

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

10 OKTOBER 1995

WETSVOORSTEL

betreffende de erfpacht

(Ingediend door de heer Jacques Simonet)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

In de « Mélanges de suggestions de lois », in mei 1992 verschenen en opgedragen aan Pierre Harmel, stelt Pierre Dehan, professor aan de rechtsfaculteit van de Université libre de Bruxelles, voor een wettelijke regeling uit te werken om de moeilijkheden te verhelpen waarop juristen bij het opstellen van een erfpachtovereenkomst stuiten.

Pierre Dehan is op dat gebied een vooraanstaand deskundige. Het leek ons dan ook aangewezen zijn zeer helder toegelicht voorstel onverkort in de voorliggende tekst op te nemen. Daarmee hebben we trouwens de stille wenk opgevolgd van professor Paul Delnoy, stuwende kracht achter de « Mélanges ».

*
* *

« Sinds ongeveer dertig jaar beleeft de erfpacht als het ware een tweede jeugd, nadat de formule volgens een aantal vooraanstaande auteurs volledig in onbruik was geraakt.

(*) Tweede zitting van de 49^e zittingsperiode.

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

10 OCTOBRE 1995

PROPOSITION DE LOI

relative au bail emphytéotique

(Déposée par M. Jacques Simonet)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Dans les « Mélanges de suggestions de lois » édités en hommage à Pierre Harmel en mai 1992, figure une proposition de loi de Pierre Dehan, Professeur à la Faculté de droit de l'Université libre de Bruxelles, destinée à aplanir les difficultés que rencontrent les praticiens lors de l'établissement d'un bail emphytéotique.

Pierre Dehan est un spécialiste éminent en la matière et il m'apparaît indiqué de reprendre ci-dessous intégralement sa proposition excellemment exposée, suivant en cela l'invite du Professeur Paul Delnoy, « promoteur » des Mélanges.

*
* *

« L'emphytéose connaît depuis une trentaine d'années environ un renouveau spectaculaire, alors qu'auparavant certains auteurs, parmi les meilleurs, considéraient qu'elle était tombée en complète désuétude.

(*) Deuxième session de la 49^e législature.

Het feit dat de erfpacht opnieuw in zwang is geraakt, is mede te danken aan de samenloop van een aantal factoren, waaronder :

- de nauwe samenwerking tussen overheid en particuliere sector bij de uitvoering van grote vastgoedprojecten;
- het zoeken naar wezenlijke fiscale besparingen;
- het zoeken naar een uitweg om aan de stringente bepalingen van de wet op de handelshuur en in mindere mate ook van de pachtwet te ontsnappen;

- de erfpacht die als kredietmiddel wordt gebruikt;
- de toepassing van de leasing-formule voor onroerend goed.

In de praktijk biedt de erfpacht dus wel degelijk een aantal voordelen.

Wel kunnen bij het opstellen van een erfpachtovereenkomst, die de belangrijkste, zo niet de enige grondslag voor de rechten van erfpacht is, ernstige moeilijkheden rijzen.

Op verschillende fundamentele vragen biedt de wet van 10 januari 1824 betreffende het recht van erfpacht immers geen antwoord. Wat de rechtsleer ter zake ook moge voorstaan, de betrokkenen moeten er steeds rekening mee houden dat geen enkele mening volstrekke zekerheid biedt.

Het betreft met name volgende vragen :

- beschikt de grondeigenaar over enig voorrecht tot zekerheid van de hem verschuldigde pacht ?
- kan hij de ontbinding van de overeenkomst vorderen op grond van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek ? Zo ja, heeft de ontbinding al dan niet terugwerkende kracht ?
- kan hij in de overeenkomst een uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde opnemen ? Is artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek niet op een dergelijke bepaling van toepassing ?

Het spreekt vanzelf dat de antwoorden op die vragen ook directe gevolgen zullen hebben voor de derden die later met de erfpachter te maken krijgen.

Voor hen is het immers van wezenlijk belang dat de rechten van de erfpachter geen onzekerheden bevatten die afbreuk kunnen doen aan hun eigen rechten.

Zo komen in tal van erfpachten bijvoorbeeld bedingen voor die op uitdrukkelijk verzoek van de hypothecaire uitleners werden ingevoegd en krachtens welke de grondeigenaar de hypotheekbewaarder uitdrukkelijk vrijstelt van de verplichting ambtshalve inschrijving te nemen en afziet van de vordering tot ontbinding op grond van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek.

Cette renaissance est due à la convergence de divers facteurs parmi lesquels on peut notamment relever les suivants :

- l'association étroite entre secteurs public et privé en vue de la réalisation de vastes opérations immobilières;
- la recherche de substantielles économies fiscales;
- le désir d'échapper à l'application des dispositions impératives de la loi sur les baux commerciaux et, mais dans une moindre mesure, de la loi sur les baux à ferme;
- l'utilisation de l'emphytéose comme instrument de crédit;
- le développement du leasing immobilier.

Le recours à l'emphytéose présente donc de réels avantages pour les praticiens.

Ceux-ci se trouvent toutefois confrontés à de très sérieuses difficultés lorsqu'ils doivent mettre au point des baux emphytéotiques qui constituent la source principale, sinon unique des droits d'emphytéose.

En effet, diverses questions fondamentales ne sont pas réglées par la loi du 10 janvier 1824 sur l'emphytéose et, quelle que soit l'opinion de la doctrine à leur sujet, les praticiens doivent tenir compte du caractère incertain des opinions exprimées.

Il s'agit notamment des questions suivantes : le bailleur emphytéotique :

- bénéficie-t-il d'un privilège pour sûreté de sa créance de redevances ?
- peut-il agir en résolution du contrat sur pied de l'article 1184 du Code civil ? Dans l'affirmative, la résolution obtenue va-t-elle opérer avec ou sans effet rétroactif ?
- peut-il insérer dans le contrat un pacte commissaire exprès ? L'article 1762bis du Code civil n'est-il pas susceptible de s'appliquer à une telle disposition ?

Il va par ailleurs de soi que les tiers amenés à traiter ultérieurement avec l'emphytéote sont également directement concernés par les solutions apportées à ces questions.

Il est en effet essentiel pour eux que les droits de l'emphytéote ne puissent être affectés d'éléments de précarité susceptibles de porter atteinte à leurs propres droits.

Ainsi, à titre d'exemple, on rencontre dans de nombreux baux emphytéotiques des clauses insérées à la demande expresse des prêteurs hypothécaires aux termes desquelles le bailleur emphytéotique dispense expressément le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office et renonce à l'exercice de l'action résolutoire de l'article 1184 du Code civil.

Het spreekt voor zich dat dit laatste vooral door de overheid slechts wordt toegestaan mits het gepaard gaat met voldoende zekerheid tot betaling van het pachtgeld en tot stipte naleving van de verplichtingen van de erfpachter.

Rekening houdend met de vaak nadelige gevolgen van de onzekerheid die ter zake bestaat, is het aangegeven de vigerende wetten te wijzigen.

Een en ander zou, naar onze mening, een wettelijke grondslag kunnen verlenen aan de zinvolle oplossingen die de heersende rechtsleer en rechtspraak daarvoor hebben aangedragen. Dit zou inhouden dat de grondeigenaar :

- over een roerend noch onroerend voorrecht beschikt tot zekerheid van de hem verschuldigde pacht;
- daarentegen wel de vordering tot ontbinding van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek kan instellen, die evenwel alleen « *ex nunc* » effect kan sorteren;
- het recht heeft om in de overeenkomst een uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde op te nemen waarop artikel 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is. »

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

Bij een erfpacht beschikt de grondeigenaar over geen enkel roerend of onroerend voorrecht tot zekerheid van de hem verschuldigde pacht.

Art. 3

De stilzwijgende ontbindende voorwaarde van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek is mede van toepassing op de erfpacht.

De ontbinding op grond van die bepaling heeft slechts uitwerking vanaf de beslissing waardoor definitief een einde wordt gemaakt aan de erfpacht.

Il est évident que de telles renonciations, surtout dans le chef des pouvoirs publics, ne sont consenties que moyennant l'octroi de garanties largement suffisantes en vue d'assurer le paiement de la redevance et la bonne exécution des obligations de l'emphytéote.

Compte tenu des conséquences souvent défavorables des incertitudes régnant en la matière, des aménagements pourraient utilement être apportés à la législation en vigueur.

Ceux-ci pourraient, nous semble-t-il, confirmer le bien-fondé des solutions dégagées par la doctrine et la jurisprudence dominantes et donc préciser que le bailleur emphytéotique :

- n'a pas de privilège, mobilier ou immobilier, pour sûreté de sa créance de redevances;
- dispose, en revanche, de l'action résolutoire de l'article 1184 du Code civil, laquelle ne produirait ses effets qu'« *ex nunc* »;
- est en droit d'insérer dans le contrat un pacte commissaire exprès auquel l'article 1762*bis* du Code civil ne s'appliquerait pas. »

J. SIMONET

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

Le bailleur emphytéotique, en tant que tel, n'est titulaire d'aucun privilège, mobilier ou immobilier, pour sûreté de sa créance de redevances.

Art. 3

La condition résolutoire tacite de l'article 1184 du Code civil s'applique au bail emphytéotique.

La résolution fondée sur cette disposition ne produit ses effets qu'à dater de la décision mettant définitivement fin à l'emphytéose.

Art. 4

Artikel 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt dat inzake huishuur de uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde voor niet geschreven wordt gehouden, is niet van toepassing op de erfpacht.

12 september 1995.

Art. 4

L'article 1762*bis* du Code civil réputant non écrite la condition résolutoire expresse en matière de baux à loyer ne s'applique pas aux baux emphytéotiques.

12 septembre 1995.

J. SIMONET