur le droit de rétrocession existant dans le chef des anciens propriétaires, soit pour cause d'utilité publique, soit encore si elle y trouve un intérêt direct ou indirect, la S.N.C.B. admet l'aliénation de certains immeubles dont elle a la jouissance.

Cette aliénation se fait toujours à l'intervention de l'Administration des Domaines, à laquelle sont remis les biens à vendre.

## CHAPITRE II. — LOCATIONS D'IMMEUBLES, DE DROITS DE PECHE ET DE CHASSE, ETC.

### 1. — Généralités.

**ART. 137.**

Parmi les profits que la S.N.C.B. peut retirer des immeubles non nécessaires immédiatement à l'exploitation du réseau, le premier et le plus important résulte de la location de ces immeubles.

L'article 24, § 5 des statuts autorise la S.N.C.B. à procéder à pareilles locations pour un terme ne dépassant pas 9 ans.

Sous réserve d'approbation du Ministre des Communications, la durée des baux peut être portée à dix-huit années, lorsqu'il s'agit de la création d'établissements industriels ou commerciaux (article 2 de la loi du 16 mars 1886).

Pour conclure des locations d'une durée plus longue que dix-huit années, l'autorisation de la Législature est nécessaire.

**ART. 138.**

Les services intéressés doivent s'attacher à mettre en location tous les biens qui ne sont pas utilisés pour l'exploitation. Ainsi en est-il notamment des immeubles acquis pour des travaux d'utilité publique et qui ne sont pas affectés à leur destination immédiatement après leur achat.

Il faut éviter que, dans l'intervalle, ces immeubles ne restent inutilisés quand ils peuvent être loués au profit de la S.N.C.B. et empêcher aussi que les anciens occupants ou des tiers n'en tirent parti en fraude.

A cet égard, un contrôle méthodique et rigoureux doit être exercé et les Ingénieurs principaux de la Voie veillent à ce que les immeubles soient offerts en location dès information de la liquidation du prix de cession ou de l'envoi en possession.

**ART. 139.**

Les baux sont régis par les articles 1714 à 1778 du Code Civil, dont certaines dispositions ont été complétées ou

modifiées en ce qui concerne les baux à ferme par la loi du 7 mars 1929.

Ceux de ces articles qui peuvent intéresser la S.N.C.B. sont reproduits à l'annexe 1.

**ART. 140.**

Il résulte de ces dispositions que les biens ruraux que la S.N.C.B. donne en location et qui ont été acquis ou expropriés pour cause d'utilité publique, peuvent être repris moyennant préavis de trois mois au moins. Afin d'éviter l'obligation d'allouer en cas de résiliation du bail, l'indemnité dont il est question au 2e alinéa du 2o du paragraphe 3 de l'article 1774 du Code Civil (annexe 1), les baux stipulent que le bien est à usage industriel.

Cette énonciation répond à la réalité des choses, étant donné que les biens ruraux que la S.N.C.B. donne en location à titre précaire sont, en définitive, destinés à servir aux installations du chemin de fer.

**ART. 141**

La correction doit être à la base des rapports qui lient la S.N.C.B. et ses locataires. Aussi, un contrat ne peut-il être résilié à l'égard d'un preneur qui remplit convenablement ses obligations, que pour des raisons de service; cette mesure peut toutefois encore se justifier lorsque des intérêts de la S.N.C.B., d'une certaine gravité, sont en cause.

**ART. 142.**

Toute location de terrains ou d'immeubles du chemin de fer doit faire l'objet d'un bail écrit (ou d'un document écrit tenant lieu de bail).

**2. — Différents modes de location.**

**ART. 143.**

Les locations peuvent être rangées sous différentes rubriques, suivant le genre de location et la nature des biens à louer.

Citons les locations publiques aux enchères ou par adjudication publique et les locations de la main à la main.

En ce qui concerne la nature des biens à louer, une distinction est à faire entre :

a) Les terrains industriels et ceux destinés à la culture ou à la pâture;

b) Les droits de chasse ou de pêche;

c) Les bâtiments.

### A. — LOCATIONS AUX ENCHERES ET PAR ADJUDICATION PUBLIQUE.

#### a) Généralités.

**ART. 144.**

La loi du 7 mai 1929, qui régit la location des biens ruraux appartenant à l'Etat, aux provinces, aux communes et aux établissements publics, n'est pas applicable à la S.N.C.B.

La location aux enchères n'est jamais pratiquée par la S.N.C.B.

Celle-ci recourt à la location par adjudication publique dans les cas suivants :

1° lorsque de nombreux amateurs se présentent pour la location d'un même bien;

2° à l'occasion de la première location d'un terrain, dont la valeur locative dépasse le montant annuel de 1.000 francs;

3° pour la location de droits importants de chasse ou de pêche.

#### b) Publicité.

**ART. 145.**

Les adjudications seront annoncées au moyen d'avis comportant un croquis des immeubles à louer. Il doit, dans tous les cas, situer avec précision l'emplacement des immeubles offerts en location et indiquer les moyens d'y accéder.

Il appartient aux services d'exécution de recourir à la plus grande publicité possible pour attirer les amateurs : affichage des avis dans les salles des pas-perdus, salles d'attente et autres locaux convenables des gares ainsi que dans les bureaux du groupe et des arrondissements de la

Voie; envoi d'avis aux Administrations communales de la région pour affichage et publication ainsi qu'aux amateurs éventuellement connus.

Ces avis doivent être distribués au moins 15 jours avant la date prévue pour l'adjudication.

S'il s'agit de locations importantes, il peut être proposé à la Direction d'en faire insérer l'annonce dans les journaux locaux.

En outre, des écriteaux « terrain à louer. S'adresser à ..... » doivent être placés sur les lieux.

**c) Formalités de l'adjudication.**

**ART. 146.**

L'adjudication a lieu aux jour et heure fixés dans l'avis d'adjudication, de préférence dans les bureaux du groupe. Les offres doivent être faites par écrit; elles peuvent être envoyées par la poste sous deux enveloppes, toutes deux fermées, dont l'enveloppe intérieure portera la mention « Location de ..... à ..... Séance du (date) ..... » ou remises directement sous enveloppe fermée, immédiatement avant l'ouverture de la séance d'adjudication, en mains du fonctionnaire qui a mission de les accepter.

Aucune offre verbale ne sera prise en considération.

Les adjudications doivent avoir lieu en présence de deux fonctionnaires et un procès-verbal de la séance énumérant toutes les offres introduites doit être dressé immédiatement.

**B. — LOCATIONS DE LA MAIN A LA MAIN.**

**ART. 147.**

Pour autant que l'importance du bien à louer le justifie, chaque cas doit faire l'objet d'un examen particulier.

La valeur locative d'un même terrain peut, en effet, varier dans une grande mesure suivant l'usage que peuvent faire de ce terrain les différents amateurs; ainsi un terrain destiné à la culture ou à la pâture présentera, abstraction faite de la valeur intrinsèque du sol, un intérêt tout spécial pour le propriétaire ou le locataire de la ferme contiguë à ce terrain.

Un entrepreneur ou un industriel qui projette d'établir un dépôt de matériaux ou d'ériger un atelier sur le terrain offert en location pourra raisonnablement payer un prix de location beaucoup plus élevé qu'un cultivateur qui n'a que l'intention d'affecter ce terrain à la culture de céréales ou de pommes de terre.

Lorsqu'il s'agit de terrains qui paraissent peu propres à la culture du fait qu'ils se trouvent dans un état négligé ou sont recouverts de ballast ayant constitué l'assiette d'anciennes voies, il est parfois souhaitable plutôt que d'exiger d'emblée un loyer fixe mais modique, de mettre gratuitement le terrain à la disposition du locataire pendant une année et au besoin deux, puis d'exiger ensuite un loyer normal.

La règle n'est évidemment pas absolue et chaque cas doit être examiné en particulier. On pourra, par exemple, si l'état du terrain n'est pas trop mauvais, réclamer dès la première année le tiers ou la moitié du loyer normal et, le cas échéant, les deux tiers pour la seconde année.

### 3. — Documents de location.

#### A. — GENERALITES.

**ART. 148.**

Les groupes V. peuvent, sans l'accord préalable de la Direction V., dresser les documents concernant la location de terrains en dehors du domaine exploité du chemin de fer, et les soumettre à la signature des occupants, pour autant que les trois conditions ci-après soient réunies :

a) il s'agit de terrains à destination nettement agricole et non susceptibles d'une utilisation industrielle;

b) le loyer est normal (minimum 10 fr. l'are pour des terrains de culture ou de prairies, 5 fr. l'are minimum pour des talus ou des terrains médiocres à exploiter comme herbage pour des moutons, chèvres, etc.) ;

c) aucune clause spéciale ne doit être prévue, c'est-à-dire qu'aucune modification à l'imprimé V. 468 ou V. 170 ne s'impose.

Dans tous les autres cas, l'accord de la Direction V. doit être demandé avant de présenter les documents de location à la signature de l'occupant.

Ces documents de location sont, suivant le cas, des baux, des déclarations remplaçant les baux ou de simples lettres d'autorisation, suivant ce qui est dit ci-après.

### B. — BAUX.

### ART. 149.

Les locations dont le loyer est de plus de 500 fr. sont réglées par un bail, dressé suivant le modèle prescrit par la S.N.C.B. — annexes 2 et 3 —. C'est également le cas pour des locations de taux inférieur, qui comportent des clauses spéciales d'une certaine importance à mettre à charge du locataire et, aussi, chaque fois que celui-ci en manifeste le désir.

### ART. 150.

En règle générale, les baux sont dressés en trois exemplaires dont l'un est destiné au locataire, un autre au bailleur et le troisième au Receveur de l'Enregistrement.

Les deux premiers exemplaires seulement sont soumis au droit de timbre et présentés à l'approbation du service central.

Le 3e exemplaire est complété par la mention d'approbation, par le groupe, qui le signe pour copie conforme.

Après approbation par la Direction, le groupe fait le nécessaire pour que le bail soit enregistré aux frais du locataire. Cette formalité doit être accomplie dans les trois mois de la date d'approbation. Immédiatement après l'enregistrement, un exemplaire du bail est envoyé au locataire et, en même temps, lui sont données les indications nécessaires pour le paiement du loyer.

L'autre exemplaire est renvoyé à la Direction du Service de la Voie, par l'intermédiaire de la Direction des Finances, bureau 41-22.

### C. — DECLARATIONS.

### ART. 151.

Lorsque la redevance annuelle pour occupation d'un terrain du chemin de fer ne dépasse pas 500 fr. et que le droit

de jouissance accordé au preneur ne comporte aucune obligation ni aucune défense spéciale, les formalités de l'enregistrement peuvent être évitées par l'utilisation du formulaire « Déclaration » (voir annexe 4).

La déclaration est une reconnaissance de location dressée en simple expédition, soumise au droit de timbre de dimension; elle n'est pas approuvée par la S.N.C.B. afin que lui soit conservé son caractère unilatéral.

La durée de validité d'une déclaration est indéfinie, mais les deux parties ont le droit de renoncer à la location à l'expiration de chaque année d'occupation, moyennant préavis recommandé de trois mois.

La déclaration dûment timbrée est envoyée à la Direction du Service de la Voie par l'intermédiaire du Service des Finances, bureau 41-22.

Lorsqu'il n'est pas possible d'indiquer de façon précise la nature et la situation du bien loué, soit parce que l'immeuble n'a pas de numéro cadastral, soit parce qu'il constitue seulement une partie d'un bien cadastré, il est utile de faire figurer au verso de la déclaration un croquis de configuration et de situation du bien loué.

## D. — AUTORISATIONS D'OCCUPER UN TERRAIN DU CHEMIN DE FER DONNEES PAR SIMPLE LETTRE.

### ART. 152.

Pour simplifier les écritures, il a été admis que si la redevance annuelle exigée ne dépasse pas 50 fr. et qu'aucune circonstance spéciale ne vient aggraver la charge du preneur, l'autorisation d'occuper un terrain du chemin de fer peut être donnée par le groupe au moyen d'une simple lettre. Cette lettre, dont un modèle fait l'objet de l'annexe 5 est renvoyée au groupe par le locataire, après l'apposition par ce dernier de sa signature sous la formule d'acceptation, et transmise ensuite à la Direction du Service de la Voie par l'intermédiaire du Service F., bureau 41-22.

La durée de validité de l'autorisation est indéfinie, mais la S.N.C.B. peut la retirer, comme l'occupant peut y renoncer, moyennant préavis de 3 mois.

## 4. — Dispositions communes aux différents modes de location.

**ART. 153.**

Quel que soit le document utilisé pour la location, les services d'exécution doivent toujours tenir compte des prescriptions suivantes :

### A. — BATIMENTS ERIGES SUR LE TERRAIN LOUE.

**ART. 154.**

Les baux prévoient l'interdiction aux locataires d'ériger sur le terrain du chemin de fer n'importe quelles constructions sans l'autorisation préalable de la S.N.C.B.

Ne pourront être autorisées que des constructions d'aspect convenable et dont le plan aura été préalablement approuvé.

### B. — PUBLICITE SUR LES BIENS LOUES.

**ART. 155.**

La S.N.C.B. ayant concédé le droit exclusif d'exploiter la publicité commerciale sur le domaine dont elle a la jouissance (bâtiments, installations et terrains), les baux et déclarations prévoient l'interdiction pour les locataires de faire, sans l'autorisation du concessionnaire, de la publicité sur les immeubles qui leur sont loués et même sur les clôtures qu'ils établiraient. Toutefois, l'établissement d'une enseigne aux dimensions maxima de 1 m. × 0,50 m., indiquant le nom et l'objet de la firme, peut avoir lieu sans autorisation.

### C. — INTERETS DE RETARD.

**ART. 156.**

Le taux à appliquer en cas de retard de paiement est fixé uniformément à 4,25 % l'an.

### D. — SOLVABILITE DES LOCATAIRES.

**ART. 157.**

Il est indispensable de s'assurer, par tous moyens, de la

moralité et de la solvabilité des futurs locataires et de ne proposer que des personnes présentant des garanties suffisantes sous ce rapport.

### E. — PAIEMENT DES LOYERS.

**ART. 158.**

Dès qu'une décision est intervenue au sujet d'une location, le preneur en est avisé et reçoit en même temps tous renseignements utiles quant au paiement des loyers.

Le chef de la gare chargée de l'encaissement reçoit copie de la lettre adressée au locataire. Des instructions lui sont en même temps données quant à la perception régulière du loyer (paiement anticipatif ou à terme échu, nature des termes : annuels, semestriels, etc.; éventuellement durée de validité du contrat). Le chef de gare signale immédiatement tout retard dans le paiement des loyers à l'Ingénieur principal de la Voie intéressé. Celui-ci intervient à son tour auprès du locataire en défaut de paiement. Si ces démarches restent vaines, la Direction du Service de la Voie en est informée.

Eventuellement l'intervention du Service Juridique de la S.N.C.B. est requise afin d'astreindre au paiement le locataire défaillant. Si des lettres comminatoires adressées à l'intéressé par l'avocat de la S.N.C.B. ne donnent encore aucun résultat, l'affaire peut être portée devant le tribunal à qui, le cas échéant, la résiliation du bail aux torts du locataire est demandée.

### F. — MONTANT DE LA REDEVANCE.

**ART. 159.**

Le montant du loyer est fixé à un nombre entier de francs ou mieux encore à un nombre arrondi à la dizaine.

D'autre part, un minimum de perception de 10 fr. est prévu. Si le loyer annuel était inférieur à ce minimum, le paiement comporterait le loyer cumulé soit de 2 soit de 3 années, suivant le cas.

### G. — IMPOTS ET TAXES.

**ART. 160.**

En vertu de l'article 3 de l'arrêté royal du 3-7-39, est supprimée l'intervention du Receveur des Contributions pour recouvrer, à charge du locataire, le montant de la contribution foncière dont celui-ci a accepté le paiement. C'est pour ce motif que la S.N.C.B. majore uniformément de 10 % le loyer des immeubles qu'elle donne en location.

Il est prévu au contrat que ce taux de 10 % est susceptible de modification suivant les fluctuations que viendrait à subir l'impôt foncier.

### H. — IDENTIFICATION DES DOCUMENTS DE LOCATION.

**ART. 161.**

Les baux, déclarations et lettres-autorisations reçoivent un numéro d'identification donné par chaque groupe du Service de la Voie.

### 5. — Location du droit de chasse et de pêche.

**ART. 162.**

Dans les baux relatifs aux terrains que la S.N.C.B. donne en location, il est explicitement stipulé que le droit de chasse est exclu de la location. Il en est de même, le cas échéant, en ce qui concerne le droit de pêche.

En règle générale, il est préférable de louer ces droits par adjudication publique; toutefois, quand il s'agit de terrains contigus à des propriétés particulières sur lesquelles le droit de chasse est exercé par un ayant droit (ou un groupe d'ayants droit), il est recommandé d'essayer de louer le droit de chasse à cette personne (ou à ce groupe de personnes) ce pour éviter les incidents que le voisinage pourrait faire naître.

Le même cas peut se présenter en ce qui concerne la location du droit de pêche sur de petits tronçons des cours d'eau non navigables ni flottables, qui font partie du domaine du chemin de fer. Par circulaire du Ministère de

l'Agriculture, 2e Direction, No 40 D. G./53499 du 10-7-1930, il est recommandé de suivre les directives suivantes, notamment en ce qui concerne les cours d'eau des provinces de Liège, Luxembourg, Namur et Hainaut, où se pratique la pêche à la truite :

a) Louer de préférence à l'exploitant voisin d'amont, d'aval ou de rive opposée, lorsque le lot a peu d'importance comme étendue;

b) Louer de préférence à la société locale des pêcheurs à la ligne les lots d'une certaine importance, avec l'obligation d'effectuer annuellement un repeuplement de 50 truitelles de 6 à 8 centimètres par 100 mètres de double rive ou 300 mètres de rive simple, repeuplement à effectuer en présence du garde de pêche local.

Faire adresser pour information et surveillance à l'inspecteur forestier du ressort, une copie des actes de location et faire tenir en réserve les parties non louées ou de trop minime importance pour l'être.

**ART. 163.**

Il ne doit, en outre, pas être perdu de vue que nul n'est admis à pêcher s'il n'est muni d'un permis de pêche régulier et que, d'après l'article 9 de l'arrêté royal du 31 mai 1913, ne peuvent être déclarés adjudicataires, ni être admis à exercer la pêche par voie de licence ou en qualité de permissionnaires :

1o ceux qui, dans les cinq années antérieures à l'entrée en jouissance du droit de pêche ont subi une condamnation pour infraction à l'article 8 de la loi du 19 janvier 1883 (jeter dans les eaux courantes des substances qui sont de nature à enivrer le poisson et à le détruire et ce dans le but d'atteindre un de ces résultats) ;

2o ceux qui, dans les trois années antérieures à la même date, ont subi une condamnation pour infraction à l'article 13 de la susdite loi (faire usage en quelque temps ou dans quelque cours d'eau que ce soit, de l'un des procédés ou de l'un des instruments de pêche prohibés ou avoir

établi des appareils de pêche prohibés) ou par infraction à l'article 5 de la loi du 5 juillet 1899 (se livrer à la pêche en temps prohibé) commise dans ce dernier cas, pendant la nuit, autrement qu'à la ligne à main;

3° ceux qui, endéans douze mois, ont encouru plus de deux condamnations pour délit de pêche, commis autrement qu'à la ligne à main.

Si le fait n'est établi que postérierement à la location, le bail sera nul de plein droit. L'adjudicataire déchu sera tenu au paiement de la différence en moins entre son prix et celui de la réadjudication, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, et ce sans préjudice à des dommages-intérêts.

## 6. — Certains cas spéciaux de location.

### A. — LOCATION DE TALUS POUR PATURES.

### ART. 164.

En cas de location de talus du chemin de fer pour servir de pâture à des chèvres ou des moutons, il faut prévoir l'obligation pour le locataire :

1° de prendre toutes les mesures nécessaires pour empêcher ses bêtes d'atteindre la voie ferrée, sans préjudice aux poursuites judiciaires qui lui seraient intentées en cas de présence d'animaux sur les voies;

2° de reconnaître la non responsabilité de la S.N.C.B. en cas d'accident survenant à ces animaux par le fait de l'exploitation du chemin de fer. Une clause du contrat dispose, en outre, que le bon entretien du talus est à charge du locataire.

### B. — LOCATION DE VERGERS.

### ART. 165.

En cas de location d'un verger, il est nécessaire de prévoir dans les baux l'obligation pour le locataire :

1° de fumer et d'entretenir comme il convient les arbres fruitiers;

2° de signaler tout arbre mort, soit naturellement, soit accidentellement (vent, foudre, etc.), étant entendu qu'il ne pourra être enlevé qu'avec l'autorisation de l'Ingénieur principal de la Voie;

3° de prendre toute mesure utile pour prévenir les maladies telles que puceron lanigère, tavelure, etc.

### C. — LOCATION DE TERRAINS AU PERSONNEL.

**ART. 166.**

Les chefs de gare, logés dans un bâtiment de l'Etat, peuvent cultiver gratuitement une surface totale ne dépassant pas 8 ares.

D'un autre côté, il a été pris pour règle de laisser autant que possible, comme jardin à la disposition des habitants des maisonnettes, 4 ares environ.

Ceci constitue une simple faveur subordonnée aux nécessités de service. Les bénéficiaires sont tenus de payer une redevance raisonnable pour toute surface cultivée dépassant les limites énoncées ci-dessus, étant entendu qu'une tolérance pourra être admise pour les titulaires des maisonnettes, sans qu'elle puisse dépasser un are.

### 7. — Reprise de certains biens loués, motivée par l'exécution des travaux.

**ART. 167.**

Si la reprise d'un bien loué doit avoir lieu en vue de l'exécution d'un travail déjà approuvé par l'Administration, les Ingénieurs principaux peuvent l'autoriser directement, en avisant la Direction du Service de la Voie et le Service F., bureau 41-22.

Si, au contraire, l'immeuble à reprendre aux locataires doit être utilisé pour l'exécution d'un travail dont n'a pas été avisée la Direction du Service de la Voie, il convient de soumettre à celle-ci, au préalable, une proposition motivée.

Principales dispositions légales relatives aux baux à loyer et aux baux à ferme, accompagnées de quelques commentaires (ces derniers en grasse).

## CODE CIVIL.

Art. 1714. — On peut louer ou par écrit, ou verbalement.

**(Au chemin de fer, toutes les locations se concluent par écrit.)**

Art. 1717. — Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

**(Les conventions conclues par la S.N.C.B. stipulent toujours expressément qu'il est défendu de sous-louer ou de céder le bail, sans son autorisation.)**

Art. 1719. — Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Art. 1720. — Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Art. 1721. — Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Art. 1722. — Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Art. 1723. — Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

Art. 1724. — Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Art. 1725. — Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

Art. 1726. — Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire.

Art. 1727. — Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelques servitudes, il doit appeler le bailleur en garantie et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

Art. 1728. — Le preneur est tenu de deux obligations principales :

1o D'user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention;

2o De payer le prix du bail aux termes convenus.

Art. 1729. — Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

Art. 1730. — S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Art. 1731. — S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Art. 1732. — Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Art. 1733. — Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve :

Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction,

Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

Art. 1734. — S'il y a plusieurs locataires, tous sont solidairement responsables de l'incendie :

A moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là seul en est tenu;

Ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus.

Art. 1735. — Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

Art. 1736. — Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

Art. 1737. — Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Art. 1738. — Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit.

**(Contrairement à une opinion assez répandue, la relocation ne s'opère donc pas pour le même terme que celui prévu au bail échu, mais le congé peut être donné suivant les usages des lieux — voir art. 1736 et 1759.)**

Art. 1739. — Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

Art. 1740. — Dans le cas des deux articles précédents, la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation.

Art. 1741. — Le contrat de louage se résoud par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements.

Art. 1742. — Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.

Art. 1752. — Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer.

Art. 1753. — Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des payements faits par anticipation.

Les payements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation.

Art. 1754. — Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux et, entre autres, les réparations à faire;

Aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées;

Aux récrépiments du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre;

Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés;

Aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu;

Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures.

Art. 1755. — Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Art. 1756. — Le curement des puits et celui des fosses d'aisance sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire.

Art. 1759. — Si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue sa jouissance après l'expiration du bail par écrit, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé les occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux (voir article 1738).

Art. 1760. — En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dom-

mages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

**(Beaucoup de tribunaux accordent, en cas de rupture du bail, une indemnité égale à trois mois de loyer.)**

Art. 1762³. — (Loi du 30-5-31, article 2). — L'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou partie d'immeuble qui, par la convention expresse ou tacite des parties, est destiné à l'exercice d'un commerce, est non avenue si la cession ou la sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds de commerce et porte sur l'intégralité des droits du locataire.

Toutefois, lorsque le bailleur ou sa famille habite une partie de l'immeuble, l'interdiction de céder le bail reste valable.

En cas de cession ou de sous-location, le locataire et le cessionnaire ou le sous-locataire doivent signifier leur accord au bailleur par lettre recommandée à la poste avec avis de réception.

Le bailleur, qui croit avoir de justes motifs de s'opposer à la cession ou à la sous-location, est tenu, dans les trente jours de la signification, de notifier son opposition par la même voie.

Le preneur peut, dans la quinzaine de la notification de l'opposition, se pourvoir devant le juge de paix de la situation de l'immeuble.

Le preneur demeure solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent de son bail.

Art. 1765. — Si, dans un bail à ferme, on donne aux fonds une contenance moindre ou plus grande que celle qu'ils ont réellement, il n'y a lieu à augmentation ou diminution de prix pour le fermier, que dans les cas et suivant les règles exprimés au titre de la Vente.

**(Les articles 1618 et 1619 du Code Civil prévoient que, en cas de vente, un supplément ou une diminution du prix de vente est seulement d'application lorsque la différence des surfaces comporte au moins un vingtième, sauf stipulation contraire.)**

Art. 1772. — Le preneur peut être chargé des cas fortuits par une stipulation expresse.

**Art. 1773. — Cette stipulation ne s'entend que des cas fortuits, tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure.**

**Elle ne s'entend point des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre ou une inondation, auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet, à moins que le preneur n'ait été chargé de tous les cas fortuits prévus ou imprévus.**

**(Ceci prouve, en opposition avec une opinion assez commune, que les modèles de baux prescrits par la S.N.C.B. ne méritent pas le reproche de la superfétation de mots.)**

Art. 1774. — (Loi du 7 mars 1929).

1. La durée du bail d'un bien rural est fixée par les parties.

2. Lorsqu'il s'agit d'une première occupation, la durée du bail ne peut être inférieure à neuf années, nonobstant toutes clauses et tous usages contraires.

Elle sera de neuf années si les parties n'ont pas fixé la durée, ou si elles ont fixé une durée moindre.

Les parties peuvent stipuler que le preneur aura la faculté de mettre fin au bail du bien loué avant l'expiration du terme.

Elles peuvent également stipuler que le bailleur aura la faculté de mettre fin au bail du bien loué, en vue de l'exploiter lui-même ou d'en céder l'exploitation à ses descendants; dans ce cas, le bailleur devra observer le préavis de congé prévu à l'article 1775; si le propriétaire ou ses descendants n'occupent pas le bien loué dans un délai de six mois ou si l'occupation est fictive, le fermier évincé aura droit à des dommages-intérêts.

La continuation et le renouvellement au profit des héritiers ou ayants droit du preneur décédé d'un bail concédé à ce dernier ne sont pas considérés comme une première occupation.

3. — Les dispositions du § 2 ne sont pas applicables :

1° Aux conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année;

2o A celles qui concernent des terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique;

Toutefois, l'occupant de ces terrains ne pourra être privé du bien loué que moyennant une juste indemnité et cela malgré toute stipulation contraire;

3o A celles qui concernent des terrains qui, vu leur situation, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition qu'ils aient été déclarés tels au moment du bail;

4o A celles qui concernent les terrains loués par le fermier ou le propriétaire à son personnel comme accessoire d'un contrat de travail;

5o A celles qui concernent des parcelles devant être jointes à une exploitation rurale occupée en vertu d'un bail antérieur. La location de ces parcelles peut être conclue pour un terme expirant en même temps que la location principale.

6o Aux conventions de sous-location et de cession du bail, celles-ci peuvent être conclues pour un terme expirant en même temps que la location principale.

Les parties peuvent mettre fin au bail en cours à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien.

Art. 1775. — (Loi du 7 mars 1929). Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, le bail de biens ruraux dont la durée est déterminée par la loi ou par le bail ne prend fin que moyennant un congé donné deux années au moins avant son expiration.

Lorsque le bail n'a pas de durée déterminée, il ne prend fin que moyennant un congé donné deux années au moins avant l'époque fixée pour le départ.

Le cas échéant, le délai est prorogé de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail ou, à défaut, par l'usage des lieux.

Toute convention contraire est nulle, à moins qu'elle ne soit postérieure au congé, et qu'elle ne résulte d'un acte authentique ou d'une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien loué.

Le délai est de trois mois au moins, s'il s'agit de terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique ou de terrains à bâtir ou à destination industrielle loués ainsi qu'il est dit au 3o de l'article précédent.

Le congé doit être donné par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, à peine de nullité.

Aucun congé n'est requis s'il s'agit de conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année.

La convention prévue au 4o du § 3 de l'article 1774 prendra fin de plein droit à la première échéance postérieure à la rupture du contrat de travail.

**Art. 1776.** — (Loi du 7 mars 1929). A défaut de congé prévu à l'article 1775, un nouveau bail d'une durée indéterminée prend cours à l'expiration de l'ancien bail.

Il en est de même quand, à l'expiration du bail, le preneur reste et est laissé en possession nonobstant le congé.

Chacune des parties pourra mettre fin à ce nouveau bail en se conformant aux dispositions de l'article 1775.

Ligne de ..... à .....

Commune de .....

BAIL No

## LOCATION D'IMMEUBLES NON BATIS.

Monsieur ....., Ingénieur principal de la Voie à ..... agissant au nom et sous réserve d'approbation de la Société nationale des Chemins de fer belges, déclare louer aux conditions ci-après à M. ....., demeurant à ..... rue ..... No ....., qui accepte, l'immeuble suivant à destination industrielle :

**(Croquis sommaire indiquant situation de l'immeuble par rapport au chemin de fer).**

Art. 1. — La location a lieu pour un terme de neuf ans prenant cours le ..... et finissant le .....

La S.N.C.B. se réserve le droit de résilier le bail en tout temps, mais pour des raisons de service seulement, moyennant avertissement recommandé donné trois mois à l'avance. Dans ce cas, le locataire n'aura droit à aucune indemnité à quelque chef que ce soit, sauf restitution du loyer payé par anticipation proportionnellement à la période de non-jouissance.

Art. 2. — Le loyer annuel est fixé à .....

Ce loyer sera payé en une fois, par anticipation, à la caisse de la gare de ..... ou à son compte chèques-postaux No .....

Tout retard dans le paiement du loyer est passible d'un intérêt de 4,25 % l'an, sans préjudice à la mise à charge du locataire des frais éventuels d'encaissement.

ANNEXE 2.
3e Partie — Chap. II.

Art. 3. — Les contributions foncières et toutes les charges et impositions généralement quelconques qui, pendant la durée du bail, pourraient être imposées ou réclamées à raison des immeubles loués, seront supportées par le locataire sans aucun recours contre la S.N.C.B.

La contribution foncière payée par la bailleresse est recouvrée à charge du preneur moyennant une majoration de 10 % du loyer annuel, lequel est ainsi porté à ..... fr.

Ce taux de recouvrement pourra être modifié selon les fluctuations que subira dans l'avenir l'impôt foncier.

Art. 4. — Les biens dont il s'agit sont loués dans l'état où ils se trouvent, sans aucune garantie d'accès, de désignation ou de contenance et avec toutes les servitudes actives et passives pouvant exister.

Art. 5. — La Société nationale des Chemins de fer belges décline toute responsabilité pour les accidents et dégâts qui pourraient survenir au locataire, à ses ayants droit ou aux choses lui appartenant, par suite de l'existence ou de l'exploitation du chemin de fer; le locataire devra assumer cette responsabilité tant vis-à-vis de lui-même que vis-à-vis des tiers qui pourraient en souffrir par contact ou communication.

Art. 6. — Tous les cas fortuits et tous les cas de force majeure, quelles qu'en soient la nature, l'origine et les conséquences restent à charge du locataire.

Le locataire reconnaît la non responsabilité de la S.N.C.B. pour tous accidents ou dommages provenant de l'existence ou de l'exploitation du chemin de fer.

Art. 7. — Le locataire ne pourra céder son bail ni sous-louer sans l'autorisation écrite de la Société nationale des Chemins de fer belges.

Art. 8. — Il est interdit au locataire d'ériger une construction quelconque sans l'autorisation écrite de la Société Nationale des Chemins de fer belges.

Art. 9. — L'occupant ne pourra faire de la publicité sur ce terrain, sauf à obtenir l'autorisation préalable de la

Société « Publifer ». Une enseigne aux dimensions maxima de 1 m × 0,50 m. indiquant le nom et l'objet de la firme, pourra néanmoins être placée sans autorisation.

Art. 10. — Le droit de chasse et le droit de pêche sont exclus de la location. Le locataire ne pourra en conséquence apporter un trouble quelconque à l'exercice de ces droits régulièrement concédés à des tiers; il devra notamment laisser ceux-ci accéder et circuler facilement.

Art. 11. — Le locataire s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour empêcher éventuellement ses bêtes d'atteindre la voie ferrée, sans préjudice aux poursuites qui lui seraient intentées en cas de présence d'animaux sur les voies.

Il reconnaît la non responsabilité de la S.N.C.B. en cas d'accident survenant à ses animaux, par le fait de l'exploitation du chemin de fer.

Art. 12. — En cas de contravention aux dispositions ci-dessus, la Société nationale des Chemins de fer belges aura le droit de résilier immédiatement le présent contrat, sans que le bénéficiaire puisse prétendre à aucune indemnité de ce chef.

Art. 13. — Les frais des présentes sont à charge du locataire.

Fait en triple expédition à ..... le ..... 19...

Le locataire, Le bailleur,

Approuvé sub N° .....

Bruxelles, le ..... 19...

Au nom de la Société nationale des Chemins de fer belges,

Pour le Directeur Général,

Par délégation, Un Administrateur,

# BAIL No .....

## LOCATION D'IMMEUBLE BATI.

Monsieur ....., Ingénieur principal de la Voie, agissant au nom et sous réserve d'approbation de la Société nationale des Chemins de fer belges, déclare louer aux conditions ci-après à M. .....
demeurant à ..... rue ....., No .....
qui accepte .....
.....

Art. 1. — La location a lieu pour un terme de trois, six ou neuf années, prenant cours le .....

Le bail pourra être résilié de part et d'autre par lettre recommandée à la poste, adressée trois mois avant l'expiration de chacun des deux premiers triennats.

La S.N.C.B. se réserve le droit de résilier le bail en tout temps moyennant avertissement recommandé à la poste, donné trois mois d'avance, mais pour des raisons de service seulement.

Dans ce cas, le locataire n'aura droit à aucune indemnité de quelque chef que ce soit, sauf restitution du loyer payé par anticipation proportionnellement à la période de non-jouissance.

Art. 2. — Le loyer est fixé à ..... fr. par an.

Il sera payé par ..... et par anticipation à la caisse de la gare de ..... ou à son compte de chèques-postaux No .....

Tout retard dans le paiement est passible d'un intérêt de 4,25 % l'an sans préjudice à la mise à charge du locataire des frais éventuels d'encaissement.

Art. 3. — Les contributions foncières et personnelles, l'impôt communal foncier ainsi que toutes les charges et impositions généralement quelconques qui, pendant la durée du bail, pourraient être imposées ou réclamées à raison des immeubles loués, seront supportées par le locataire sans aucun recours contre la S.N.C.B.

ANNEXE 3.
3e Partie — Chap. II.

La contribution foncière payée par la bailleresse est recouvrée à charge du preneur, moyennant une majoration de 10 % du loyer annuel, lequel est ainsi porté à ..... ..... fr.

Ce taux de recouvrement pourra être modifié selon les fluctuations que subira dans l'avenir l'impôt foncier.

Art. 4. — Les biens dont il s'agit sont loués dans l'état où ils se trouvent, sans aucune garantie d'accès, de désignation ou de contenance et avec toutes les servitudes actives et passives, le preneur déclarant les bien connaître.

Le locataire ne pourra, pendant la durée du bail, faire aucun changement ni aucune nouvelle distribution aux biens loués sans autorisation écrite; quant aux changements ou améliorations qui seraient faits en contravention à cette clause, la S.N.C.B. aura le droit de maintenir les travaux sans en restituer la contre-valeur ou de faire rétablir les lieux dans leur état primitif, le tout aux frais du locataire et sans préjudice à toute action en dommages-intérêts.

Il est interdit formellement au preneur :

1o d'élever aucune construction, de pratiquer des excavations ou d'effectuer sur les terrains loués d'autres plantations que celles existant actuellement, sans l'autorisation écrite de la Société nationale des Chemins de fer belges;

2o de déplacer les bornes;

3o de faire de la publicité sur le bien loué;

4o de créer des obstacles à la visibilité sur les voies ferrées;

5o de tenir un commerce ou un débit de boissons sans autorisation.

Art. 5. — Tous les cas fortuits et tous les cas de force majeure, quelles qu'en soient la nature, l'origine ou les conséquences, restent à charge du locataire.

Le locataire reconnaît la non responsabilité de la

S.N.C.B. pour tous accidents ou dommages provenant de l'existence ou de l'exploitation du chemin de fer.

Art. 6. — La S.N.C.B. ne sera tenue de faire aucune grosse réparation aux bâtiments, mais si elle jugeait utile de faire exécuter des travaux quelconques, le preneur devrait les souffrir sans devoir prétendre de ce chef à aucune indemnité ou diminution de loyer, lors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours.

Le locataire est tenu de faire exécuter à ses frais toutes les réparations locatives qui deviendraient nécessaires pendant le cours du bail.

Il devra notamment faire ramoner les cheminées au moins une fois l'an, veiller au bon entretien des tuyaux servant à la conduite des eaux, à assurer le dégagement des lieux d'aisance, remplacer les carreaux des vitres, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, quel que soit le motif pour lequel ils auraient été brisés ou fêlés ainsi que les crosses et crémones cassées et les clefs perdues.

Art. 7. — Si l'habitation est pourvue de l'éclairage électrique, l'occupant doit se conformer aux prescriptions du règlement de la commune ou du concessionnaire et supporter les frais qui pourraient en résulter, notamment le loyer du compteur, la garantie exigée et, éventuellement, les frais de rétablissement du courant, etc.

Art. 8. — Le locataire ne pourra céder son bail ni sous-louer sans l'autorisation écrite de la Société nationale des Chemins de fer belges.

Art. 9. — Le preneur devra assurer à ses frais pour la durée du bail, la maison (ou l'appartement) loué contre tous risques d'incendie; cette assurance devra se faire à une bonne société belge et pour une somme d'au moins ..... francs.

Il devra aussi assurer son mobilier et fournir en tout temps à la Société nationale des Chemins de fer belges la preuve qu'il paye régulièrement les primes d'assurance.

ANNEXE 3.

3e Partie — Chap. II.

Art. 10. — Les frais des présentes sont à charge du locataire.

Art. 11. — Un procès-verbal d'état des lieux sera dressé contradictoirement entre parties avant et après la location.

Fait en triple expédition à ..... le ..... 19...

Le preneur, Le bailleur,

Bruxelles, le ..... 19...

Approuvé sub No

Au nom de la Société nationale des Chemins de fer belges,

Pour le Directeur Général,

Par délégation, Un Administrateur,

DECLARATION No .....

Le soussigné ..... demeurant à ....., reconnaît avoir obtenu l'autorisation d'occuper, à partir du ..... un terrain à destination industrielle d'une surface de ..... sis sur le territoire de la commune de ..... et ce aux conditions suivantes :

1o Droit pour les deux parties de mettre fin à l'occupation à l'expiration de chaque année d'occupation moyennant préavis recommandé de trois mois;

2o Droit pour la Société nationale des Chemins de fer belges de reprendre le terrain occupé en tout temps pour nécessité de service, moyennant préavis de trois mois et sans autre indemnité que le remboursement éventuel de la redevance payée en trop;

3o Redevance annuelle de ..... à verser anticipativement le ..... au compte chèques postaux no ..... de ..... et pour la première fois dès invitation en rappelant le numéro de la déclaration ci-dessus.

En cas de non-paiement dans les quinze jours, il est perçu un intérêt de 4,25 % l'an, sans préjudice à la mise à charge de l'occupant des frais éventuels d'encaissement;

4o Tous impôts et taxes quelconques, mis ou à mettre sur le bien occupé, sont à charge de l'occupant. La contribution foncière, payée par la S.N.C.B., est recouvrée à charge de l'occupant moyennant une majoration de 10 % de la redevance, laquelle est ainsi portée à ..... fr.

Ce taux de recouvrement de 10 % est susceptible de modification suivant les fluctuations que viendrait à subir l'impôt foncier;

5° L'occupation du terrain se fera aux risques et périls exclusifs de l'occupant au point de vue des vols, incendies, pertes, dégâts et accidents généralement quelconques, à moins qu'il ne puisse justifier qu'il y a faute de la part de la Société nationale des Chemins de fer belges ou de ses agents.

Tous les cas fortuits et tous les cas de force majeure, quelles qu'en soient la nature, l'origine ou les conséquences restent à charge de l'occupant.

L'occupant reconnaît la non responsabilité de la S.N.C.B. pour tous accidents ou dommages provenant de l'existence ou de l'exploitation du chemin de fer;

6° Droit des agents de la Société nationale des Chemins de fer belges de circuler sur le bien pour des raisons de service;

7° Défense à l'occupant, non muni d'une autorisation écrite de la Société nationale des Chemins de fer belges, de céder ou de sous-louer à des tiers tout ou partie du terrain;

8° Clôtures existantes à maintenir et à entretenir;

9° Défense à l'occupant d'ériger sur le terrain aucune construction quelconque sans l'autorisation écrite de la S.N.C.B.

L'occupant ne pourra faire de la publicité sur ce terrain, sauf à obtenir l'autorisation préalable de la Société « Publifer ». Une enseigne aux dimensions maxima de 1 m. × 0,50 m. indiquant le nom et l'objet de la firme, pourra néanmoins être placée sans autorisation;

10° Le droit de chasse et le droit de pêche sont exclus de la présente autorisation; l'occupant ne pourra en conséquence apporter un trouble quelconque à l'exercice de ces droits régulièrement concédés à des tiers; il devra notamment laisser ceux-ci accéder et circuler facilement;

11° L'occupant s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour empêcher éventuellement ses bêtes d'atteindre la voie ferrée sans préjudice aux poursuites qui lui seraient intentées en cas de présence d'animaux sur les voies. Il reconnaît la non responsabilité de la S.N.C.B. en cas d'accident, survenant à ses animaux par le fait de l'exploitation du chemin de fer;

12° L'entretien du ou des talus éventuellement compris dans le bien incombe à l'occupant;

13° Lorsque l'occupant ne peut accéder au terrain autrement qu'en empruntant le domaine du chemin de fer, il a pour obligation de se munir de la quittance de paiement du loyer, chaque fois qu'il se rend à son terrain, ce afin de pouvoir exhiber sur-le-champ ce document dans le cas où il serait menacé de faire l'objet d'un procès-verbal pour circulation sans autorisation sur le chemin de fer;

14° En cas de contravention aux dispositions ci-dessus, la Société nationale des Chemins de fer belges aura le droit de retirer immédiatement l'autorisation, sans que le bénéficiaire puisse prétendre à aucune indemnité de ce chef.

Fait sur timbre en simple expédition.

A ....., le ..... 19...

AUTORISATION No .....

....., le ..... 19...

Monsieur .....

.....

Suite à votre demande du .....

L'autorisation d'occuper le terrain à destination industrielle de ..... ares, cadastré sous le No ..... et sis sur le territoire de la commune de ..... vous est accordée aux conditions suivantes :

1o Droit pour l'occupant de renoncer à l'autorisation, à l'expiration de chaque année, moyennant préavis recommandé de trois mois.

Droit pour la Société nationale des Chemins de fer belges de retirer l'autorisation dans les mêmes conditions.

2o Droit pour la Société nationale des Chemins de fer belges de retirer l'autorisation en tout temps pour raisons de service, moyennant préavis de trois mois et sans autre indemnité que le remboursement éventuel de la redevance payée en trop.

3o Redevance mensuelle de ..... à verser anticipativement le ..... au compte chèques-postaux No ..... de la gare de ..... et pour la première fois le .....

4o Tous les cas fortuits et tous les cas de force majeure, quelles qu'en soient la nature, l'origine ou les conséquences, restent à charge du locataire.

Le locataire reconnait la non responsabilité de la S.N.C.B. pour tous accidents ou dommages provenant de l'existence ou de l'exploitation du chemin de fer.

5o Droit des agents de la Société nationale des Chemins de fer belges de circuler sur le terrain pour des raisons de service.

6o Défense à l'occupant, sauf autorisation écrite de la Société nationale des Chemins de fer belges, de permettre à un tiers d'occuper partiellement ou totalement le terrain, même à titre temporaire.

7o Clôtures existantes à maintenir et à entretenir.

8o Défense à l'occupant de faire de la publicité sur le terrain et d'y ériger aucune construction quelconque, sans autorisation de la S.N.C.B.

9o Le droit de chasse et le droit de pêche sont exclus de la présente autorisation. L'occupant ne pourra en conséquence apporter un trouble quelconque à l'exercice de ces droits régulièrement concédés à des tiers; il devra notamment laisser ceux-ci accéder et circuler facilement.

10o L'occupant s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour empêcher éventuellement ses bêtes d'atteindre la voie ferrée, sans préjudice aux poursuites qui lui seraient intentées, en cas de présence d'animaux sur les voies.

*
**

En cas d'accord, veuillez bien me renvoyer la présente après avoir apposé ci-après votre signature sous la formule d'acceptation.

Recevez, ..... l'assurance de ma considération distinguée.

Au nom de la Société :
Par délégation,

J'accepte les conditions énoncées ci-dessus.

A ....., le ..... 19...
(signature),

## CHAPITRE III. — REMISES AUX DOMAINES.

### 1. — Généralités.

### ART. 168.

Les cas où la S.N.C.B. consent à aliéner des biens immobiliers dont elle a la jouissance sont indiqués au chapitre I de la 3e partie.

**Le droit de rétrocession,** dont il y est fait mention, découle de l'article 23 de la loi du 17 avril 1835 (annexe 1, 2e partie, chapitre I) et naît au moment où l'Etat déclare renoncer à exécuter les travaux pour lesquels les immeubles ont été expropriés.

Ce droit se trouve uniquement dans le chef des anciens propriétaires ou de leurs héritiers, pour autant que dans l'acte de cession ils n'aient pas déclaré renoncer au droit de rétrocession.

Ce droit subsiste toujours lorsque l'expropriation a été faite par voie judiciaire (voir au surplus, littéra 2, C., du présent chapitre, articles 176 à 179).

La cause d'utilité publique résulte de projets des Administrations publiques prévoyant l'utilisation de parcelles de terrains dépendant du domaine du chemin de fer.

Quant aux cas d'intérêt pour la S.N.C.B., dans l'aliénation de terrains au profit de tiers, ils se présentent notamment lorsqu'il s'agit de permettre à un riverain d'agrandir ses installations, de manière à augmenter l'importance de son industrie et d'intensifier ainsi le trafic qu'il remet au chemin de fer ou simplement lorsqu'il s'agit de ne pas faire obstruction systématique à l'établissement dans des conditions normales d'une construction qui ne pourrait pas s'établir sans occuper le terrain de l'Etat sollicité et dont la S.N.C.B. pourrait se passer, notamment dans le cas de bâtisses à front de places de stationnement et de chemins d'accès aux gares.

### ART. 169.

La remise aux Domaines découle de l'article 24 des statuts de la S.N.C.B. qui stipule entre autres: « A sa demande, » (du Conseil d'Administration de la S.N.C.B.) l'Etat vend,

» cède ou transfère tous biens immobiliers compris parmi
» ceux dont la Société a la jouissance et qui ne sont pas
» nécessaires à la bonne marche de l'exploitation; l'affec-
» tation du prix à en provenir fera l'objet d'un accord
» entre l'Etat et la Société ».

Si les biens ont été compris parmi les apports de l'Etat à la S.N.C.B., le prix de la vente revient à l'Etat, sauf application de l'article 5 de la convention du 31 janvier 1927 (voir 1re partie).

Si, au contraire, ces immeubles ont été acquis avec les deniers de la S.N.C.B., le produit de leur aliénation revient, en toute propriété, à la S.N.C.B.

Le cas peut se présenter où, notamment dans le cas d'aliénation de biens du domaine du chemin de fer pour cause d'utilité publique, la S.N.C.B. doit elle-même acquérir des terrains pour déplacer certaines de ses installations et rendre l'aliénation possible. Dans ce cas, quoique le bien aliéné ait été compris parmi les apports de l'Etat, la S.N.C.B. est en droit de réclamer le produit de l'aliénation, en compensation de l'acquisition qu'elle a dû faire.

**ART. 170.**

Dans chaque cas, la vente ou le transfert a lieu à l'intervention de l'Administration des Domaines.

Lorsque la S.N.C.B. demande à l'Etat de procéder à l'aliénation de certains immeubles, elle doit lui fournir tous les renseignements nécessaires à l'application des dispositions de la loi du 31 mai 1923 (voir annexe 1 ci-après).

## 2. — Mesures d'application.

### A. — PROPOSITIONS DE REMISES DEFINITIVES AUX DOMAINES.

**ART. 171.**

Aux propositions définitives de remise doivent être annexés des croquis et, le cas échéant, des profils transversaux, afin de permettre à la Direction de se rendre compte de la situation des biens et de prendre une décision en connaissance de cause. L'Ingénieur principal de la Voie doit déclarer dans son rapport qu'il n'y a aucun inconvénient à

aliéner l'excédent, compte tenu de l'exécution des travaux prévus et notamment de la réalisation du profil type de la voie.

En cas d'accord, la Direction du Service de la Voie invite le groupe à lui soumettre le projet de procès-verbal de remise.

### B. — PROCES-VERBAUX DE REMISES DEFINITIVES AUX DOMAINES.

**ART. 172.**

Ces documents doivent être dressés avec le plus grand soin et contenir tous les renseignements utiles à l'Administration des Domaines et notamment ceux établissant le droit de propriété de l'Etat et démontrant, le cas échéant, que la compagnie concessionnaire ou la société de construction ne peut revendiquer les excédents remis.

Ils doivent également contenir un croquis des immeubles remis et, dans certains cas, un extrait du plan d'expropriation.

Ces immeubles sont teintés en jaune.

Les plans doivent être tels qu'on puisse avoir une idée exacte de la situation avant et après le travail d'utilité publique.

Il faut indiquer si les voies de communication s'arrêtent à un point précis ou se prolongent, s'il s'agit d'une route de l'Etat ou de la province, d'un chemin communal ou privé.

Il convient, en outre, de mentionner soigneusement les propriétaires voisins des immeubles remis.

**ART. 173.**

S'il s'agit de l'aliénation de chemins créés par l'Etat ou la S.N.C.B., il convient d'attirer l'attention du Receveur des Domaines sur les conséquences que cette aliénation peut avoir en ce qui concerne la desserte des propriétés riveraines.

Le croquis du bien remis ne sera produit sur feuille séparée que si, en raison de la multiplicité des écritures, il n'est pas possible de le rédiger sur le procès-verbal même.

Doivent être figurés par une teinte différente de celle des terrains à vendre, les chemins d'exploitation, sentiers, cours d'eau, etc., dont la superficie n'est pas comprise dans la remise aux Domaines.

Au moyen d'indications cadastrales, il faut mentionner l'emprise faite dans chaque parcelle et l'excédent remis de chacune d'elles; des mentions globales sont insuffisantes à cet égard.

**ART. 174.**

Lorsque les biens remis ont été acquis avec les deniers de la S.N.C.B., l'indication de leur valeur, estimée avec la plus grande circonspection, doit figurer au procès--verbal.

Les conditions particulières à imposer à l'acquéreur au point de vue du chemin de fer et la mention précise des servitudes à respecter ainsi que des titres constitutifs de ces servitudes, ne devront jamais être omises.

Le cas échéant, il convient également de citer les noms des amateurs qui se seraient fait connaître.

Enfin, le procès-verbal doit contenir les indications relatives au droit de rétrocession.

**ART. 175.**

Si la Direction du Service de la Voie est d'accord au sujet du projet de procès-verbal de remise, elle informe le Ministre des Communications de la décision de la S.N.C.B. d'aliéner le bien dont il s'agit, et lui demande de donner au Ministre des Finances les instructions nécessaires pour cette aliénation.

En même temps qu'elle écrit au Ministère, la Direction V. renvoie le projet de procès-verbal à l'Ingénieur principal de la Voie, lequel adresse deux exemplaires du procès-verbal au Receveur des Domaines. Celui-ci renvoie un exemplaire dûment signé à l'Ingénieur principal de la Voie.

Cet exemplaire est transmis par le groupe à la Direction V. pour classement.

## C. — DROIT DE RETROCESSION.

### ART. 176.

Pour assurer la protection de ce droit, la loi du 27 mai 1870 a prévu, en son article 12 (voir annexe 2 — 2e partie, chapitre I) l'accomplissement de certaines formalités, telles que la publication du projet de vente et la notification par écrit de ce dernier aux anciens propriétaires.

Dans les trois mois de la publication du projet, les anciens propriétaires sont tenus de déclarer qu'ils comptent faire valoir leur droit de rétrocession et ce sous peine de déchéance.

A défaut par l'Administration de procéder à cette publication, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit peuvent demander la remise des dits terrains et cette remise sera ordonnée en justice sur la déclaration de l'Administration qu'ils ne sont plus destinés à servir aux travaux pour lesquels ils avaient été acquis.

Le prix des terrains à rétrocéder sera fixé par le tribunal, si mieux n'aime le propriétaire restituer le montant de l'indemnité qu'il a reçue.

Ce prix ne pourra d'ailleurs, en aucun cas, excéder le montant de l'indemnité.

### ART. 177.

Le droit de rétrocession s'applique à la partie de l'immeuble acquis qui a figuré au plan d'expropriation et qui est demeurée sans recevoir aucune destination d'utilité publique.

Toute destination d'utilité publique de l'immeuble, qu'elle ait été définitive ou qu'elle n'ait été que temporaire, qu'elle ait été expressément prévue au plan d'expropriation ou qu'elle ait seulement dérivé de la nature de l'entreprise, a pour effet d'éteindre le droit de rétrocession.

Il résulte d'un arrêt de la Cour d'Appel de Bruxelles, en date du 31 mars 1883 (Pas., 1883, 11, 231.), qu'il suffit par exemple, que pendant la durée des travaux, des déblais aient été déversés sur le terrain acquis, pour que le droit de rétrocession n'existe pas.

**ART. 178.**

Ainsi que l'indique le 2e § de l'article 23 de la loi du 17-4-1835 (annexe I, 2e partie, chapitre I), le droit à la rétrocession dans le chef des anciens propriétaires s'éteint après l'expiration du délai de trois mois après la date de publication de l'avis de l'Administration que les terrains qui ont été acquis ne recevront pas la destination pour laquelle leur acquisition avait eu lieu.

La prescription du droit à la rétrocession est également acquise contre les anciens propriétaires, lorsque, l'Administration n'ayant pas publié l'avis dont question à l'alinéa précédent, 30 ans se sont écoulés depuis que l'Administration a donné à entendre par ses actes que les terrains ne sont plus destinés à servir aux travaux pour lesquels ils avaient été acquis (cf. Cassation, 18 mars 1948, Journal des Tribunaux, 16-5-1948, p. 298).

Le droit de rétrocession n'existe pas dans le cas prévu par l'article 51 de la loi du 16 septembre 1807, c'est-à-dire lorsque, sur la réquisition du propriétaire de l'immeuble à exproprier partiellement, ce bien est exproprié ou cédé à l'amiable en totalité.

**ART. 179.**

Le droit de rétrocession est un droit personnel.

Il ne suit pas l'immeuble morcelé qui viendrait à être vendu à des tiers mais il reste à l'ancien propriétaire de cet immeuble et à ses héritiers.

Il est également indivisible, c'est-à-dire que la revendication de ce droit par un seul des co-cédants ou par un seul de leurs héritiers suffit à son maintien.

Le procès-verbal de remise doit spécifier si le bien remis a figuré au plan d'expropriation et indiquer les motifs de l'existence du droit de rétrocession ou éventuellement de son extinction, ainsi que, le cas échéant, les noms du ou des détenteurs de ce droit.

### D. — ABORNEMENT DES TERRAINS REMIS.

## ART. 180.

Lorsque l'immeuble à remettre définitivement aux Domaines est un terrain contigu aux dépendances de la voie, il est prescrit d'aborner la nouvelle limite avant la remise et d'indiquer sur les plans des procès-verbaux, au moyen de cotes, la position exacte des bornes placées.

### E. — RENSEIGNEMENTS A FOURNIR POSTERIEUREMENT A LA REMISE.

## ART. 181.

Avant de procéder à la mise en vente des excédents de terrain qui sont remis définitivement aux Domaines, le Département des Finances a souvent besoin de renseignements complémentaires au sujet du droit de propriété de l'Etat, du droit de rétrocession éventuel, des voies de communication pouvant donner accès aux biens remis, etc.

Ces renseignements doivent être demandés par MM. les Receveurs des Domaines compétents directement aux fonctionnaires ayant opéré la remise.

Ces derniers doivent y répondre sans retard, d'une façon aussi complète que possible, en usant de la plus grande circonspection en ce qui concerne les renseignements pouvant engager la responsabilité de l'Etat ou de la S.N.C.B. et dont les acquéreurs pourraient faire ultérieurement état.

# Loi du 31 mai 1923 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux.

**Moniteur du 3 juin 1923.**

Article 1. — Le Ministre des Finances est autorisé à aliéner par voie d'adjudication publique, au mieux des intérêts du Trésor, les immeubles domaniaux de toute nature devenus sans emploi, à l'exception des propriétés boisées.

L'adjudication devra être précédée d'un avis publié au Moniteur au moins quinze jours d'avance.

Après deux tentatives d'adjudication publique restées infructueuses, le Ministre des Finances est autorisé à vendre de gré à gré.

Les mêmes immeubles pourront être cédés de gré à gré en dehors de l'hypothèse prévue à l'alinéa qui précède lorsque l'intérêt bien entendu du Trésor le justifie et que la valeur estimative du bien vendu n'excède pas 20.000 fr.

Art. 2. — Le Ministre des Finances est autorisé à aliéner, par voie d'échange, les immeubles domaniaux de toute nature, y compris les propriétés boisées, à l'effet d'en régulariser les limites, d'en faciliter l'exploitation ou de supprimer des enclaves, pourvu que la valeur estimative des propriétés domaniales cédées ne dépasse pas de plus d'un dixième la valeur des propriétés acquises en échange et sans qu'en aucun cas l'écart puisse dépasser 2.000 fr.

Les échanges autorisés par le présent article ne pourront avoir pour conséquence de diminuer l'étendue du domaine forestier national.

Art. 3. — Autorisation est accordée au Ministre des Finances de céder de gré à gré ou par voie d'échange tous immeubles domaniaux, dont l'expropriation pour cause d'utilité publique a été légalement décrétée.

Art. 4. — Les ventes de gré à gré et les échanges réalisés en exécution de la présente loi seront rendus publics par une annonce insérée au Moniteur au moins un mois avant la passation de l'acte.

ANNEXE 1.

3e Partie — Chap. III.

Sauf dans le cas visé à l'article 3 ci-dessus, un exemplaire de la publication au Moniteur sera envoyé aux propriétaires des parcelles contiguës aux propriétés domaniales à aliéner.

Art. 5. — Un rapport sur les ventes et échanges effectués en vertu des autorisations visées dans la présente loi sera communiqué aux Chambres législatives chaque année lors du dépôt du projet de loi contenant le budget des voies et moyens.

Art. 6. — Sont abrogés les articles 1 et 4 de la loi du 16 mars 1886.