

Chambre des Représentants

27 FÉVRIER 1952.

PROPOSITION DE LOI relative aux baux emphytéotiques.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE (1)

PAR M. NOSSENT.

MESDAMES, MESSIEURS.

La loi du 10 janvier 1824 définit l'emphytéose : « un droit réel, qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, sous la condition de lui payer une redevance annuelle, soit en argent, soit en nature, en reconnaissance de son droit de propriété ».

Ni la loi du 20 juin 1930 sur les baux à long terme, ni les récentes lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer n'ont autorisé l'adaptation aux conditions économiques actuelles des loyers relatifs aux baux emphytéotiques.

La présente proposition de loi a pour objet de combler cette incontestable lacune. Les baux emphytéotiques étant, par essence, de très longue durée, il y a de nombreux propriétaires qui ont conclu un contrat dans la seconde moitié du siècle dernier et qui ne perçoivent toujours que le même nombre de francs papier qui fut convenu à l'époque.

Les articles 1 et 8 tracent les grandes lignes de l'économie du projet : les propriétaires peuvent obtenir la résiliation des baux emphytéotiques lorsque le loyer qu'ils perçoivent est hors de proportion avec leur prestation; cette résiliation n'est pas prononcée lorsque le locataire consent à affecter le loyer convenu à l'origine d'un coefficient qui varie d'après l'époque à laquelle le contrat fut passé.

* * *

(1) Composition de la Commission : MM. Joris, président; Charlotiaux, Charpentier, De Gryse, De Peuter, M^{me} De Riemaecker-Legot, MM. du Bus de Warnaffe, Fimmers, Hermans (Fernand), Lambotte, Nossent, Oblin, Robyns. — Bohy, Camby, Collard, Craeybeckx, Deruelles, M^{me} Fontaine-Borguet, MM. Hossey, Housiaux, Soudan. — Janssens, Leclercq.

Voir :

427 (1950-1951) : Proposition de loi.

Kamer der Volksvertegenwoordigers

27 FEBRUARI 1952.

WETSVOORSTEL betreffende de erfpachten.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE (1). UITGEBRACHT

DOOR DE HEER NOSSENT.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Het erfpachtrecht wordt bepaald door de wet van 10 Januari 1824 : « een zakelijk regt, om het vol genot te hebben van een aan eenen anderen toebehoorend onroerend goed, onder gehoudenis om aan laatstgemelden, als een erkenenis van deszelfs eigendom, een jaarlijksche pacht te voldoen, hetzij in geld, hetzij in voortbrengselen of vruchten. »

Noch door de wet van 20 Juni 1930 betreffende de pacht-overeenkomsten op lange termijn, noch bij de jongste wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huurovereenkomsten, werd de aanpassing van de erfpachten aan de tegenwoordige economische omstandigheden toegeestaan.

Dit wetsvoorstel heeft ten doel die onbetwistbare leemte aan te vullen. Daar de erfpachten uiteraard van zeer lange duur zijn, zijn er tal van eigenaars die een contract hebben gesloten in de tweede helft van de vorige eeuw en die nog steeds hetzelfde aantal papierfrank ontvangen als destijds werd bedongen.

In de artikelen 1 en 8 worden de hoofdlijnen van het ontwerp weergegeven : de eigenaars kunnen de verbreking der erfpachtovereenkomsten bekomen, indien de pacht die zij ontvangen buiten verhouding is tot hun prestatie; die verbreking wordt niet uitgesproken, indien de pachter er in toestemt op de oorspronkelijk bedongen pacht een coëfficiënt toe te passen, die verandert naargelang van het tijdperk waarin het contract werd gesloten.

* * *

(1) Samenstelling : van de Commissie : de heren Joris, voorzitter; Charlotiaux, Charpentier, De Gryse, De Peuter, Mevr. De Riemaecker-Legot, de heren du Bus de Warnaffe, Fimmers, Hermans (Fernand), Lambotte, Nossent, Oblin, Robyns. — Bohy, Camby, Collard, Craeybeckx, Deruelles, Mevr. Fontaine-Borguet, de heren Hossey, Housiaux, Soudan. — Janssens, Leclercq.

Zie :

427 (1950-1951) : Wetsvoorstel.

A l'article 1^{er}, la Commission a décidé de remplacer la date du 31 décembre 1939 par celle du 9 mai 1940.

D'autre part, la Commission a estimé que le juge de paix était devenu dans notre législation le « juge naturel des loyers » (Trib. Civ., Liège, Référé, 3 février 1951. J. L. 1951-226.) Il est donc normal que ce soit également le juge de paix qui connaisse des contestations relatives aux baux emphytéotiques. Un amendement dans ce sens a été admis à l'unanimité.

A l'unanimité également, la Commission a estimé qu'il n'est pas possible de suivre la procédure instaurée par la loi du 11 octobre 1919 relative à la résiliation et à la révision de certains contrats conclus avant ou pendant la guerre. Cette procédure est, en effet, poursuivie devant le tribunal de première instance et suivant les règles antérieures à la réforme de 1936. Il n'y a pas lieu de prévoir des règles spéciales de procédure, les dispositions du droit commun paraissant suffisamment souples. En revanche, il semble indispensable de fixer un délai pour l'instauration de l'action et de prévoir que toutes les décisions seront appelables.

En conséquence, le texte de l'article 2 est remplacé par la disposition suivante : « 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. »

A l'article 6, la Commission a décidé d'ajouter un second alinéa libellé comme suit : « Le juge détermine en équité le montant de la dite indemnité ». Une décision qui devrait être rendue en droit strict risquerait, en effet, de froisser l'équité en raison des grandes difficultés que le locataire rencontre lorsqu'il veut prouver exactement le montant du dommage qu'il subit.

Par souci d'un ordre logique, la Commission a estimé qu'il y avait lieu d'intervertir la présentation des articles 7 et 8.

Pour mettre l'article 12 en concordance avec le nouveau texte de l'article 2, il y a lieu d'y supprimer les mots « prescrit par l'article 4 de la loi du 11 octobre 1919 ».

* * *

Le texte proposé par la Commission a été adopté par 8 voix et 4 abstentions.

Le Rapporteur,

R. NOSSENT.

Le Président,

L. JORIS.

TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION.

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.

De Commissie besloot de datum van 31 December 1939 in het eerste artikel te vervangen door die van 9 Mei 1940.

Anderzijds, was de Commissie van mening dat de vrederechter in onze wetgeving de « natuurlijke rechter der huurprijzen » geworden is (Burg. Rechtb. Luik — Référé — 3 Februari 1951 — J. L. 1951 — 226). Het is derhalve normaal, dat ook de vrederechter kennis neemt van de geschillen in verband met de erfpachtovereenkomsten. Een amendement in die zin werd eenparig aangenomen.

De Commissie was tevens eenparig van oordeel dat het onmogelijk is de procedure te volgen, die ingevoerd werd bij de wet van 11 October 1919 betreffende de verbreking en de herziening van zekere contracten, gesloten vóór en tijdens de oorlog. Deze procedure wordt inderdaad vóór de rechtbank van eerste aanleg vervolgd, overeenkomstig de regels die in gebruik waren vóór de hervorming van 1936. Het is niet nodig bijzondere procedure-regels in te voeren, aangezien de bepalingen van gemeen recht voldoende soepelheid blijken te bezitten. Daarentegen schijnt het onontbeerlijk een termijn te stellen voor het instellen van de vordering, en te bepalen dat alle uitspraken voor hoger beroep vatbaar zijn.

Bijgevolg wordt de tekst van artikel 2 vervangen door de volgende bepaling : « 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. »

Verder heeft de Commissie besloten aan artikel 6 een tweede lid toe te voegen, dat luidt als volgt : « De rechter bepaalt, naar billijkheid, het bedrag van deze vergoeding. » Een uitspraak die gegrond is op het strenge recht zou inderdaad tegen de billijkheid kunnen indruisen, gezien de grote moeilijkheden waarop de huurder stuit wanneer hij wil bewijzen welk het juist bedrag is van de door hem geleden schade.

Ter wille van de logische volgorde was Uw Commissie van oordeel dat de artikelen 7 en 8 onderling van plaats dienen veranderd.

Om artikel 12 in overeenstemming te brengen met de nieuwe tekst van artikel 2, dienen de woorden « bij artikel 4 der wet van 11 October 1919 bepaalde » weggelaten.

* * *

De door de Commissie voorgestelde tekst werd aangenomen met 8 stemmen en 4 onthoudingen.

De Verslaggever,

R. NOSSENT.

De Voorzitter,

L. JORIS.

TEKST VOORGESTELD DOOR DE COMMISSIE.

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.

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 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 :

De verbreking neett 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 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 :

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 1910, 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. 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 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.

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.

De verhoging van de pacht prijs is eisbaar te rekenen van de eerste verval dag welke volgt op het instellen van de rechtsvordering.

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 pacht prijs.

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.

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 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 opnemng van zieken of de uitoefening van een eredienst.