

# **Bail emphytéotique (BE) - MdE / Triangle**

## **LE PLANNING**

Cela fait bien longtemps que l'on discute de ce BE mais cela devient extrêmement urgent.

Mme Gougnard a eu un contact avec la direction au début février ; elle a signalé qu'il fallait un mois pour obtenir un tel document.

MAIS ... je devrais dire « devenait » urgent.

Ce matin, par téléphone, j'ai obtenu un renseignement important de la part de Marie-Agnès LEBLANC (RW – Affaires sociales) : « *Vu la possible difficulté et le timing nécessaire pour l'obtention du bail emphytéotique et pour ne pas forcer un tel bail si les subsides n'étaient pas obtenus il est possible maintenant, dans le dossier d'introduction, de simplement certifier qu'un bail emphytéotique sera conclu dans les 6 mois de l'obtention de la promesse de subsides, et en tous cas avant la libération du moindre subside* ».

Nous n'avons donc plus la pression de conclure ce bail avant l'introduction du dossier.

Ce qui ne nous empêche pas de poursuivre la réflexion.

## **1. La qualification du BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Cela sera surtout le travail du notaire choisi mais ces remarques nous permettent de réfléchir à certains points.

**Difficultés de qualification :** (Extrait de <https://ejuris-consult.be>)

Sous réserve des dispositions de l'article 2, toutes les dispositions [du bail emphytéotique] ont un caractère supplétif, c'est-à-dire que l'on peut y déroger.

Ce caractère supplétif permet ainsi aux parties d'aménager librement leurs droits respectifs et de s'écarter ainsi de la conception originaire prévue par le législateur.

Mais cette liberté d'aménagement n'est pas sans limite, et la jurisprudence est intervenue à plusieurs reprises pour disqualifier une convention de bail emphytéotique, en contrat de bail commercial, ou en contrat de vente (cfr. banques de jurisprudence).

En général, on ne retient pas un seul élément pour distinguer le bail emphytéotique des autres contrats, mais un ensemble d'éléments comme (Cfr. JP de Wavre, Jgt 22 juin 2004):

- le terme de "**bail emphytéotique**";
- le caractère réel du droit emphytéotique (droit de disposition) ;
- **la modicité du canon** (redevance) ;
- **la longue durée** de l'emphytéose ;
- la possibilité de changer la destination du bien (**possibilité d'améliorer le bien**);
- le droit d'hypothéquer

## **2. LA DUREE**

La durée minimale d'un BE est de 15 ans, max 99 ans, renouvelables.

**Pour l'obtention des subsides** la durée sera de minimum **30 ans** (amortissement immeuble).

### 3. LE CANON

Pour mémoire, le loyer actuel du Triangle est de 3.700 €/mois soit 44.400 €/an.

Initialement loyer était de 2.200 €/mois (26.400 €/an).

Il a été porté à 3.700 €, soit un supplément de 1.500 € compensé en fin d'année par un DON de 18.000 €. Cela nous permet d'afficher une dépense supplémentaire favorisant le calcul des frais d'hébergement répercutés.

Le loyer réel est donc de **26.400 €/an**.

Montant habituel du CANON.

Extrait [www.notaire.be](http://www.notaire.be)

*La réforme en droit immobilier a modifié quelques éléments liés à l'emphytéose. Auparavant, il était obligatoire de verser, à intervalles réguliers, une somme d'argent appelée redevance ou canon. Cette somme, en pratique, revenait souvent à 1€ symbolique. L'obligation a alors été supprimée.*

**Le motif de la modicité du canon** est essentiellement l'amélioration du bien confié, ce qui sera bien le cas au Triangle. C'est en tous cas le seul objectif que nous poursuivons. Sans cela, pas de bail emphytéotique nécessaire.

On peut envisager plusieurs solutions :

– **Canon nul**

Cela peut très bien se justifier par l'amélioration du bien et la prise en charge obligatoire de tous les frais par le Triangle, en ce compris les frais actuellement payés par la MdE (assurances, RC, gros entretien, ... et autres ?)

– **Canon de 1.500 €/mois**

Dans le même but qu'actuellement, soit nous ristourner cette dépense sous forme de don annuel.

– **Canon d'un certain montant, à définir**

Si on part du principe que la MdE nous aidera à financer les travaux, il serait juste de rembourser progressivement cette avance au moyen du canon sur la durée du bail.

Si on considère une durée de remboursement de 20 ans, cela représenterait :

- 5.000 €/an pour une avance de 100.000 €.
- 15.000 €/an pour une avance de 300.000 €

Si la MdE l'estime justifié, on peut y ajouter un petit intérêt.

Si la MdE l'estime justifié, on peut ajouter un surplus ???

Si le remboursement, assorti d'un petit intérêt, se fait sur 20 ans alors que le bail est conclu sur 30 ans, cela offrira, en fin de bail, une réserve financière à la MdE de 10 x le canon annuel.

### 4. **LE DROIT DE MODIFIER**

Il est inhérent au BE mais il est peut-être utile de préciser, par exemple :

- Que le bâtiment pourra être modifié en fonction des besoins de l'asbl Le Triangle dans le cadre de son objectif social uniquement.

## 5. FIN du BE et RENOUELEMENT

On peut préciser :

- Que le bail sera automatiquement renouvelable tant que l'objectif social actuel de l'asbl Le Triangle est maintenu
- Que, dans un autre cas, le bail pourra être renouvelé avec l'accord des deux parties.
- Que le bail pourra être dénoncé par la MdE dans le cas où l'asbl Le Triangle n'utiliserait plus les biens confiés selon ses objectifs sociaux actuels ou de nouveaux approuvés par la MdE.
- ...

A étudier, voir la légalité et faire mettre en forme nos souhaits par le notaire.

Autres points d'attention relevés sur le site <https://callmepower.be>

A prendre avec prudence, à faire confirmer.

**Envisager si ces points doivent, ou non, faire l'objet de précisions dans notre convention et les communiquer au notaire.**

### Droits et obligations du tréfoncier et de l'emphytéote

Lors de la signature d'un bail emphytéotique, le propriétaire et l'emphytéote en Belgique ont des droits et des obligations l'un envers l'autre. Ces derniers concernent le paiement des taxes mais aussi la liberté dans l'exploitation des lieux.

### Droits et obligations du locataire

Parmi les droits et obligations du locataire, ce dernier ne peut rien entreprendre qui ferait **diminuer la valeur du bien**. L'usure normale ou le caractère vétuste du bien n'étant pas pris en compte. Il a le droit

et la possibilité de proposer le bien à la location pendant la durée de la convention.

L'emphytéote a le droit de **céder ou de vendre son droit d'emphytéose sans l'accord du propriétaire** et sans l'en informer, sauf si une clause de la convention l'exige. Il peut aussi faire une hypothèque sur son droit d'emphytéose. Attention, toutefois, l'hypothèque sera faite sur les constructions qu'il a faites et non sur celles déjà existantes du propriétaire.

Il a l'obligation de procéder au **paiement des charges et des taxes liées au bien** et aux paiements des travaux qu'il décide d'entreprendre. Il a l'obligation de bien entretenir le bien ou le terrain concerné par l'emphytéose en Belgique.

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2021, le **canon du bail emphytéotique en Belgique** n'est plus obligatoire. Désormais, la loi laisse le propriétaire et l'emphytéote choisir librement le montant de la redevance annuelle.

### Droits et obligations du propriétaire

Le tréfoncier a également des droits et des obligations envers le locataire. Il doit lui laisser la jouissance totale du bien. De ce fait, l'emphytéote peut faire ce qu'il souhaite. Il n'a **pas de compte à rendre au propriétaire sur son activité** et sur la façon dont il exploite les lieux.

Il n'a pas, non plus, à indemniser le locataire concernant les travaux ou les rénovations qu'il décide de mettre en place.

### La fin d'un bail emphytéotique en Belgique

La fin d'un bail emphytéotique en Belgique peut intervenir suivant les cas. Fin du bail, prescription, résiliation unilatérale ou encore non-respect du contrat, retrouvez ci-dessous le détail des motifs possibles et les explications associées.

- **Fin du bail emphytéotique Belgique** : si aucune prolongation de bail n'a été discutée et définie par les deux parties, le bail emphytéotique se termine à la fin de sa période de base. De ce fait, l'**emphytéose perd ses droits** sur le bien du tréfoncier ;
- **Confusion** : le bail emphytéotique et le droit de la propriété du bien **concernent la même personne** ;
- **Prescription** : lorsque le locataire n'utilise pas son droit pendant une durée de 30 ans ;
- **Faillite** touchant le locataire : Le bail emphytéotique peut se terminer. Généralement, une clause à cet effet est inscrite dans la convention. **Pensez à bien relire vos documents** ;
- **Décès** de l'emphytéote : une clause du contrat peut indiquer que le **tréfoncier est d'accord pour réaliser un nouveau bail emphytéotique** pour une nouvelle durée de 99 ans maximum ;
- **Résiliation unilatérale** du bail emphytéotique par le locataire : c'est un **droit réel qui ne donne lieu à aucun versement d'indemnité**. Le tréfoncier **recupère donc la jouissance totale** sur son bien y compris pour les travaux et améliorations effectués par le locataire sur le bien. Seule la renonciation des droits de l'emphytéote sera prise en compte. Il devra justifier sa décision de façon objective comme par exemple, le montant des charges trop élevées, une difficulté pécuniaire, etc. ;
- **Résiliation anticipée faite d'un commun accord** : un examen des raisons sera fait afin de **vérifier que cette décision ne modifie pas la convention de base** au profil d'une vente par exemple. Une indemnité peut être versée par le tréfoncier au locataire pour compenser la perte de son droit sur le bien ;
- **Non respect du contrat** : lorsque **les termes du bail emphytéotique ne sont pas respectés**, la convention peut être résiliée. Par exemple, si le locataire ne paie par la redevance obligatoire pendant deux ans, le contrat sera rompu par le tréfoncier ;
- **Destruction** ou grosse dégradation du bien : si un accident ou une destruction d'utilité publique intervient, le bail emphytéotique devra se terminer .

Mis à jour le 17/03/2022