

Chambre des Représentants

SESSION 1970-1971.

25 MAI 1971

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article premier
de la loi du 14 mai 1955
relative aux baux emphytéotiques.

AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR LE GOUVERNEMENT.

Article unique.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« L'article premier de la loi du 14 mai 1955 relative aux baux emphytéotiques est remplacé par ce qui suit :

» La redevance des baux emphytéotiques et, s'il en a été stipulé une, celle des baux de superficie, conclus avant le premier janvier 1956, 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 1915, le montant originaire est multiplié par 40;

pour les contrats conclus au cours des années 1915 à 1918, le montant originaire est multiplié par 25;

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

pour les contrats conclus au cours des années 1920 à 1925, le montant originaire est multiplié par 10;

pour les contrats conclus au cours des années 1926 à 1940, le montant originaire est multiplié par 6;

pour les contrats conclus au cours des années 1941 à 1945, le montant originaire est multiplié par 4;

Voir :

570 (1969-1970) :

— N° 1 : Proposition de loi.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1970-1971.

25 MEI 1971

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 1
van de wet van 14 mei 1955
betreffende de erfpachten.

AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE REGERING.

Enig artikel.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« Artikel 1 van de wet van 14 mei 1955 betreffende de erfpachten wordt vervangen door wat volgt :

» De pacht prijs verschuldigd voor de erfpacht overeenkomsten en, zo er een werd bepaald, voor de opstalovereenkomsten, gesloten vóór 1 januari 1956, wordt, met ingang van de eerste vervaldag volgend op het van kracht worden van de wet, verhoogd als volgt :

voor de overeenkomsten gesloten vóór 1 januari 1915, wordt het oorspronkelijk bedrag vermenigvuldigd met 40; voor de overeenkomsten gesloten in de jaren 1915 tot 1918, wordt het oorspronkelijk bedrag vermenigvuldigd met 25;

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

voor de overeenkomsten gesloten in de jaren 1920 tot 1925, wordt het oorspronkelijk bedrag vermenigvuldigd met 10;

voor de overeenkomsten gesloten in de jaren 1926 tot 1940, wordt het oorspronkelijk bedrag vermenigvuldigd met 6;

voor de overeenkomsten gesloten in de jaren 1941 tot 1945, wordt het oorspronkelijk bedrag vermenigvuldigd met 4;

Zie :

570 (1969-1970) :

— N° 1 : Wetsvoorstel.

pour les contrats conclus au cours des années 1946 à 1950, le montant original est multiplié par 2;

pour les contrats conclus au cours des années 1951 à 1955, le montant original est multiplié par 1,5.

Ces dispositions restent sans effet lorsque les parties contractantes ont réglé entre elles les conditions de la variabilité de la redevance originale, eu égard à l'évolution de la conjoncture économique ou financière. »

JUSTIFICATION.

La proposition de loi tend à adapter les coefficients de majoration actuellement en vigueur, eu égard aux modifications intervenues, depuis le vote de la loi du 14 mai 1955, tant dans le domaine économique que sur le plan monétaire.

Dans les développements de la proposition qui a donné lieu au vote de la loi de 1955, M. Charlotiaux s'exprimait comme suit (v. Doc. parl. Ch. des Repr., session 1950-1951, n° 427, p. 2) :

« 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... »

» 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... »

Ces extraits révèlent à la fois le but poursuivi par le promoteur de la loi de 1955 (protéger les propriétaires contre la dévaluation de la monnaie) et le critère retenu pour déterminer les coefficients de majoration (valeur locative des terres).

Lors de l'examen de la proposition par la Commission de la Justice, on a cependant observé que « ce n'est qu'à titre accessoire et, en fait quelquefois par une corruption de la notion d'emphytéose 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... Le paiement d'une redevance n'est même pas de la nature du droit de superficie... 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 (...) la « redevance est comprise dans le loyer ou le fermage » (v. Doc. parl., Sénat, Session 1952-1953, n° 347, p. 2 et 3).

En d'autres termes, la Commission de la Justice constatait que la redevance n'est pas nécessairement proportionnelle à la valeur locative des terrains. Quoi qu'il en soit, le législateur s'est rallié au but poursuivi par le promoteur de la proposition de loi et a adopté les coefficients tels que celui-ci les avait déterminés.

Il n'est pas logique qu'après avoir déterminé une première fois (en 1955) les coefficients sur base de la valeur des terrains, on veuille les adapter actuellement en prenant en considération l'évolution du coût de la vie, alors que ces deux critères ne suivent pas nécessairement une marche rigoureusement parallèle.

Par ailleurs, on ne peut admettre que le législateur se limite à prendre en considération les intérêts des propriétaires dont les conventions sont antérieures au 2 août 1939, alors que ceux dont les contrats ont été conclus depuis cette date risquent d'être tout aussi lésés par les bouleversements économiques et financiers résultant de la dernière guerre et par l'érosion du pouvoir d'achat de la monnaie.

Le Gouvernement estime dès lors que l'adaptation des coefficients constitue l'occasion de revoir le problème dans son ensemble.

Que ce soit en matière de baux emphytéotiques ou de superficie, la valeur des terrains, dont la fonction dans l'établissement de la redevance ne peut cependant être négligée, n'est pas déterminante à elle-même.

D'autre part, la valeur des terrains varie considérablement selon qu'ils sont situés dans une zone urbaine ou dans une région rurale,

pour de overeenkomsten gesloten in de jaren 1946 tot 1950, wordt het oorspronkelijk bedrag vermenigvuldigd met 2;

voor de overeenkomsten gesloten in de jaren 1951 tot 1955, wordt het oorspronkelijk bedrag vermenigvuldigd met 1,5.

Deze bepalingen hebben geen uitwerking wanneer de veranderlijkheid van de oorspronkelijke pacht prijs tussen de contracterende partijen werd geregeld op basis van de evolutie van de economische of financiële conjunctuur. »

VERANTWOORDING.

Het wetsvoorstel beoogt de aanpassing van de thans geldende verhogingscoëfficiënten aan de wijzigingen die sedert het stemmen van de wet van 14 mei 1955 zijn ingetreden, zowel op economisch gebied als op monetair vlak.

In de toelichting bij het voorstel dat geleid heeft tot het stemmen van de wet van 1955, drukte de heer Charlotiaux zich als volgt uit (z. Parl. st., Kamer van Volksvertegenwoordigers, zitting 1950-1951, n° 427, blz. 2) :

« 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... »

» Een mogelijkheid tot verbreking, zoniet een verplichting tot revalorisatie van de bedragen dezer pachtvereenkomsten en van het beloop dezer overnamen, in geld uitgedrukt, dringen zich op om het even of ze gegrond worden op de theorie van het onvoorzien 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 verhuurd werd... ».

Deze uittreksels uit de toelichting tonen aan welke de bedoeling is geweest van de promotor van de wet van 1955 (de eigenaars beschermen tegen de muntontwaarding) en tevens welk criterium gebruikt werd om de verhogingscoëfficiënten te bepalen (huurwaarde van de terreinen).

Bij het onderzoek van het voorstel door de Commissie voor de Justitie werd echter opgemerkt dat « het slechts bijkomstig is, en, in feite soms tengevolge van een ontarding 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... Een begrip van retributie behoort zelfs uiteraard niet tot het opstalrecht... 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 niet 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 (...), « de retributie in de huur- of pacht prijs begrepen ». (z. Par. st., Senaat, zitting 1952-1953, n° 347, blz. 2 en 3).

De Commissie voor de Justitie stelde, met andere woorden vast dat de vergoeding niet noodzakelijk evenredig is met de huurwaarde van de gronden. Wat er ook van zij, de wetgever heeft zich aangesloten bij het doel dat door de promotor van het wetsvoorstel werd beoogd, en heeft de coëfficiënten aangenomen, zoals ze door hem waren vastgesteld.

Na (in 1955) een eerste maal de coëfficiënten vastgelegd te hebben op basis van de waarde van de gronden, zou het niet logisch zijn ze thans aan te passen, rekening houdend met de evolutie van de levensduur, daar waar deze twee criteria niet noodzakelijk volledig gelijklopend evolueren.

Anderzijds is het onaannemelijk dat de wetgever zich zou beperken tot het in overweging nemen van de belangen van de eigenaars die vóór 2 augustus 1939 een overeenkomst afgesloten hebben, terwijl degenen wier overeenkomsten dateren van na deze datum, gevaar lopen evenzeer te worden benadeeld door de economische en financiële ommekeer die uit de jongste oorlog is voortgekomen en door de aantasting van de koopkracht van de munt.

De Regering is dan ook van oordeel dat de aanpassing van de coëfficiënten de gelegenheid biedt om het probleem in zijn geheel te herzien.

De waarde van de terreinen, hoewel ze niet mag worden verwaarloosd voor de vaststelling van de retributies, is op zichzelf niet doorslaggevend, ongeacht of het om een erfpacht of om een recht van opstal gaat.

Anderzijds is de waarde van de gronden in hoge mate verschillend naargelang deze in een stedelijke of in een landelijke zone gelegen zijn

selon qu'il s'agit de terrains à bâtir, de terrains agricoles ou de terrains à destination industrielle. Comment peut-on, dans ces conditions, déterminer une valeur moyenne normale ? Ne faut-il pas accorder une importance plus grande aux uns qu'aux autres dans la recherche de cette valeur moyenne ?

Si l'on s'en tient à l'évolution du pouvoir d'achat de la monnaie plutôt qu'à la valeur locative moyenne des terrains, ces difficultés disparaissent, et on assure au système plus d'équité.

Il ne paraît pas opportun d'établir une distinction parmi les conventions antérieures au 1^{er} janvier 1915, ni de prévoir une adaptation des redevances postérieures au 31 décembre 1955. En ce qui concerne les premières, le pouvoir d'achat de la monnaie ne semble pas avoir subi de modifications importantes entre 1870 (les conventions les plus anciennes n'ont pu être réalisées avant cette date, eu égard à la durée maximum de 99 ans qui peut leur être assignée en vertu de la loi du 10 janvier 1824) et le début de la première guerre mondiale. Quant aux secondes, le coefficient n'atteindrait pas 1,5.

Dès la fin de la seconde guerre mondiale, les propriétaires fonciers ont également pris la précaution de se prémunir contre l'érosion du pouvoir d'achat de la monnaie. Le plus souvent, cette précaution se trouve traduite dans une clause faisant varier le montant de la redevance proportionnellement à l'évolution de l'indice des prix de détail. Il convient dès lors, lorsqu'il en est ainsi, de respecter la volonté des parties. C'est pourquoi, dans sa disposition finale, l'amendement écarte l'application de la majoration aux contrats qui sont assortis d'une clause de cette nature.

Le Ministre de la Justice,

en naargelang het om bouwgronden, landbouwgronden of industriegronden gaat. Hoe kan derhalve een normale gemiddelde waarde worden bepaald ? Dient bij het opzoeken van deze gemiddelde waarde, aan de ene niet meer belang gehecht te worden dan aan de andere ?

Wanneer men zich eerder houdt aan de koopkracht van de munt dan aan de gemiddelde huurwaarde van de gronden, verdwijnen deze moeilijkheden en komt men tot een billijker stelsel.

Het lijkt niet aangewezen om een onderscheid te maken tussen de overeenkomsten van vóór 1 januari 1915, noch om de retributies van na 31 december 1955 aan te passen. Wat de eerste betreft, schijnt de koopkracht van de munt geen grondige wijzigingen te hebben ondergaan tussen 1870 (gelet op de maximumduur van 99 jaar bepaald bij de wet van 10 januari 1824 werden de oudste overeenkomsten na deze datum afgesloten) en het begin van de eerste wereldoorlog. Wat de tweede betreft zou de coëfficiënt niet eens 1,5 bereiken.

Sedert het einde van de tweede wereldoorlog hebben de grondeigenaars over het algemeen hun voorzorgen genomen om zich te beveiligen tegen de vermindering van de koopkracht van de munt. In de meeste gevallen gebeurde zulks door een beding waarbij bepaald wordt dat de retributie de evolutie van de prijsindex zal volgen. In dergelijke gevallen past het dan ook de wil van de partijen te eerbiedigen. Daarom wordt in de laatste bepaling van het amendement, de toepassing van de verhoging uitgesloten voor de overeenkomsten waarin een dergelijk beding is opgenomen.

De Minister van Justitie,

A. VRANCKX.

Le Ministre des Finances,

De Minister van Financiën,

Baron J.-Ch. SNOY et d'OPPUERS.