

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

8 MAI 1951.

8 MEI 1951.

PROPOSITION DE LOI relative aux baux emphytéotiques.

WETSVOORSTEL betreffende de erfpachten.

DEVELOPPEMENTS

TOELICHTING

MESDAMES, MESSIEURS,

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Nombreux sont encore les contrats de baux emphytéotiques en cours. Seul le Ministère des Finances pourrait en indiquer le nombre exact en s'informant auprès des Conservations du cadastre de chaque province, où chaque propriété louée par bail emphytéotique est inscrite par article spécial au nom du locataire et par un autre article spécial au nom du propriétaire du fonds.

Sans pousser l'examen si loin, on peut se convaincre du fait que, dans le pays entier, ces contrats en cours se chiffrent à des dizaines de milliers par le fait que, dans une seule Commission d'Assistance Publique d'une de nos villes, il y a 161 contrats en cours. Spécialement dans les Polders, des digues entières, divisées en multiples parcelles, sont régies par ce mode de location.

Ces baux ne pouvant, depuis les lois du 10 janvier 1824 être conclus que pour un terme minimum de 27 ans et au maximum pour 99 ans, il se fait que beaucoup de contrats conclus après 1850 produisent encore leurs effets alors que les prestations réciproquement stipulées entre parties sont complètement faussées par les événements économiques et les manipulations monétaires qui se sont succédé depuis la naissance des contrats.

La loi du 20 juin 1930 a permis la résiliation des baux à long terme, résiliation à laquelle le locataire pouvait d'ailleurs échapper en consentant à payer, sur la base normale au 1^{er} avril 1914, une augmentation de 600 %, et s'il s'agissait de biens ruraux une augmentation de 400 %. Mais cette loi d'équité n'a pas été rendue applicable aux baux emphytéotiques. Cette exception fut formellement affirmée à plusieurs reprises par le Ministre de la Justice, à la Chambre, le 22 janvier 1930 ainsi que le 5 février 1930. (Defreyne-D'Or, « Les baux à long terme », p. 11). Les lois successives sur les loyers, dont la dernière du 20 décembre 1950, ne nomment pas non plus le bail emphytéotique; et l'on ne saurait soutenir qu'il y est implicitement compris, le bail emphytéotique n'étant pas un bail à loyer, mais con-

Er bestaan nog talrijke lopende erfpachtovereenkomsten. Alleen de Minister van Financiën zou het juiste aantal er van kunnen opgeven door inlichtingen in te winnen bij de Bewaring van het kadaster van iedere provincie, waar ieder in erfpacht gehuurde eigendom per bijzonder artikel is ingeschreven op naam van de pachter en onder een ander bijzonder artikel, op naam van de eigenaar van het erf.

Zonder de zaak zo grondig te onderzoeken, kan men zich er van overtuigen dat die lopende contracten in het gehele land tienduizenden bedragen, aan de hand van het feit dat er in één Commissie van Openbare Onderstand van een onzer steden 161 lopende contracten zijn. Inzonderheid in de Polders vallen gehele dijken, verdeeld in menigvuldige percelen, onder die wijze van verpachting.

Daar die pachtovereenkomsten, sedert de wetten van 10 Januari 1824, slechts voor een termijn van ten minste 27 jaar en ten hoogste 99 jaar mogen gesloten worden, hebben vele contracten die na 1850 werden gesloten nog uitwerking, terwijl de prestaties die onderling onder partijen werden bedongen werden voorbijgestreefd door de economische gebeurtenissen en door de muntmanipulaties die elkander sedert het ontstaan van de contracten hebben opgevolgd.

De wet van 20 Juni 1930 heeft de verbreking toegelaten van de pachtovereenkomsten op lange termijn, verbreking waaraan de pachter trouwens kon ontsnappen mits hij er in toestemde, op de normale grondslag op 1 April 1914, een vermeerdering van 600 t. h. en, indien het landgoederen gold, van 400 t. h. te betalen. Doch die billijke wet werd niet toepasselijk gemaakt op de erfpachten. Die uitzondering werd herhaaldelijk uitdrukkelijk bevestigd door de Minister van Justitie, in de Kamer, op 22 Januari 1930 en op 5 Februari 1930 (Defreyne-d'Or, « Les baux à long terme », blz. 11). De achtereenvolgende huishuurwetten, waarvan de jongste die van 20 December 1950 is, vermelden evenmin de erfpacht, en men kan niet bewezen dat deze stilzwijgend er in begrepen is, daar de

stituant un droit réel, par opposition au droit personnel qu'engendre tout autre bail.

Il s'ensuit que, tout comme les titulaires de baux emphytéotiques perpétuels, les titulaires de baux emphytéotiques conclus depuis 1850 continuent encore toujours à payer le même nombre de francs papier qu'ils ont convenu de payer en francs or lors de la constitution du contrat. D'autre part, nombre de ces contrats ont déterminé à l'avance et en francs or également la somme à payer par le propriétaire du fonds pour le cas où il déciderait, à la fin du contrat, de reprendre la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations appartenant au preneur.

Une possibilité de résiliation, sinon une obligation de revaloriser le taux de ces baux et le montant pour ces prises, exprimés en argent, s'impose, qu'on les base soit sur la théorie de l'imprévision, soit sur la dévaluation du franc.

Ce coefficient devrait, pour être équitable, être fixé en tenant compte de la valeur respective du prix de location normal des biens fonds à l'époque actuelle comparée avec celui en vigueur lors de la conclusion du contrat. Il peut être indiqué comme admis à cet égard que l'hectare de terre se louait avant 1914 à 125 francs, que ce prix a monté à 800 francs vers 1930 et s'est maintenu à ce taux jusque fin 1939 et que depuis la dernière guerre il s'établit vers 2.500 francs dans les contrats libres, non influencés par la limitation légale mais arbitraire de 140 % de majoration.

Si ces données sont admises, il en résulterait que ce serait faire œuvre juste et équitable que de décider que les prestations réciproques stipulées dans les contrats antérieurs à 1919 seront multipliées par 20; que celles stipulées dans les contrats conclus entre le 1^{er} janvier 1919 et le 31 décembre 1930 (hectare variant de 125 à 800 francs, soit 56 % et par an) seront affectées d'une majoration proportionnelle, soit pour l'année 1919 de $2.500 : (125 + 56) 181 = 14,90 \%$; pour 1920 de $2.500 : (125 + 112) 237 = 10,55 \%$, etc..., jusqu'en 1939.

Enfin on ne voit pas pour quelle raison les baux emphytéotiques à perpétuité, là où ils existent encore, ne seraient pas soumis à la même majoration.

Pour le surplus, le texte de la proposition de loi qui suit s'inspire du texte de la loi du 20 juin 1930 sur les baux à long terme.

Il paraît toutefois qu'il y a lieu de faire échapper à l'application de la présente proposition et à la loi que l'auteur espère voir voter, les baux emphytéotiques dont le preneur est un établissement d'intérêt public, d'enseignement, de bienfaisance, etc...

En effet, les conventions intervenues sont généralement, dans ce cas, dues à la volonté du propriétaire de constituer un avantage pour le preneur en raison du but poursuivi.

erfpachtovereenkomst geen huurovereenkomst is, doch een zakelijk recht uitmaakt, in tegenstelling met het persoonlijk recht dat uit iedere andere huurovereenkomst voortvloeit.

Daaruit volgt dat de houders van erfpachten die sedert 1850 werden gesloten, evenals de houders van eeuwigdurende erfpachten, nog steeds hetzelfde aantal papierfranken betalen, die zij overeenkwamen in goudfranken te betalen bij het opmaken van het contract. Anderzijds, werd in vele van die contracten op voorhand en eveneens in goudfranken de som vastgesteld die door de eigenaar van het erf moet worden betaald ingeval hij, bij het verlopen van het contract, zou beslissen, de eigendom van de gebouwen, werken of aanplantingen over te nemen die toebehoren aan de pachter.

Een mogelijkheid tot verbreking zoniet een verplichting tot revalorisatie van de bedragen dezer pachtovereenkomsten en van het beloop dezer overnamen, in geld uitgedrukt, dringen zich op om het even of ze gegrond worden op de theorie van het onvoorziene of op de devaluatie van de frank.

Bij het vaststellen van deze coëfficiënt zou billijkheidshalve rekening moeten gehouden worden met de respectieve waarde van de thans geldende normale pacht prijs der vaste goederen, in vergelijking met die welke bij het sluiten van de overeenkomst gold. In dit opzicht mag als aangenomen beschouwd worden dat een hectare grond vóór 1914 tegen 125 frank verhuurd werd, dat die prijs gestegen is tot 800 frank omstreeks 1930 en op dit bedrag gehandhaafd werd tot einde 1939; dat hij sinds de laatste oorlog op ongeveer 2.500 frank werd gebracht in de vrije overeenkomsten, die niet werden beïnvloed door de wettelijke maar willekeurige beperking tot 140 t. h. verhoging.

Worden deze gegevens aanvaard, dan volgt daaruit dat het maar rechtvaardig en billijk zou zijn te beslissen dat de wederzijdse prestaties, bepaald in de vóór 1919 gesloten overeenkomsten, vermenigvuldigd worden met 20; dat op de prestaties, bepaald in de contracten die werden gesloten tussen 1 Januari 1919 en 31 December 1930 (hectare schommelend van 125 tot 800 frank, t. t. z. 56 % en per jaar) een evenredige verhoging wordt toegepast, t. t. z. voor het jaar 1919, $2.500 : (125 + 56) 181 = 14,90 \%$; voor 1920, $2.500 : (125 + 112) 237 = 10,55 \%$, enz..., tot in 1939.

Ten slotte zien we niet in waarom op de eeuwigdurende erfpachten, waar ze nog bestaan, niet dezelfde verhoging zou worden toegepast.

Voor het overige is de tekst van het hierna volgend wetsvoorstel gegrond op de tekst van de wet van 20 Juni 1930 betreffende de huur- en pachtovereenkomsten op lange termijn.

Het lijkt nochtans wenselijk dit voorstel, en de wet die de auteur verlangt te zien aannemen, niet toepasselijk te stellen op de erfpachten waarbij de pachter een instelling is van openbaar nut, een onderwijsinstelling, een liefdadigheidsinstelling, enz.

Immers, in dergelijke gevallen steunen de getroffen overeenkomsten over het algemeen op de wil van de eigenaar, aan de pachter zekere voordelen te verlenen wegens het nagestreefde doel.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Indépendamment des causes de résolution ou de résiliation prévues par d'autres lois, le tribunal de première instance 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 31 décembre 1939, 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 31 décembre 1939, 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.

La demande est introduite dans les conditions et les formes prescrites par les articles 3, 4 et 5 de la loi du 11 octobre 1919 relative à la résiliation et à la revision de certains contrats conclus avant ou pendant la guerre.

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 8 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 8, à reprendre le bail jusqu'à son échéance. Le bail cesse de produire ses effets à l'égard des autres.

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

WETSVORSTEL

Eerste artikel.

Buiten de oorzaken van ontbinding of van verbreking, bij andere wetten voorzien, kan de rechtbank van eerste aanleg 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 31 December 1939 werden gesloten, indien de verplichtingen van één der contractanten buiten verhouding zijn tot het voordeel dat hij uit het contract trekt of met de prestatie van de andere.

De verbreking heeft geen terugwerkende kracht.

De eis is niet ontvankelijk, wanneer hij uitgaat van een eigenaar die, na 31 December 1939, 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 op veiling kopende deelgenoot niet tegengesteld worden.

Art. 2.

De eis wordt ingesteld met inachtneming van de voorwaarden en van de vormen bepaald bij de artikelen 3, 4 en 5 der wet van 11 October 1939 betreffende de verbreking en de herziening van zekere contracten, gesloten vóór of tijdens de oorlog.

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 ahangig 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 8 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 8 bepaalde verhoging te betalen, machtigen de pacht tot de vervaldag er van voort te zetten. Tegenover de overigen houdt de pacht op van kracht te zijn.

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 vervaldag 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

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 8.

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.

Art. 7.

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. 8.

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. 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 originaire 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.

artikel bepaalde termijn van negen jaar, te rekenen van de eerste vervaldag na die termijn. Tijdens die verlenging wordt het bedrag van de pachtprijs of van de te betalen som verhoogd overeenkomstig artikel 8.

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 veestrijken van de termijn het genot onthoudt van de gebouwen, werken of beplantingen.

Art. 7.

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

Art. 8.

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

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 vervaldag welke volgt op het instellen van de rechtsvordering.

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.

Si, après le 31 décembre 1944, les conditions du bail ou de la concession ont été révisées de telle manière que le loyer ou la redevance est majorée, l'application de la présente loi est suspendue aussi longtemps que cette révision porte ses effets pendant une durée de neuf ans au maximum, à partir de la date de la révision. Dans ce cas, le délai de six mois pour l'introduction de la demande de résiliation prescrit par l'article 4 de la loi du 11 octobre 1919 ne commence à courir qu'à l'expiration du terme fixé par la convention de révision.

Art. 13.

Ne tombent pas sous l'application de la présente loi : les baux emphytéotiques dans lesquels les premiers 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.

25 avril 1951.

A. CHARLOTEAUX,
E. CHARPENTIER,
H. LAMBOTTE,
Marguerite DE RIEMAECKER-LEGOT,
H. DUJARDIN.

Art. 12.

Zo, na 31 December 1944, de voorwaarden van de pacht-overeenkomst 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 vanaf de datum der herziening. In dit geval neemt de bij artikel 4 der wet van 11 October 1919 bepaalde termijn van zes maanden voor de indiening van de eis tot verbreking slechts een aanvang 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 opnemng van zieken of de uitoefening van een eredienst.

25 April 1951.