

SÉNAT DE BELGIQUE.

SÉANCE DU 6 AVRIL 1900.

Proposition de Loi introduisant un article additionnel à la loi du 10 janvier 1824 concernant les emphytéoses.

DÉVELOPPEMENTS.

Les articles 5 et 6 de la loi du 10 janvier 1824 concernant les emphytéoses établissent, d'une part, que l'emphytéose peut améliorer l'héritage par des constructions ; d'autre part, qu'il peut aliéner son droit et l'hypothéquer.

L'article 518 du Code civil établit que les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature.

Enfin l'article 45 de la loi du 16 décembre 1851 sur les privilèges et hypothèques dit que les droits d'usufruit, d'emphytéose et de superficie sont susceptibles d'hypothèque pendant la durée de ces droits.

Jusqu'en 1894 aucune discussion n'avait surgi quant au caractère immobilier des constructions érigées sur terrains emphytéotiques.

Vers la fin de 1894 on introduisit devant le tribunal de première instance de Bruges une action tendant à déclarer ces constructions meubles. Le tribunal de Bruges rejeta la demande. Appel fut interjeté près la Cour d'appel de Gand. Mais cette Cour, sur le rapport motivé de M. l'avocat général Van Iseghem, reproduit dans la *Belgique judiciaire* de 1895, page 689, confirma le jugement du tribunal de Bruges et décida que les bâtiments érigés sur terrains emphytéotiques sont immeubles par leur nature.

Malgré les textes cités, malgré l'arrêt de la Cour d'appel de Gand, le tribunal de première instance de Termonde a cru devoir rouvrir le débat. Lorsqu'on introduit une demande en licitation, il autorise la vente du droit d'emphytéose, mais rien que la vente de ce droit. Les constructions érigées sont pour lui des meubles ; il n'en autorise pas la vente comme immeubles.

Les emphytéoses sont excessivement nombreuses dans l'arrondissement de Termonde. Elles appartiennent naturellement à des artisans, de petits cultivateurs. La jurisprudence du tribunal de première instance de Termonde les atteint gravement : les bâtiments érigés par eux sur terrains pris en emphytéose étant généralement leur seul avoir.

Mais les décisions du tribunal de Termonde atteignent encore spécialement les mineurs, les incapables. Quand il s'agit de majeurs, on vend le droit d'emphytéose avec les constructions. Quand il s'agit de mineurs, il faut deux ventes : l'une pour le droit d'emphytéose ; elle a lieu en présence du juge

de paix et conformément à la loi du 12 juin 1816 ; l'autre pour, les constructions, simple vente mobilière.

Le droit d'emphytéose se vend pour un prix dérisoire : pour 10 francs en général, et le coût du jugement qui l'autorise s'élève à 80 francs environ. Il faut que les notaires, en vendant ensuite les constructions séparément, attirent l'attention des acquéreurs sur la situation anormale créée. Si, en effet, un tiers achetait les constructions, il pourrait les démolir. D'où perte totale pour l'emphytéose, perte aussi pour le créancier hypothécaire.

Je m'en réfère pour le surplus aux explications données par moi au Sénat dans la séance du 29 juin 1899.

Cette situation ne saurait être maintenue. On ne peut ainsi exposer les mineurs, les incapables à se voir enlever leur faible avoir.

Il n'est pas admissible non plus de voir, dans un même arrondissement, les constructions érigées sur terrain emphytéotique être considérées comme immeubles, alors que des majeurs seuls sont en cause, et de les voir vendre comme meubles lorsque des mineurs, des incapables en sont propriétaires.

Il faut que la loi détermine la nature des bâtiments en question pendant la durée des baux emphytéotiques de manière à éviter ces controverses, qui n'ont d'autre résultat que de nuire aux droits acquis sans profit aucun.

Tel est le but de la proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI.

ARTICLE UNIQUE.

Les bâtiments érigés sur des terrains emphytéotiques sont réputés immeubles pendant la durée du bail emphytéotique.

EENIG ARTIKEL.

De gebouwen, opgericht op gronden in erfpacht uitgegeven, worden, zoolang de erfpacht duurt, als onroerend goed beschouwd.

LE CLEF.