

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1952-1953.****VERGADERING VAN 17 JUNI 1953.**

Verslag van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het wetsontwerp betreffende de erfpachten.

SÉNAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1952-1953.****SÉANCE DU 17 JUIN 1953.**

Rapport de la Commission de la Justice chargée d'examiner le projet de loi relatif aux baux emphytéotiques.

Aanwezig : de hh. ROLIN, voorzitter; ALLARD, CHOT, Mevr. CISELET, de hh. CLYNMANS, CUSTERS, DERBAIX, DUTERNE, HANQUET, KLUYSKENS, LILAR, NIHOUL, PHOLIEN, RONSE, Mevr. VANDERVELDE, de hh. VAN HEMELRIJCK, VAN REMOORTELE, VERMEYLEN en ANCOT, verslaggever.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Het optreden van de wetgever inzake de erfpacht-overeenkomsten en de pachten van opstal is veel minder verantwoord dan voor de huurovereenkomsten op lange termijn en de concessies. De weerslag van de muntontwaarding of, met andere woorden, de stijging van de levensduurte weegt voorzeker evenzeer op de eigenaars van in erfpacht of in pacht van opstal gegeven goederen als op de verpachters op lange termijn en op de concessieverleners.

Dit economisch en monetair verschijnsel treft echter alle schuldeisers van geldsommen. En wil men, in dat opzicht, werkelijk recht met billijkheid doen overeenstemmen, dan spant men zich in voor een ijdele taak zo men poogt, onder alle omstandigheden, een door de macht der dingen verbroken evenwicht te herstellen. Eigenlijk moet men voor die toestand artikel 1895 van het Burgerlijk Wetboek verantwoordelijk stellen, doch wijzigt men dit artikel, dan brengt men onherroepelijk het evenwicht van de Staatsfinanciën in het gedrang.

De wetgever dient er zich dus toe te beperken, de al te grote onrechtvaardigheden op te heffen. In dit opzicht is de indiener van het wetsvoorstel op de erfpachten, die ook de steller is van het wetsvoorstel op

MESDAMES, MESSIEURS,

L'intervention du législateur dans la matière des baux emphytéotiques et de superficie se justifie beaucoup moins que dans celle des baux à long terme et des concessions. Sans doute l'incidence de la diminution de valeur de la monnaie, ou en d'autres termes, de l'accroissement du coût de toutes choses, pèse-t-elle sur les propriétaires de biens donnés en emphytéose ou grevés d'un droit de superficie aussi bien que sur les bailleurs à long terme et les concédants.

Mais ce phénomène économique et monétaire atteint d'une manière générale tout créancier de sommes d'argent. Et si l'on veut véritablement, à ce point de vue, mettre le droit en harmonie avec l'équité, on entreprend une besogne vaine en essayant de rétablir dans toutes les situations un équilibre rompu par la force des choses. C'est à l'article 1895 du Code civil qu'il faut s'en prendre. Et alors c'est l'équilibre des finances publiques qui se trouvera irrémédiablement compromis.

Le législateur doit donc se borner à remédier aux trop grandes injustices. Et à ce point de vue, l'auteur de la proposition de loi sur les baux emphytéotiques, qui est le même que celui de la proposition de loi sur

R. A 4475.**Zie :**

Gedr. Stukken van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :
427 (Zitting 1950-1951) : Wetsontwerp;
245 (Zitting 1951-1952) : Verslag.

Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :
21 Mei en 5 Juni 1952.

Gedr. Stuk van de Senaat :

346 + err. (Zitting 1951-1952) : Ontwerp door de Kamer der Volksvertegenwoordigers overgemaakt.

R. A 4475.**Voir :**

Documents de la Chambre des Représentants :
427 (Session de 1950-1951) : Projet de loi;
245 (Session de 1951-1952) : Rapport.

Annales de la Chambre des Représentants :
21 mai et 5 juin 1952.

Document du Sénat :

346 + err. (Session de 1951-1952) : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

« sommige huurovereenkomsten op lange termijn », minder gelukkig geweest bij het eerste dan wel bij het tweede initiatief.

Hij schijnt wel uit het oog verloren te hebben, dat de « canon » van een erfpachtovereenkomst of de cijns verschuldigd wegens een recht van opstal niet overeenstemt met de normale vergoeding voor het genot aan de erfpachter of aan de opstaller verleend. Dit wordt trouwens bewezen door het feit, dat de indiener van het voorstel nagenoeg letterlijk de wet van 20 Juni 1930 op de huurovereenkomsten op lange termijn heeft overgeschreven om ze bij de erfpachtovereenkomsten en bij het recht van opstal aan te passen. De assimilatie gaat zover, dat hij zelfs de bewoordingen, eigen aan de huurovereenkomsten, heeft overgenomen en dat men, buiten de titel en het eerste artikel, in de tekst van zijn wetsvoorstel vergeefs één woord zoekt waaruit kan worden opgemaakt dat het hier het erfpachtsrecht of het recht van opstal betreft.

Daaruit blijkt reeds dat men een verkeerde weg is opgegaan en dat, zo het optreden van de wetgever noodzakelijk wordt geacht, een grondige wijziging van de tekst onvermijdelijk is.

In de toelichting van zijn voorstel spreekt de h. Charloteaux er zijn verwondering over uit dat, na de oorlog 1914-1918, de wet van 20 Juni 1930, die de verbreking van de huurovereenkomsten op lange termijn toelaat, niet toepasselijk werd gemaakt op de erfpachten. Die zogenaamde uitsluiting heeft echter niet te verrassen, vermits de erfpacht wat anders is dan een gewone pacht en het ten onrechte is dat men spreekt van erf- « pacht ». Het erfpachtsrecht is een zakelijk recht dat misschien dichter, en in elk geval ten minste even dicht bij de eigendom als bij de pacht staat. Het vindt zijn oorsprong in de Griekse oudheid, heeft vaste voet gekregen in het Romeins recht en zich nog het best aangepast bij het feodaal recht. Tengevolge van het erfpachtsrecht ontstaat een splitsing van de eigendom, die voor een zeer lange duur, door ons modern recht tot maximum negen en negentig jaar beperkt, in twee elementen wordt verdeeld, die door de rechtsleer en de gebruiken zeer goed worden onderscheiden, daar waar ze het ene noemen « het eminent erf », behorende tot de eigenaar, en het andere « het nuttig erf », toebedeeld aan de erfpachter. Voor het nuttig erf moet de erfpachter aan de eigenaar « eene jaarlijksche pacht, hetzij in geld, hetzij in voortbrengselen of vruchten » voldoen, en de wet van 10 Januari 1824 (art. 1), waaraan wij die termen ontleenen, voegt er aan toe « als eene erkenning van deszelfs eigendom ».

Ziedaar de fundamentele betekenis van het erfpachtsrecht. Immers, zou de erfpachter aan de eigenaar niets verschuldigd zijn, dan zou hij, ingevolge het absolute gebruik dat hij van het goed mag maken, zelf de eigenaar worden. Om die mogelijkheid uit te sluiten en zijn recht te vrijwaren, eist de eigenaar een jaarlijkse erkenning van zijn eigendomsrecht. Aldus is de pachtprijs, of « canon », naar de opvatting van De Page eerder een erkenning van de eigendom dan wel een vergoeding voor de vruchten (deel VI, n^o 715 B). Het is slechts bijkomstig

« certains contrats à long terme » a été moins bien inspiré dans la première que dans la seconde de ces deux initiatives.

Il a perdu de vue, semble-t-il, que le « canon » d'un bail emphytéotique ou la redevance d'un droit de superficie d'un bail emphytéotique n'est pas la rémunération normale de la jouissance assurée à l'emphytéote ou au superficiaire. Et ce qui le prouve, c'est que l'auteur de la proposition a copié presque littéralement pour l'adapter au bail emphytéotique et au droit de superficie, la loi du 20 juin 1930 sur les baux à long terme. Il fut à ce point sous l'empire de cette assimilation, qu'il adopta même le vocabulaire de la matière du bail et qu'en dehors de l'intitulé et de l'article premier, on cherche en vain dans le texte de sa proposition de loi un terme susceptible de rappeler qu'il s'agit d'emphytéose ou de superficie.

Cette observation indique, à elle seule, que l'on s'est avancé sur une fausse voie et que, même lorsqu'on estime qu'une intervention législative s'impose, un remaniement fondamental du texte est inévitable.

Dans les développements de sa proposition, M. Charloteaux s'étonne de ce que, après la guerre de 1914-1918, la loi du 20 juin 1930, qui permet la résiliation des baux à long terme, n'eut pas été rendue applicable aux baux emphytéotiques. Cette prétendue exclusion n'a cependant rien de surprenant, car l'emphytéose est autre chose qu'un bail et sans doute est-ce improprement qu'on parle de « bail » emphytéotique. L'emphytéose est un droit réel qui se rapproche peut-être plus, en tout cas autant de la propriété que du bail. Elle trouve ses origines dans la Grèce antique, s'est implantée dans le droit romain, et s'est accommodée le mieux du droit féodal. Par l'emphytéose il se crée une scission de la propriété, qui pour un très long terme, que notre droit moderne a réduit à un maximum de quatre vingt dix-neuf ans, se divise en deux éléments que la doctrine et l'usage ont parfaitement distingués en les appelant l'un « le domaine éminent » qui appartient au propriétaire et l'autre « le domaine utile » qui revient à l'emphytéote. Pour le « domaine utile » qui lui est assuré, l'emphytéote doit payer au propriétaire une « redevance annuelle, soit en argent, soit en nature » et la loi du 10 janvier 1824 à laquelle nous empruntons ces termes, poursuit en disant (art. 1^{er}) : « en reconnaissance de son droit de propriété ».

Voilà la signification fondamentale de l'emphytéose. Car si l'emphytéote ne devait rien au propriétaire, l'usage absolu qu'il peut faire du bien le rendrait propriétaire lui-même. Pour écarter cette possibilité et sauvegarder son droit, le propriétaire exige une « manifestation annuelle de la reconnaissance de son droit de propriété ». Ainsi la redevance appelée encore « canon » est, comme dit De Page « recognitive de la propriété plutôt qu'équivalente aux fruits » (t. VI, n^o 715 B). Ce n'est qu'à titre accessoire et, en fait quelquefois par une corruption de la notion d'emphytéose,

en, in feite, soms tengevolge van een ontaarding van het begrip zelf van het erfpachtsrecht dat de pacht prijs beschouwd wordt als een vergoeding voor het verleende genot.

Wat het recht van opstal betreft, is voornoemde opmerking nog meer gegrond. Want luidens de wet van 10 Januari 1824, « is het regt van opstal een zakelijk regt, om gebouwen, werken of beplantingen op eens ander mans grond te hebben ». Een begrip van retributie behoort zelfs uiteraard niet tot het opstalrecht (De Page, deel VI, n^o 713 E). In de wet van 10 Januari 1824, die dat recht omschrijft, is er geen sprake van retributie en het is normaal dat de opstaller uit dien hoofde niets te betalen heeft, vermits hij in feite steeds huurder is van de grond waarop hij het recht heeft te bouwen. Op die wijze is, zoals De Page opmerkt (deel VI, n^o 686), « de retributie in de huur- of pacht prijs begrepen ».

Dient er uit die algemene critiek noodzakelijk te worden afgeleid, dat er niets moet gedaan worden en dat men de zaken maar kan laten gaan ? Dit is niet de mening van uw Commissie. Alhoewel het erfpachtsrecht uiteraard alle op het erf geheven belastingen aan de erfpachter oplegt, kan er van die regel, zoals van de andere, bij een vrije overeenkomst tussen partijen worden afgeweken. De openbare besturen hebben trouwens, onder sommige omstandigheden, belastingen opgelegd welke, ondanks elk strijdig bedding, uitsluitend op de eigenaars rusten. Zo zijn werkelijk buitengewone toestanden tot stand gekomen; er is bv. het geval van een grond met een oppervlakte van 240 vierkante meter, die in 1914 verpacht werd tegen betaling van een canon van 27 frank en waarop thans, ingevolge wegenwerken door de gemeente uitgevoerd, een bestratings- en rioleringsbelasting van 5.225 frank geheven wordt. De eigenaar zal ongeveer 200 jaar nodig hebben om door het innen van de huidige bijdrage die belasting te delgen. Er dient ook rekening mee te worden gehouden, dat de meeste thans lopende erfpachtvereenkomsten dagtekenen van vóór de oorlog van 1914, zodat de canon, indien hij zijn betekenis als erkenning van het recht van de eigenaar heeft bewaard, ook werkelijk geen andere waarde meer bezit. Het initiatief van de indiener van het wetsvoorstel komt dus niet ongelegen, maar de tekst en de bepalingen daarvan moeten in overeenstemming worden gebracht met de beginselen die de materie van het erfpachtsrecht en het recht van opstal beheersen. In die zin is het dat uw Commissie U voorstelt met het onderzoek van dit voorstel aan te vangen.

Het wetsvoorstel betreffende de erfpachten werd op 8 Mei 1951, op initiatief van de h. Volksvertegenwoordiger Charlotaux, bij het Bureau van de Kamer der Volksvertegenwoordigers ingediend. Er is, namens de Commissie van Justitie, verslag over uitgebracht door de h. Volksvertegenwoordiger Nossent op 27 Februari 1952. Dezelfde dag nog werd het voorstel door de Commissie bij 8 stemmen en 4 onthoudingen goedgekeurd. Ter openbare vergadering van de Kamer werd het zonder verdere opmerkingen goedgestemd met 159 tegen 5 stemmen en 1 onthouding.

que la redevance est considérée comme une rémunération de la jouissance.

En ce qui concerne la superficie, cette observation a une valeur encore plus grande. Car « le droit de superficie, aux termes de la loi du 10 janvier 1824, est un droit réel qui consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui ». Le paiement d'une redevance n'est même pas de la nature du droit de superficie (De Page, T. VI, n^o 713 E). La loi du 10 janvier 1824, qui définit ce droit, n'en parle pas et il est normal que le superficiaire n'ait rien à payer de ce chef parce qu'il est, en fait toujours locataire du terrain sur lequel il a le droit de construire. De la sorte comme le signale De Page (T. VI, n^o 686) la « redevance est comprise dans le loyer ou le fermage ».

Cette critique générale doit-elle nécessairement conduire à la conclusion qu'il ne faut rien faire et laisser les choses aller leur cours ? Votre Commission ne l'a pas pensé. Bien que la nature de l'emphytéose impose à l'emphytéote toutes les contributions afférentes au fonds, il peut être dérogé à cette règle de même qu'aux autres par la libre convention des parties. D'autre part, les pouvoirs publics ont, dans certaines circonstances, décrété des impôts frappant exclusivement les propriétaires, nonobstant toute clause contraire. Des situations véritablement extraordinaire ont pu ainsi se créer, telle qu'il en a été signalé une pour une terre d'une contenance de 240 mètres carrés donnée en emphytéose en 1914 moyennant un canon de vingt-sept francs et sur laquelle des travaux de voirie exécutés par la commune ont fait peser depuis lors une contribution de pavage et d'égout de cinq mille deux cent vingt-cinq francs. Il faudra au propriétaire environ deux cents années du régime actuel pour amortir cet impôt par la perception de la redevance. Il y a lieu de considérer aussi que la plupart des baux emphytéotiques actuellement en cours datent d'une période antérieure à la guerre de 1914, de sorte que s'il a gardé sa signification reconnitive du droit du propriétaire, le canon demeuré en usage n'a vraiment plus aucune autre valeur. L'initiative de l'auteur de la proposition de loi n'est donc pas inopportune, encore qu'il convienne d'en confronter le texte et les dispositions avec les principes qui régissent la matière de l'emphytéose et du droit de superficie. C'est dans ce sens que votre Commission vous propose d'entreprendre l'examen de ce projet.

La proposition de loi sur les baux emphytéotiques fut déposée sur le bureau de la Chambre des Représentants à l'initiative de M. le Député Charlotaux le 8 mai 1951. Elle fit l'objet d'un rapport de la Commission de la Justice dû à M. le député Nossent le 27 février 1952. A la même date la Commission l'adopta par 8 voix et 4 abstentions. Présenté à la séance publique de la Chambre, il y fut voté sans observation par 159 voix contre 5 et 1 abstention.

Op voorstel van haar Commissie van Justitie, heeft de Kamer der Volksvertegenwoordigers het voorstel op een belangrijk punt geamendeerd. In navolging van de wet van 20 Juni 1930, die hij als model nam, had de steller van het voorstel aan de rechtbank van eerste aanleg van de plaats waar de goederen gelegen zijn, de bevoegdheid geschonken de verbreking van de erfpachtovereenkomsten of pachten van opstal uit te spreken. De Commissie kende deze bevoegdheid toe aan de vrederechter, omdat zij van oordeel was dat, in onze wetgeving, de vrederechter de natuurlijke rechter inzake huurprijzen is geworden. Het argument is weinig overtuigend, wanneer men er rekening mee houdt dat de erfpachtovereenkomsten en de pachten van opstal geen eigenlijke pachten zijn, maar verbrekkingen van het eigendomsrecht. Ook is uw Commissie van gevoelen dat er geen reden toe bestaat om van de algemene regels betreffende de bevoegdheid af te wijken.

Het doel van het wetsontwerp is hetzelfde als dat van de huurovereenkomsten op lange termijn. Het verleent aan partijen het recht de verbreking van het contract te vorderen. Maar de erfpachter of de opstaller kunnen zich aan die verbreking onttrekken door aan te bieden een canon te betalen die rekening houdt met de vermindering van de koopkracht van de munt. Men vraagt zich af waarom de h. Charloteaux, die in zijn wetsvoorstel betreffende de huurovereenkomsten op lange termijn, het recht om de verbreking te vorderen alleen toegekend had aan de verhuurder of aan de concessieverlener, dit recht in het geval van de erfpacht en de opstalovereenkomsten aan beide partijen verleent. Het is immers schier ondenkbaar, dat de erfpachter of de opstaller het slachtoffer zouden zijn van economische of monetaire omstandigheden, die men zoekt te verhelpen.

In de loop van de algemene bespreking van het ontwerp, heeft een commissielid de vraag gesteld wat, ingevolge de verbreking, het lot zou zijn van de hypotheek en erfdienstbaarheden door de erfpachter aangegaan. Dezelfde vraag kan worden gesteld ten aanzien van het recht van opstal. Dit is een hinderlijke kwestie daar, luidens artikel 6 van de wet van 10 Januari 1824 op het erfpachtsrecht en artikel 2 van de wet van dezelfde datum op het recht van opstal, de erfpachter of de opstaller bevoegd is om « zijn regt te vervreemden, met hypotheek te belasten en den grond in erfpacht uitgegeven, met dienstbaarheden te bezwaren voor het tijdvak van zijn genot ». Daaruit vloeit voort dat die zakelijke rechten verloren gaan samen met het erfpachtsrecht of het recht van opstal, waaraan ze ontsproten zijn. Aldus zou de verbreking van de erfpacht- of de opstalovereenkomst de rechten aantasten van derden, die mogelijkerwijze geen voordeel hebben getrokken uit de economische en monetaire wanverhouding die de wetgever wil verhelpen.

Ingevolge die opmerking heeft uw Commissie aandacht besteed aan artikel 15 van de wet van 10 Januari 1824 op het erfpachtsrecht, daar die bepaling de vervallenverklaring van het recht van de erfpachter voorziet « ter zake van merkelijke aan het goed toegebrachte schade, of van het grovelijk misbruiken daarvan ». Het schijnt geen twijfel te lijden, dat in dit geval de hypotheek en de erfdienstbaarheden op het

Sur la suggestion de sa Commission de la Justice, la Chambre des Représentants a amendé le projet sur un point important. Suivant pas à pas la loi du 20 juin 1930 qu'il avait pris comme modèle, l'auteur de la proposition avait attribué au tribunal de première instance de la situation des lieux, le pouvoir de prononcer la résiliation des baux emphytéotiques ou de superficie. Cette attribution de compétence fut remplacée par celle du juge de paix, parce que, dit le rapport de la Commission, « le juge de paix est devenu, dans notre législation, le juge naturel des loyers ». La raison est peu convaincante lorsqu'on considère que le bail emphytéotique et le bail de superficie ne sont pas des baux, mais des démembrements du droit de propriété. Il en résulte, au sentiment de votre Commission, qu'il n'y a pas lieu de déroger aux règles générales sur la compétence.

L'objet du projet de loi est semblable à celui du projet sur les contrats à long terme. Il donne aux parties le droit de demander la résiliation du contrat en cours. Mais l'emphytéote ou le superficiaire peut se soustraire à cette résiliation en offrant de payer une redevance mise en harmonie avec la diminution du pouvoir d'achat de la monnaie. On se demande pourquoi M. Charloteaux qui, dans sa proposition de loi sur les contrats à long terme, avait réservé au seul bailleur ou concédant le droit de demander la résiliation, a proposé, dans le cas de l'emphytéose et de la superficie, d'accorder ce droit à chacune des parties. Il n'est en effet guère concevable que l'emphytéote ou le superficiaire soit victime des circonstances économiques ou monétaires auxquelles on envisage de porter remède.

Au cours de la discussion générale du projet, un commissaire posa la question de savoir quel sort subiraient, par suite de la résiliation, les hypothèques et les servitudes constituées par l'emphytéote. La même question peut être posée à l'endroit du droit de superficie. Elle ne manque pas d'être embarrassante, car, aux termes de l'article 6 de la loi du 10 janvier 1824 sur l'emphytéose et de l'article 2 de la loi de la même date sur le droit de superficie, l'emphytéote ou le superficiaire a « la faculté d'aliéner son droit, de l'hypothéquer, et de grever de servitude les biens qui font l'objet de son droit, pour la durée de sa jouissance ». Il en résulte que ces droits réels s'éteignent avec le droit d'emphytéose ou de superficie dont ils procèdent. Ainsi la résiliation du bail d'emphytéose ou de superficie aurait pour effet de porter atteinte à des droits de tiers qui pourraient n'avoir en rien été avantagés par le déséquilibre économique et monétaire auquel le législateur veut porter remède.

En suite à cette observation, l'attention de votre Commission s'est portée sur l'article 15 de la loi du 10 janvier 1824 sur l'emphytéose, car cette disposition prévoit la déchéance du droit d'emphytéose « pour cause de dégradations notables de l'immeuble, et d'abus graves de jouissance ». Il ne semble pas douteux que dans ce cas l'hypothèque et les servitudes constituées sur l'emphytéosé s'éteignent, puisqu'il est mis fin

in erfpacht gegeven goed verloren gaan, vermits er een einde is gemaakt aan het erfpachtsrecht en dat voormelde dienstbaarheden slechts voor de duur daarvan konden gevestigd worden. Ongetwijfeld is de oplossing dezelfde in geval van verbreking wegens niet-uitvoering van de uit het contract ontstane verplichtingen, alhoewel nochtans sommige auteurs voorbehoud maken voor wat betreft de mogelijkheid van dergelijke verbreking (zie De Page, deel IV, n^o 716, 5^e, en 707), alsmede in de andere gevallen van tenietgaan van het erfpachtsrecht of van het recht van opstal vóór het verstrijken van de contractueel bepaalde termijn (vermenging, verlies van het erf, vernietigende verjaring, onteigening ten openbare nutte).

Ten aanzien van die moeilijkheid, had uw Commissie eerst overwogen de verbreking slechts toe te laten, mits de houders van zakelijke rechten, gevestigd door de erfpachter en de opstaller, daarin zouden toestemmen. De verwezenlijking van die opvatting zou noodzakelijkerwijze nog een verzwaring meegebracht hebben voor een wet die reeds tamelijk ingewikkeld is tegenover de zeer eenvoudige beweegreden waarop ze steunt. Na menige gedachtenwisseling, werd eenparig besloten de economie van het ontwerp volledig te wijzigen en in plaats van de verbreking als algemene regel te beschouwen, met als uitzondering de verhoging van de erfpacht, de verhoging van rechtswege van de erfpacht op te leggen, onder voorbehoud van de verbreking of, om het voorzichtiger uit te drukken, van het verval, indien de erfpachter of de opstaller zou weigeren de opgelegde verhoging te betalen. In dit laatste geval staat uw Commissie er op, dat de verworven rechten van de houders van zakelijke rechten zouden beschermd worden. Daar het niet mogelijk is die rechten te handhaven na het tenietgaan van het recht waaruit zij zijn ontstaan, heeft men gemeend de moeilijkheid te kunnen oplossen door de houders van zakelijke rechten toe te laten zelf de verhoging van de erfpacht te betalen, ongeacht de mogelijkheid uit dien hoofde een verhaal tegen de erfpachter of de opstaller in te stellen. Alhoewel zulks niet uitdrukkelijk diende te worden in herinnering gebracht, heeft uw Commissie het nuttig geacht te beslissen dat de houders van zakelijke rechten, gevestigd op het erfpachtsrecht of het recht van opstal, geen nadeel mocht worden berokkend.

Een commissielid heeft voorgesteld dat, in geval van verbreking van de erfpachtsovereenkomst of van het recht van opstal, bij toepassing van dit ontwerp, het recht van de hypotheekaire schuldeisers zou worden overgedragen op de som door de eigenaar aan de erfpachter of aan de opstaller verschuldigd uit hoofde van de eventuele overname van gebouwen en beplantingen. Die oplossing, welke door sommige auteurs wordt aanbevolen in gevallen waar in het erfpachtsrecht of het recht van opstal ten einde loopt vóór het verstrijken van de overeengekomen termijn, is logisch gebleken en werd dan ook goedgekeurd. Het spreekt evenwel vanzelf, dat die oplossing slechts zal kunnen gelden in gevallen waarin, krachtens de overeenkomst of de wet, een vergoeding voor overname aan de eigenaar is opgelegd.

à l'emphytéose et qu'elles ne pouvaient être constituées que pour la durée de celle-ci. La solution est sans doute la même en cas de résiliation pour inexécution des obligations nées du contrat, encore que certains auteurs fassent des réserves sur la possibilité de pareille résiliation (cf. De Page, T. IV, n^o 716, 5^e, et 707) et dans les autres cas d'extinction du droit d'emphytéose ou de superficie avant le terme contractuellement prévu (confusion, perte du fonds, prescription extinctive, expropriation pour cause d'utilité publique).

En présence de cette difficulté, votre Commission envisagea d'abord de n'autoriser la résiliation que moyennant le consentement des titulaires de droits réels constitués par l'emphytéote ou le superficiaire. La résiliation de cette idée devait forcément alourdir davantage une loi déjà passablement compliquée eu égard au mobile très simple dont elle s'inspire. Après maints échanges de vues, il fut décidé à l'unanimité de modifier complètement l'économie du projet et, au lieu d'ériger en règle générale la résiliation, avec à titre d'exception la péréquation de la redevance, de décréter la péréquation de plein droit de la redevance, quitte à réserver la résiliation, ou, pour adopter une expression plus prudente, la déchéance, au cas où l'emphytéote ou le superficiaire refuserait de payer l'augmentation imposée. Dans ce dernier cas, votre Commission entend protéger les droits acquis des titulaires de droits réels. Comme il n'est pas possible de faire survivre ceux-ci au droit dont ils procèdent, on a cru résoudre le mieux la difficulté en autorisant les titulaires de droits réels à payer eux-mêmes l'augmentation de la redevance, quitte à exercer de ce chef un recours contre l'emphytéote ou le superficiaire. Bien que la chose ne dut pas être rappelée expressément, votre Commission a estimé utile de décider qu'aucun préjudice n'est porté aux droits des titulaires de droits réels constitués par l'emphytéote ou le superficiaire.

Un commissaire suggéra qu'en cas de résiliation de l'emphytéote ou du droit de superficie, par application du présent projet, le droit des créanciers hypothécaires soit reporté sur la somme due par le propriétaire à l'emphytéote ou au superficiaire du chef de la reprise éventuelle des bâtiments et plantations. Cette solution, préconisée par certains auteurs dans les cas où l'emphytéose ou le droit de superficie prend fin avant l'expiration de la durée convenue, a paru logique et a été adoptée. Il va sans dire toutefois qu'elle ne pourra être appliquée que dans les hypothèses où soit en vertu de la convention, soit en vertu de la loi, une indemnité de reprise est imposée au propriétaire.

Als besluit van dit onderzoek, stelt uw Commissie U dus voor, het door de Kamer der Volksvertegenwoordigers goedgekeurde ontwerp te vervangen door een ander ontwerp, dat heel wat eenvoudiger is en bovendien het voordeel biedt talrijke processen te voorkomen, terwijl het ontwerp dat ons werd overgezonden, normaal tot gevolg zou hebben alle eigenaars van in erfpacht gegeven of met een recht van opstal bezwaarde goederen, aan te zetten een vordering tot verbreking in te stellen.

Die nieuwe tekst is eenparig aangenomen.

Dit verslag is eveneens eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever,
R. ANCOT.

De Voorzitter,
H. ROLIN.

En conclusion de son examen, votre Commission vous propose donc de substituer au projet voté par la Chambre des Représentants, un projet différent, sensiblement plus simple et qui, au surplus, à l'avantage de prévenir de nombreux procès, alors que le projet qui vous a été transmis devait avoir normalement pour effet d'inciter tous les propriétaires de biens donnés en emphytéose ou grevés de superficie, à intenter une action en résiliation.

Ce nouveau texte fut adopté à l'unanimité.

Le présent rapport fut également approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,
R. ANCOT.

Le Président,
H. ROLIN.

(7)

[N° 347.]

BIJLAGE

ANNEXE

ONTWERP OVERGEMAAKT
DOOR DE
KAMER DER VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.

EERSTE ARTIKEL.

Onverminderd de oorzaken van ontbinding of van verbreking bij andere wetten bepaald, kan de vrederechter van de plaats waar de vaste goederen gelegen zijn, op verzoek van een der partijen, de verbreking uitspreken van de lopende erfpachtovereenkomsten of pachten van opstal, die uiterlijk vóór 9 Mei 1940 werden gesloten, indien de verplichtingen van één der contractanten buiten verhouding zijn tot het voordeel dat hij uit het contract trekt of tot de prestatie van de andere.

De verbreking heeft geen terugwerkende kracht.

De eis is niet ontvankelijk, wanneer hij uitgaat van een eigenaar die, na 9 Mei 1940, ten bezwarenden titel, het onroerend goed heeft verkregen, dat het voorwerp van de erfpacht of van de pacht van opstal uitmaakt. Deze niet-ontvankelijkheid kan aan de opveiling kopende deelgenoot niet tegengesteld worden.

ART. 2.

De vordering is slechts ontvankelijk wanneer zij ingesteld wordt binnen zes maanden na de inwerkingtreding van deze wet.

Elke op de bepalingen dezer wet gegronde vordering kan slechts in eerste aanleg berecht worden.

ART. 3.

In geval van onverdeeldheid, hetzij in hoofde van de verpachters, hetzij in hoofde van de pachters, kan de eis ontvangen worden op verzoek van een of van enige van partijen in onverdeeldheid, onder verplichting dat ze de andere betrokkenen in de zaak brengen.

In geval van afstand of van in-onderpacht-geven van geheel het goed of een gedeelte daarvan, is de pachter, op straffe van schadevergoeding, verplicht degenen aan wie het goed wordt afgestaan en de onderpachters in de zaak te betrekken. De rechter bij wie de hoofdeis aanhangig wordt gemaakt, doet uitspraak over de geschillen in verband met het in-onderpacht-geven.

ART. 4.

Ingeval de verpachters in onverdeeldheid het niet eens zijn, beslist de rechter of er aanleiding bestaat de pacht te verbreken, onder voorbehoud van het bij artikel 7 ten voordele van de pachter bepaalde recht.

Ingeval pachters in onverdeeldheid het niet eens zijn, kan de rechter diegenen welke er in toestemmen de bij artikel 7 bepaalde verhoging te betalen, machtigen de pacht tot de vervalldag er van voort te zetten. Tegenover de overigen houdt de pacht op van kracht te zijn.

TEKST VOORGEDRAGEN
DOOR DE COMMISSIE.

EERSTE ARTIKEL.

De pacht prijs verschuldigd voor de erfpachtovereenkomsten en, zo er een werd bepaald, die voor de opstalovereenkomsten afgesloten vóór 1 Augustus 1939 wordt, met ingang van de eerste vervalldag volgend op het van kracht worden van de wet, verhoogd als volgt :

— voor de overeenkomsten gesloten vóór 1 Januari 1919, wordt het oorspronkelijk bedrag vermenigvuldigd met 20;

— voor de overeenkomsten gesloten in 1919, wordt het oorspronkelijk bedrag vermenigvuldigd met 15;

— voor de overeenkomsten gesloten in 1920, wordt het oorspronkelijk bedrag vermenigvuldigd met 10;

— voor de overeenkomsten gesloten in 1921, wordt het oorspronkelijk bedrag vermenigvuldigd met 8;

— voor de overeenkomsten gesloten in 1922, wordt het oorspronkelijk bedrag vermenigvuldigd met 7;

— voor de overeenkomsten gesloten in 1923, wordt het oorspronkelijk bedrag vermenigvuldigd met 6;

— voor de overeenkomsten gesloten in 1924, wordt het oorspronkelijk bedrag vermenigvuldigd met 5;

— voor de overeenkomsten gesloten in 1925, 1926 en 1927, wordt het oorspronkelijk bedrag vermenigvuldigd met 4;

— voor de overeenkomsten gesloten tussen de jaren 1927 en 1939 wordt het oorspronkelijk bedrag vermenigvuldigd met 3.

ART. 2.

In geval van niet-betaling van de bij artikel 1 bepaalde verhoging, kan de erfpachter of de opstaller van zijn recht vervallen worden verklaard.

Ingevolge dat verval, worden de schuldvorderingen gewaarborgd door een hypotheek op het erfpachtrecht of op het opstalrecht onmiddellijk eisbaar.

In dat geval wordt het recht van de hypothecaire schuldeisers overgedragen op de sommen eventueel door de eigenaar aan de erfpachter of aan de opstaller verschuldigd voor de overname van de gebouwen en beplantingen.

ART. 3.

De vordering tot verval, ingesteld bij toepassing van artikel 2, is slechts ontvankelijk voor zover zij bekend werd aan de houders van de zakelijke rechten, waarvan de titel in de daartoe bestemde registers werd overgeschreven. Een dertigjarige staat van het onroerend goed, alsmede de exploten van betekening worden aan het origineel van de dagvaarding gehecht.

PROJET TRANSMIS
PAR LA
CHAMBRE DES REPRESENTANTS.

ARTICLE PREMIER.

Indépendamment des causes de résolution ou de résiliation prévues par d'autres lois, le juge de paix du lieu de la situation des immeubles peut, à la demande de l'une des parties, résilier les baux emphytéotiques ou de superficie en cours, conclus avant le 9 mai 1940, au plus tard, si les obligations de l'un des contractants sont hors de proportion avec l'avantage qu'il en retire ou avec la prestation de l'autre.

La résiliation n'a pas d'effet rétroactif.

La demande n'est pas recevable si elle émane d'un propriétaire qui a acquis après le 9 mai 1940, à titre onéreux, l'immeuble faisant l'objet du bail emphytéotique ou de superficie. Cette irrecevabilité n'est pas opposable au copartageant acquéreur par licitation.

ART. 2.

L'action n'est recevable qu'à la condition d'être introduite dans les six mois de la mise en vigueur de la présente loi.

Toute action fondée sur les dispositions de la présente loi, ne pourra être jugée qu'en premier ressort.

ART. 3.

En cas d'indivision, soit dans le chef des bailleurs soit dans le chef des preneurs, la demande peut être reçue sur requête d'une ou de quelques-unes des parties entre lesquelles existe l'indivision, à charge pour elles de mettre en cause les autres intéressés.

En cas de cession ou de sous-location de tout ou partie du bien, le locataire est tenu, sous peine de tous dommages-intérêts, de mettre en cause les cessionnaires et les sous-locataires. Le juge saisi de la demande principale statue sur les contestations relatives aux cessions et aux sous-locations.

ART. 4.

En cas de désaccord entre les bailleurs en indivision, le juge décide s'il y a lieu de résilier le bail, sous réserve du droit prévu à l'article 7 en faveur du preneur.

En cas de désaccord entre les preneurs en indivision, le juge peut autoriser ceux qui consentent à payer la majoration prévue à l'article 7, à reprendre le bail jusqu'à son échéance. Le bail cesse de produire ses effets à l'égard des autres.

TEXTE PRESENTE
PAR LA COMMISSION.

ARTICLE PREMIER.

La redevance des baux emphytéotiques et, s'il en a été stipulé une, celle des baux de superficie conclus avant le 1^{er} août 1939, sont, à dater de la première échéance qui suit la mise en vigueur de la loi augmentées de la manière suivante :

— pour les contrats antérieurs au 1^{er} janvier 1919, le montant originaire est multiplié par 20;

— pour les contrats conclus en 1919, le montant originaire est multiplié par 15;

— pour les contrats conclus en 1920, le montant originaire est multiplié par 10;

— pour les contrats conclus en 1921, le montant originaire est multiplié par 8;

— pour les contrats conclus en 1922, le montant originaire est multiplié par 7;

— pour les contrats conclus en 1923, le montant originaire est multiplié par 6;

— pour les contrats conclus en 1924, le montant originaire est multiplié par 5;

— pour les contrats conclus en 1925, 1926 et 1927, le montant originaire est multiplié par 4;

— pour les contrats conclus entre les années 1927 et 1939, le montant originaire est multiplié par 3.

ART. 2.

A défaut de payer l'augmentation énoncée à l'article premier, l'emphytéote ou le superficiaire peut être déclaré déchu de son droit.

Par l'effet de cette déchéance, les créances garanties par une hypothèque du droit d'emphytéose ou de superficie deviennent immédiatement exigibles.

Dans ce cas, le droit des créanciers hypothécaires est reporté sur les sommes éventuellement dues par le propriétaire à l'emphytéote ou au superficiaire pour la reprise des bâtiments et plantations.

ART. 3.

L'action en déchéance intentée par application de l'article 2 n'est recevable que si elle a été notifiée aux titulaires de droits réels dont le titre a été transcrit dans les registres à ce destinés. Un état trentenaire de l'immeuble et les exploits de notification seront annexés à l'original de l'ajournement.

ART. 5.

Wanneer de rechter de verbreking uitspreekt, verleent hij aan de pachter een verlenging van genot waarvan de duur ten minste een jaar en ten hoogste drie jaar bedraagt, te rekenen van de eerste verval-dag die volgt op het indienen van de eis in rechte of, indien de eis ingesteld werd vóór het verstrijken van de bij het derde lid van het eerste artikel bepaalde termijn van negen jaar, te rekenen van de eerste verval-dag na die termijn. Tijdens die verlenging wordt het bedrag van de pachtprijs of van de te betalen som verhoogd overeenkomstig artikel 7.

De pachter kan van deze verlenging van genot afzien.

ART. 6.

In geval van verbreking, bekomen op verzoek van de eigenaar, heeft de pachter recht op een vergoeding gegrond op het feit dat de verbreking hem vóór het verstrijken van de termijn het genot onthoudt van de gebouwen, werken of beplantingen.

De rechter bepaalt, naar billijkheid, het bedrag van gemelde vergoeding.

ART. 7.

De verbreking wordt niet uitgesproken indien de pachter een pachtverhoging wil betalen, namelijk :

Voor de overeenkomsten gesloten vóór 1 Januari 1919, de oorspronkelijke pachtprijs vermenigvuldigd met 20;

Voor de overeenkomsten gesloten in 1919 de oorspronkelijke pachtprijs vermenigvuldigd met 15;

Voor de overeenkomsten gesloten in 1920 : vermenigvuldigd met 10;

Voor de overeenkomsten gesloten in 1921 : vermenigvuldigd met 8;

Voor de overeenkomsten gesloten in 1922 : vermenigvuldigd met 7;

Voor de overeenkomsten gesloten in 1923 : vermenigvuldigd met 6;

Voor de overeenkomsten gesloten in 1924 : vermenigvuldigd met 5;

Voor de overeenkomsten gesloten in 1925, 1926, 1927 : vermenigvuldigd met 4;

Voor de overeenkomsten gesloten tussen de jaren 1927 en 1940 : vermenigvuldigd met 3.

De verhoging van de pachtprijs is eisbaar te rekenen van de eerste verval-dag welke volgt op het instellen van de rechtsvordering.

ART. 8.

Indien, luidens de pacht, de eigenaar het recht heeft de gebouwen, werken of beplantingen, over te nemen, mits betaling van een bij overeenkomst bedongen prijs, dan wordt deze prijs verhoogd in dezelfde verhouding als de pachtprijs.

ART. 4.

Derden die een zakelijk recht, gevestigd door de erfpachter of de opstaller voor de duur van zijn genot of voor een duur die verder reikt dan het eventueel verval, hebben verworven, kunnen dit verval voorkomen door, ter ontlasting van de erfpachter of de opstaller, de verhoging van de pachtprijs bepaald bij artikel 1 te betalen.

ART. 5.

Het verval uitgesproken bij toepassing van artikel 2 doet geen afbreuk aan de verhalen of rechten op schadevergoeding van de houders van zakelijke rechten tegen de erfpachter of de opstaller die ze gevestigd heeft.

ART. 5.

En prononçant la résiliation le juge accorde au preneur une prorogation de jouissance dont la durée sera d'une année au moins et de trois années au plus à dater de la première échéance qui suit l'introduction de la demande en justice ou, si la demande a été faite avant, l'expiration du terme de neuf années prévu à l'alinéa 3 de l'article premier à partir de la première échéance suivant ce terme. Durant cette prorogation le montant du loyer ou de la redevance est majoré conformément à l'article 7.

Le preneur peut renoncer à cette prorogation de jouissance.

ART. 6.

En cas de résiliation obtenue à la requête du propriétaire, le locataire a droit à une indemnité fondée sur ce que la résiliation le prive avant terme de la jouissance des bâtiments, ouvrages ou plantations.

Le juge détermine en équité le montant de la dite indemnité.

ART. 7.

La résiliation n'est pas prononcée si le locataire consent à payer une augmentation de loyer, savoir :

Pour les contrats antérieurs au 1^{er} janvier 1919 le loyer originaire multiplié par 20;

Pour les contrats conclus en 1919, le loyer originaire multiplié par 15;

Pour ceux conclus en 1920, multiplié par 10;

Pour ceux conclus en 1921, multiplié par 8;

Pour ceux conclus en 1922, multiplié par 7;

Pour ceux conclus en 1923, multiplié par 6;

Pour ceux conclus en 1924, multiplié par 5;

Pour ceux conclus en 1925, 1926, 1927, multiplié par 4;

Pour ceux conclus entre les années 1927 et 1940, multiplié par 3.

La majoration du loyer est exigible à partir de la première échéance qui suit l'introduction de la demande en justice.

ART. 8.

Si, aux termes du bail, le propriétaire a le droit de reprendre les constructions, ouvrages ou plantations moyennant un prix fixé conventionnellement, celui-ci est majoré dans la même proportion que le loyer.

ART. 4.

Les tiers qui ont acquis un droit réel constitué par l'emphytéote ou le superficiaire pour la durée de sa jouissance ou pour une durée qui se prolonge au delà de la déchéance éventuelle peuvent prévenir celle-ci en payant, à la décharge de l'emphytéote ou du superficiaire l'augmentation de redevance énoncée à l'article premier.

ART. 5.

La déchéance prononcée par application de l'article 2 ne porte aucun préjudice aux recours ou aux droits à dommages-intérêts des titulaires de droits réels contre l'emphytéote ou le superficiaire qui a constitué ceux-ci.

ART. 9.

In geval van in-onderpacht-geven of afstand van geheel het goed of een gedeelte er van, welke ook de duur er van zij, heeft de verbreking ten gevolge dat de eigenaar in de rechten en plichten van de pachter treedt ten opzichte van de onderpachter.

ART. 10.

De bepalingen van deze wet zijn van toepassing op de onderverhuring en de afstand.

ART. 11.

Is nietig en ongedaan de na 1 Januari 1951 gesloten onderverhuring of afstand, indien het eerste contract verbroken werd.

In geval van geschil tussen de onderpachter en de eigenaar, rust het bewijs van de datum der akte van onderverhuring op de onderhuurder. Dit bewijs kan door alle rechtsmiddelen, zelfs door getuigen en vermoedens, worden geleverd.

ART. 12.

Zo, na 31 December 1944, de voorwaarden van de pachtovereenkomst of van de concessie zodanig werden gewijzigd, dat de pacht of de te betalen som werd verhoogd, wordt de toepassing van deze wet zolang geschorst als deze herziening van kracht blijft, voor een duur van negen jaar ten hoogste, te rekenen van de datum der herziening. In dit geval gaat de termijn van zes maanden voor de indiening van de eis tot verbreking slechts in bij het verstrijken van de termijn door de overeenkomst tot herziening bepaald.

ART. 13.

Vallen niet onder de toepassing van deze wet, de erfpachten waarin de pachters instellingen van openbaar nut of verenigingen zonder winstgevend oogmerk zijn met als doel het onderwijs, de opneming van zieken of de uitoefening van een eredienst.

ART. 9.

En cas de sous-location ou de cession de tout ou partie du bien, quelle qu'en soit la durée, la résiliation a pour effet de subroger le propriétaire dans les droits et obligations du preneur à l'égard du sous-locataire.

ART. 10.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux sous-locations et aux cessions.

ART. 11.

Est nulle et non avenue la sous-location ou cession conclue après le 1^{er} janvier 1951 si le contrat original est résilié.

En cas de contestation entre le sous-locataire et le propriétaire, la preuve de la date de l'acte de sous-location incombe au sous-locataire. Cette preuve pourra être faite par tous moyens de droit, même par témoins et présomptions.

ART. 12.

Si, après le 31 décembre 1944, les conditions du bail ou de la concession ont été revisées de telle manière que le loyer ou la redevance est majorée, l'application de la présente loi est suspendue aussi longtemps que cette revision porte ses effets pendant une durée de neuf ans au maximum, à partir de la date de la revision. Dans ce cas, le délai de six mois pour l'introduction de la demande de résiliation ne commence à courir qu'à l'expiration du terme fixé par la convention de revision.

ART. 13.

Ne tombent pas sous l'application de la présente loi : les baux emphytéotiques dans lesquels les preneurs sont des établissements d'utilité publique ou des associations sans but lucratif ayant pour objet l'enseignement, l'hospitalisation ou l'exercice d'un culte religieux.