

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1970-1971.

24 JUNI 1971.

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

VERSLAG NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE JUSTITIE ⁽¹⁾, UITGEBRACHT DOOR DE HEER VAN ROMPAEY.

DAMES EN HEREN,

Het onderhavige wetsvoorstel ingediend door de heer F. Vandamme, beoogt de verhogingscoëfficiënten, voorzien bij de wet van 14 mei 1955, aan te passen, gelet op de stijging van het indexcijfer der prijzen, van de lonen en het nationaal inkomen.

Bij de bedoelde wet werd bepaald dat de pacht prijs voor de erfpachtovereenkomsten en voor de opstalovereenkomsten, zo er een pacht prijs werd bepaald, gesloten vóór 1 augustus 1939, vermenigvuldigd wordt met 20, 15, 10, 8, 7, 6, 5, 4 en 3, al naargelang van de datum waarop de overeenkomst werd gesloten.

Het indexcijfer der prijzen is sinds mei 1955 met 50 % gestegen, terwijl de lonen en het nationaal inkomen meer dan verdubbeld zijn. Daarom stelt de indiener van het

⁽¹⁾ Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer De Gryse.

A. — Leden : de heren Charpentier, De Gryse, Mevr. De Riemaecker-Legot, de heren Duerinck, Lindemans, Saint-Remy, Van Rompaey, Willems. — Baudson, Boel, De Keuleneir, Glinne, Hurez, Mathys, Tibbaut. — Claes (A.), Coulonvaux, Defraigne, Jeunehomme, Van Lidth de Jeude. — Belmans, Leys. — Havelange.

B. — Plaatsvervangers : de heren Chabert, Meyers, Remacle, Suykerbuyk. — Geldolf, Juste, Nyffels, Radoux. — Lerouge, Olivier, Pede. — Raskin (E.). — Laloux.

Zie :

570 (1969-1970) :

- N° 1 : Wetsvoorstel.
- N° 2 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1970-1971.

24 JUIN 1971.

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

RAPPORT FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DE LA JUSTICE ⁽¹⁾, PAR M. VAN ROMPAEY.

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi, qui a été présentée par M. F. Vandamme, tend à adapter les coefficients de majoration prévus par la loi du 14 mai 1955, eu égard à la hausse de l'indice des prix ainsi qu'à l'augmentation des salaires et du revenu national.

Cette loi disposait que la redevance des baux emphytéotiques et, s'il en avait été stipulé une, celle des baux de superficie conclus avant le 1^{er} août 1939, étaient multipliées par les coefficients 20, 15, 10, 8, 7, 6, 5, 4 et 3, selon la date de la conclusion du contrat.

Depuis le mois de mai 1955, l'indice des prix a augmenté de 50 %, tandis que les salaires et le revenu national ont plus que doublé. C'est la raison pour laquelle l'auteur de

⁽¹⁾ Composition de la Commission :

Président : M. De Gryse.

A. — Membres : MM. Charpentier, De Gryse, M^{me} De Riemaecker-Legot, MM. Duerinck, Lindemans, Saint-Remy, Van Rompaey, Willems. — Baudson, Boel, De Keuleneir, Glinne, Hurez, Mathys, Tibbaut. — Claes (A.), Coulonvaux, Defraigne, Jeunehomme, Van Lidth de Jeude. — Belmans, Leys. — Havelange.

B. — Suppléants : MM. Chabert, Meyers, Remacle, Suykerbuyk. — Geldolf, Juste, Nyffels, Radoux. — Lerouge, Olivier, Pede. — Raskin (E.). — Laloux.

Voir :

570 (1969-1970) :

- N° 1 : Proposition de loi.
- N° 2 : Amendements.

H. — 668.

voorstel voor de thans geldende coëfficiënten te vervangen door de volgende coëfficiënten: 30 - 22,5 - 15 - 12 - 10,5 - 9 - 7,5 - 6 - 4,5.

Uw Commissie gaf uw verslaggever de opdracht na te gaan welke motieven aan de basis lagen van de wet van 14 mei 1955 en waarom slechts in 1955 werd ingegrepen op het stuk van de pacht prijs van de erfpacht-overeenkomsten, dan wanneer de wet inzake pacht-overeenkomsten dateert van 10 januari 1824.

Op de gestelde vragen kan onzes inziens als volgt geantwoord worden:

De heer Charlotiaux, indiener van het wetsvoorstel dat tot de wet van 14 mei 1955 heeft geleid, was van oordeel dat de prestaties bedongen in de erfpacht-overeenkomsten sinds 1850 achterhaald waren door de economische gebeurtenissen en de opeenvolgende muntmanipulaties.

Hij wenste derhalve een aanpassing van de bedragen aan de normale pacht prijs der vaste goederen.

Bij de bespreking van het wetsvoorstel-Charlotiaux in de Senaatscommissie, werd vooreerst de fundamentele betekenis van het erfpacht recht belicht.

In de toelichting bij zijn voorstel spreekt de heer Charlotiaux 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 hoeft echter niet te verrassen, vermits de erfpacht iets anders is dan een gewone pacht en het ten onrechte is dat men spreekt van erf-« pacht ». Het erfpacht recht 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. Ten gevolge van het erfpacht recht ontstaat een splitsing van de eigendom, die voor een zeer lange duur, in ons moderne recht tot maximum negenennegentig 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 ontleen, voegt eraan toe « als eene erkenning van deszelfs eigendom ».

Ziedaar de fundamentele betekenis van het erfpacht recht. 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 ervan worden. Om die mogelijkheid uit te sluiten en zijn recht te vrijwaren, eist de eigenaar een jaarlijkse erkenning van zijn eigendomsrecht. Aldus is de pacht prijs of « canon », naar de opvatting van De Page, eerder een erkenning van de eigendom, dan wel een vergoeding voor de vruchten (deel VI, n° 715B). Het is slechts bijkomstig en in feite soms ten gevolge van een ontarding van het begrip zelf van het erfpacht recht dat de pacht prijs beschouwd wordt als een vergoeding voor het verleende genot.

Nochtans is de Senaatscommissie van deze oorspronkelijke opvatting over het erfpacht recht afgeweken en werd het oorspronkelijk voorstel, zij het mits wijziging van de voorgestelde verbrekingsmogelijkheden, aanvaard met behoud van de voorgestelde verhogingscoëfficiënten.

**

Van de zijde van de Regering werd aangevoerd dat het niet logisch zou zijn thans de verhogingscoëfficiënten aan

la proposition suggère de remplacer les coefficients actuels par les coefficients suivants: 30 - 22,5 - 15 - 12 - 10,5 - 9 - 7,5 - 6 - 4,5.

Votre Commission a chargé votre rapporteur d'analyser les motifs sur lesquels se base la loi du 14 mai 1955 et de déterminer les raisons pour lesquelles ce n'est qu'en 1955 que l'on est intervenu en matière de redevance des baux emphytéotiques, alors que la loi sur les baux date du 10 janvier 1824.

Voici les réponses qui, à notre avis, peuvent être faites aux questions qui ont été posées:

M. Charlotiaux, auteur de la proposition de loi qui a abouti à la loi du 14 mai 1955, estimait que les prestations stipulées dans les baux emphytéotiques depuis 1850 étaient complètement faussées par les événements économiques et les manipulations monétaires successives.

C'est la raison pour laquelle il souhaitait l'adaptation des taux au prix normal de location des biens-fonds.

Lors de la discussion de la proposition de loi de M. Charlotiaux en Commission du Sénat, la signification fondamentale de l'emphytéose a tout d'abord été mise en lumière.

Dans les développements de sa proposition, M. Charlotiaux 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 et 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 l'en 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 « reconnaissance de la propriété plutôt qu'équivalente aux fruits » (t. VI, n° 715B). 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.

Néanmoins, la Commission du Sénat s'est écartée de cette conception du droit d'emphytéose et la proposition de loi initiale, même moyennant modification des possibilités de rupture proposées, a été adoptée avec maintien des coefficients de majoration proposés.

**

Le Ministre a objecté qu'il ne serait pas logique d'adapter aujourd'hui les coefficients de majoration en fonction de

te passen, rekening houdend met de evolutie van de levensduurte, nadat zij in 1955 werden vastgelegd op basis van de huurwaarde van de gronden.

Die twee criteria evolueren immers niet noodzakelijk gelijktijdig.

De Regering meent ook dat het niet zou opgaan dat de wetgever zich alleen bekommert om de belangen van de eigenaars die vóór 1 augustus 1939 een overeenkomst hebben gesloten, daar waar degenen wier overeenkomsten van na deze datum dateren, gevaar lopen evenzeer te worden benadeeld door de economische en financiële ommekeer die uit de tweede wereldoorlog is voortgekomen en door de aantasting van de koopkracht van de munt. De Regering meent derhalve dat het wenselijk is de pachtprijs aan te passen van de overeenkomsten gesloten vóór 1 januari 1956. Waarom die datum wordt vooropgesteld, wordt verder in dit verslag gepreciseerd.

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

De waarde van de gronden is op zichzelf geen doorslaggevend element, ongeacht of het een erfpacht of een recht van opstal betreft.

Ook is die waarde in hoge mate verschillend naargelang de gronden in een stedelijke of in een landelijke zone gelegen zijn en naargelang het om bouw-, landbouw- of industriegronden gaat.

Het is dan ook niet mogelijk, of althans zeer moeilijk, een normale gemiddelde huurwaarde te bepalen.

De Regering meent dat men zich eerder moet houden aan de evolutie van de koopkracht van de munt (zie bijlage) dan aan de gemiddelde huurwaarde van de gronden; dit stelsel is in elk geval veel billijker, zo meent zij.

Een op dit laatste criterium gesteund amendement werd door de Regering ingediend (*Stuk n° 570/2*) dat de tekst van het enig artikel van het wetsvoorstel vervangt door de volgende bepaling :

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

» De pachtprijs verschuldigd voor de erfpachtovereenkomsten 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;
- » — voor 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.

l'évolution du coût de la vie, alors qu'en 1955, ils ont été fixés sur la base de la valeur locative des terres.

En effet, ces deux critères n'évoluent pas nécessairement de manière parallèle.

Le Gouvernement estime également qu'il ne convient pas que le législateur se soucie uniquement des intérêts des propriétaires qui ont conclu un contrat avant le 1^{er} août 1939, alors que ceux dont les contrats sont postérieurs à cette date risquent d'être lésés tout autant par le bouleversement économique et financier engendré par la deuxième guerre mondiale, ainsi que par la dépréciation du pouvoir d'achat de la monnaie. Le Gouvernement croit souhaitable, en conséquence, d'adapter les redevances des contrats conclus avant le 1^{er} janvier 1956. Les raisons du choix de cette date sont précisées dans la suite du présent rapport.

Le Gouvernement estime d'ailleurs que l'adaptation des coefficients constitue l'occasion de revoir l'ensemble du problème.

La valeur des terres n'est pas, en soi, un élément déterminant, qu'il s'agisse d'un bail emphytéotique ou d'un droit de superficie.

De même, cette valeur diffère fortement selon que les terres sont situées dans une zone urbaine ou rurale, ou selon qu'il s'agit de terrains à bâtir, agricoles ou industriels.

Il est, dès lors, impossible, ou du moins très difficile, de fixer une valeur locative moyenne normale.

Le Gouvernement estime qu'il convient de s'en tenir à l'évolution du pouvoir d'achat de la monnaie (voir annexe), plutôt qu'à la valeur locative moyenne des terres; à son avis, ce système est en tout cas plus équitable.

Un amendement s'inspirant de ce critère a été présenté par le Gouvernement (*Doc. n° 570/2*) en vue de remplacer le texte de l'article unique de la proposition de loi par la disposition suivante :

« 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;
- » — pour les contrats conclus au cours des années 1946 à 1950, le montant originaire est multiplié par 2;
- » — pour les contrats conclus au cours des années 1951 à 1955, le montant originaire est multiplié par 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. »

Daarbij werd nog de volgende uitleg verstrekt :

Het lijkt niet aangewezen om een onderscheid te maken tussen de overeenkomsten gesloten vóór 1 januari 1915, noch om de retributies aan te passen van de overeenkomsten gesloten na 31 december 1955. 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 alinea van het amendement, de toepassing van de verhoging uitgesloten voor de overeenkomsten waarin een dergelijk beding is opgenomen.

**

De auteur van het wetsvoorstel verklaarde het door de Regering ingenomen standpunt te delen en de voorgestelde wijziging volledig te kunnen onderschrijven.

Een lid verklaarde verheugd te zijn over het door zijn collega Vandamme genomen initiatief, dat leidt tot een revalorisatie van de erfpachtovereenkomst.

Hij onderstreepte het belang van deze overeenkomst, waarbij de verhoudingen tussen erfpachter en eigenaar veel « gezonder » zijn dan de verhoudingen tussen de gewone pachter en de eigenaar.

Het lid had graag vernomen welke de huidige frequentie is van de erfpachtovereenkomsten en hoe hoog de prijzen liggen in vergelijking met de gewone pacht prijzen.

Van de zijde van de Regering werd geantwoord dat m.b.t. de frequentie van de erfpachtovereenkomsten tot op heden geen statistieken werden aangelegd.

Zulks zou slechts mogelijk zijn na een enquête door de diensten van het kadaster in alle gemeenten van het land.

Op de vraag in verband met de prijzen kon de Regering evenmin een antwoord verstrekken.

Een lid had het meer speciaal over de erfpachtovereenkomsten gesloten in de jaren 1926 tot 1940, en waarvan het oorspronkelijk bedrag van de pacht prijs met 6 wordt vermenigvuldigd. Het lid vroeg zich af of die coëfficiënt wel verantwoord is. Hij deed opmerken dat de prijs van de gewone pacht overeenkomsten tijdens de bedoelde periode gesloten, in de regel slechts met 3 wordt vermenigvuldigd.

Moet er dan niet voor gevreesd worden dat de prijzen van de erfpachten hoger zullen komen te liggen dan de gewone pacht prijzen ?

Zulks zou in elk geval moeten vermeden worden, aldus het lid.

Meerdere leden spraken in dezelfde zin. Zij betreunden het feit dat geen documentatie m.b.t. de pacht prijzen voorhanden is, wat het de Commissie moeilijk maakt zich met voldoende kennis van zaken over dit probleem uit te spreken.

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

Les précisions suivantes ont encore été fournies :

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.

**

L'auteur de la proposition de loi a déclaré se rallier à la position du Gouvernement et souscrire entièrement à la modification proposée.

Un membre s'est félicité de l'initiative qui a été prise par son collègue, M. Vandamme et qui tend à revaloriser les baux emphytéotiques.

Il a souligné tout l'intérêt de ce contrat qui se caractérise par des rapports beaucoup plus « sains » entre l'emphytéote et le propriétaire qu'entre le preneur ordinaire et le propriétaire.

Un membre a exprimé le désir de connaître la fréquence actuelle des baux emphytéotiques et le niveau des redevances, en comparaison avec les redevances ordinaires.

Il a été répondu de la part du Gouvernement qu'à ce jour il n'avait pas encore été établi de statistiques se rapportant à la fréquence des baux emphytéotiques.

Cela ne serait possible qu'à la suite d'une enquête effectuée par les services du cadastre dans toutes les communes du pays.

Le Gouvernement n'a pas davantage été en mesure de répondre à la question concernant les prix.

Un membre a traité plus spécialement des baux emphytéotiques qui ont été conclus durant les années 1926-1940 et pour lesquels les montants originaires des redevances sont multipliés par 6. Le membre s'est demandé si ce coefficient se justifiait effectivement. Il a fait observer qu'en règle générale, la redevance des baux ordinaires conclus durant la période précitée n'est multipliée que par 3.

N'y a-t-il pas lieu, dès lors, de craindre que les redevances des baux emphytéotiques soient, à l'avenir, supérieures à celles des baux ordinaires ?

Un tel dépassement devrait en tout cas être évité, a déclaré le membre.

Plusieurs membres ont abondé dans le même sens. Ils ont déploré le fait qu'aucune documentation ne soit disponible au sujet des redevances, ce qui rend difficile à la Commission de se prononcer en connaissance de cause au sujet de ce problème.

Die leden waren nochtans van oordeel dat zulks de goedkeuring van het wetsvoorstel niet in de weg stond.

Algemeen werd de wens uitgesproken dat de wetgever de evolutie in de verhouding tussen erfpachtprijzen en gewone pachtprijzen van nabij zou volgen ten einde dadelijk te kunnen ingrijpen, mochten anomalieën aan het licht komen.

Een lid deed nog het volgende opmerken: de voorgedragene tekst voorziet niet in een aanpassing van de pacht prijs voor de erfpachtovereenkomsten gesloten na 1 januari 1956; men zal daarop antwoorden, aldus het lid, dat sedert een twintigtal jaren de meeste grondeigenaars hun voorzorgen nemen en zich beveiligen tegen de vermindering van de koopkracht van de munt door het opleggen van een prijsindex-clausule.

Men moet evenwel ook rekening houden met de overeenkomsten waarin een dergelijke clausule niet is opgenomen, zo meende het lid.

Een aanvulling van de tekst is wenselijk, zoniet moet de wet over enkele jaren opnieuw aangepast worden. De index-clausule zou moeten verplicht gesteld worden.

De Commissie is op dit voorstel niet ingegaan.

Het gewijzigde wetsvoorstel, zoals het hierna voorkomt, werd eenparig aangenomen.

Dit verslag werd eveneens eenparig aangenomen.

De Verslaggever,
R. VAN ROMPAEY.

De Voorzitter,
A. DE GRYSE.

Ces membres ont cependant été d'avis que ce fait ne faisait nullement obstacle à l'adoption de la présente proposition de loi.

D'une façon générale a été exprimé le vœu de voir le législateur suivre de près l'évolution des rapports entre les redevances des baux emphytéotiques et celles des baux ordinaires, aux fins de pouvoir intervenir directement si des anomalies étaient constatées.

Un membre a encore fait observer que le texte proposé ne prévoit pas d'ajustement de la redevance de location des baux emphytéotiques conclus après le 1^{er} janvier 1956. On pourrait faire valoir, a-t-il dit, que, depuis une vingtaine d'années, la plupart des propriétaires fonciers prennent leurs précautions et se prémunissent contre la dépréciation de la monnaie en imposant la clause du rattachement à l'indice des prix.

A son avis, il y a toutefois lieu de tenir compte des baux dans lesquels une telle clause n'a pas été reprise.

Il est souhaitable que le texte soit complété, sinon il faudrait à nouveau adapter ce texte dans quelques années. Il conviendrait de rendre obligatoire la clause de rattachement à l'indice des prix.

La Commission n'a pas accueilli cette proposition.

La proposition de loi modifiée, telle qu'elle figure ci-après, a été adoptée à l'unanimité.

Le présent rapport a également été approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,
R. VAN ROMPAEY.

Le Président,
A. DE GRYSE.

TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE.

Enig artikel.

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 opstal overeenkomsten 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;
- » — voor 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. »

TEXTE
ADOPTÉ PAR LA COMMISSION.

Article unique.

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;
- » — pour les contrats conclus au cours des années 1946 à 1950, le montant originaire est multiplié par 2;
- » — pour les contrats conclus au cours des années 1951 à 1955, le montant originaire 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 originaire, eu égard à l'évolution de la conjoncture économique ou financière. »

BIJLAGE.

ANNEXE.

EVOLUTIE VAN DE KOOPIKRACHT
VAN DE MUNT SINDS 1870.EVOLUTION DU POUVOIR D'ACHAT
DE LA MONNAIE DEPUIS 1870.

Jaar — Années	Indexcijfers — Indices	Gemiddelde indexcijfers per perioden van 5 jaar — Indices moyens par périodes de 5 ans	Verhouding indexcijfer 1969 Gemiddelde indexcijfers — Rapport indice 1969 Indices moyens	Voorgestelde coëfficiënten en perioden — Coefficients et périodes proposés
1870	101			
1871	103			
1872	107	107	40,22	
1873	115			
1874	110			
1875	106			
1876	112			
1877	112	108	39,84	
1878	107			
1879	104			
1880	99			
1881	99			
1882	98	97	44,36	
1883	99			
1884	92			
1885	89			
1886	82			
1887	87	86	50,04	
1888	85			
1889	87			
1890	90			
1891	90			
1892	87	87	49,46	40
1893	84			
1894	82			
1895	80			
1896	77			
1897	78	78	55,17	
1898	78			
1899	79			
1900	89			
1901	91			
1902	89	87	49,46	
1903	89			
1904	78			
1905	80			
1906	87			
1907	90	88	48,90	
1908	91			
1909	90			
1910	92			
1911	98			
1912	105	99	43,46	
1913	100			
1914	100			
1915	129	—	33,36	
1916	158	—	27,23	25
1917	214	—	20,11	
1918	286	—	15,05	
1919	353	—	12,19	15
1920	455	—	9,46	
1921	400			
1922	374			
1923	428	444	9,69	10
1924	501			
1925	518			

Jaar — Années	Indexcijfers — Indices	Gemiddelde indexcijfers per perioden van 5 jaar — Indices moyens par périodes de 5 ans	Verhouding indexcijfer 1969 Gemiddelde indexcijfers — Rapport indice 1969 Indices moyens	Voorgestelde coëfficiënten en perioden — Coefficients et périodes proposés
1926	618			
1927	786			
1928	820	795	5,42	
1929	875			
1930	874			
1931	798			
1932	720			
1933	705	709	6,07	6
1934	666			
1935	655			
1936	686			
1937	735			
1938	761	764	5,63	
1939	769			
1940	867			
1941	—	—	—	
1942	—	—	—	
1943	—	—	—	4 ⁽¹⁾
1944	—	—	—	
1945	—	—	—	
1946	2451			
1947	2495			
1948	2858	2663	1,90	2
1949	2771			
1950	2742			
1951	3004			
1952	3026			
1953	3018	3036	1,42	1,5
1954	3076			
1955	3055			
1956	3127			
1957	3229			
1958	3270	3251	1,32	—
1959	3309			
1960	3320			
1961	3350			
1962	3410			
1963	3471	3525	1,22	—
1964	3622			
1965	3773			
1966	3924			
1967	4037	4103	1,05	—
1968	4147			
1969	4303			

Bronnen : Baudhuin, « Principes d'économie contemporaine. Tome 2. Belgique 1900-1960 ».

Singer-Kérel, « Le coût de la vie à Paris de 1840 à 1954 ». Documentation Ministère van Economische Zaken.

Nota : Voor de jaren van de eerste wereldoorlog werd het indexcijfer berekend bij vergelijking met de ontwikkeling van het indexcijfer in Frankrijk.

(1) Gemiddelde van de coëfficiënten voor de onmiddellijk daaraan voorafgaande of erop volgende perioden.

Sources : Baudhuin, Principes d'économie contemporaine. Tome 2. Belgique 1900-1960.

Singer-Kérel, Le coût de la vie à Paris de 1840 à 1954, Documentation Ministère des Affaires économiques.

Note : Pour les années de la première guerre mondiale, l'indice a été reconstitué par comparaison avec l'évolution de l'indice en France.

(1) Moyenne des coefficients des périodes immédiatement antérieures et postérieures.