

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1951-1952

5 JUIN 1952.

PROJET DE LOI

relatif aux baux emphytéotiques.

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

Voir :

Documents de la Chambre des Représentants :

427 (1950-1951) : Proposition de loi.

245 (1951-1952) : Rapport.

Annales de la Chambre des Représentants :

21 mai et 5 juin 1952.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1951-1952

5 JUNI 1952.

WETSONTWERP

betreffende de erfpachten.

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 op veiling 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

Zie :

Stukken van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

427 (1950-1951) : Wetsvoorstel.

245 (1951-1952) : Verslag.

Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

21 Mei en 5 Juni 1952.

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.

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.

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 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 artikel bepaalde termijn van negen jaar, te rekenen van de eerste vervaldag na die termijn. Tijdens die verlenging wordt het bedrag van de pacht prijs 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 pacht prijs vermenigvuldigd met 20;

Voor de overeenkomsten gesloten in 1919 de oorspronkelijke pacht prijs 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.

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. 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.

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 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 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.

Bruxelles, le 5 juin 1952.

*Le Président de la Chambre,
des Représentants,*

Fr. VAN CAUWELAERT.

Les Secrétaires,

G. JUSTE,
A. BERTRAND.

De verhoging van de pachtprijs is eisbaar te rekenen van de eerste vervaldag welke volgt op het instellen van de rechtsoverdracht.

Art. 8.

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. 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 onderverhuur en de afstand.

Art. 11.

Is nietig en ongedaan de na 1 Januari 1951 gesloten onderverhuur 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 onderverhuur 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 opnemings van zieken of de uitoefening van een eredienst.

Brussel, 5 Juni 1952.

*De Voorzitter van de Kamer
der Volksvertegenwoordigers,*

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1951-1952.

5 JUIN 1952.

**Projet de loi
relatif aux baux emphytéotiques.**

PROJET TRANSMIS
PAR LA CHAMBRE DES REPRESENTANTS

ERRATUM.

ART. 8.

Insérer, à la deuxième ligne du texte néerlandais de cet article, entre les mots « gebouwen » et « over te nemen » les mots : « , werken of beplantingen ».

Voir :

Documents de la Chambre des Représentants :

427 (Session de 1950-1951) : Proposition de loi;
245 (Session de 1951-1952) : Rapport.

Annales de la Chambre des Représentants :

41 mai et 5 juin 1952.

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1951-1952.

5 JUNI 1952.

**Wetsontwerp
betreffende de erfpachten.**

ONTWERP OVERGEMAAKT
DOOR DE KAMER
DER VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

ERRATUM.

ART. 8.

Op de tweede regel, tussen de woorden « gebouwen » en « over te nemen » in te voegen de woorden : « , werken of beplantingen ».

Zie :

Gedr. Stukken van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

427 (Zitting 1950-1951) : Wetsvoorstel;
245 (Zitting 1951-1952) : Verslag.

Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

21 Mei en 5 Juni 1952.