

( 1 )

( N° 264. )

---

## Chambre des Représentants.

---

SÉANCE DU 14 JUILLET 1851.

---

DROIT DE TRANSCRIPTION DES ACTES DE PARTAGE, DE LICITATION, ETC.

---

### EXPOSÉ DES MOTIFS.

---

MESSIEURS,

L'art. 1<sup>er</sup> additionnel du projet de loi de réforme hypothécaire, voté par les deux Chambres, a pour objet principal d'étendre le droit obligatoire de transcription aux partages d'immeubles dans lesquels il y a retour ou plus-value et aux actes contenant acquisition par licitation de parts et portions indivises de biens immeubles.

Introduite dans le projet, pendant sa discussion à la Chambre des Représentants, cette disposition, qu'un amendement du Sénat a encore modifiée, a paru devoir être examinée de plus près et l'une des premières observations qu'elle a fait naître, c'est que, se rattachant à la législation fiscale, elle n'était pas convenablement placée dans une loi qui n'a pour objet que de régler des intérêts civils. L'art. 20 du projet de loi de réforme hypothécaire et l'art. 546 du Code de commerce (loi nouvelle sur les faillites), concernant la formalité à remplir par les fournisseurs de machines et appareils employés dans les établissements industriels pour la conservation de leur privilège, appelaient d'ailleurs une disposition qui réglât le droit à percevoir sur les actes de vente dont cette formalité nécessitera désormais l'enregistrement préalable.

Le Gouvernement a donc eu à préparer, pour être soumis aux délibérations des Chambres, un projet de loi qui reproduit la pensée de l'art. 1<sup>er</sup> additionnel de la loi de réforme hypothécaire, et règle en même temps les autres points dont il vient d'être parlé.

L'art. 1<sup>er</sup> additionnel, pour être mis en harmonie avec la législation à laquelle il se réfère, réclame quelques changements de forme. Le dernier alinéa de cet article, en disposant que *la transcription des autres actes aura lieu gratis*, ne peut signifier qu'une chose, savoir : que la formalité gratuite s'appliquera aux actes dont la transcription ne sera pas obligatoire aux termes des dispositions

précédentes du même article et de l'art. 3 de la loi du 3 janvier 1824 ; mais la manière dont cette intention est exprimée suppose que sous l'empire de cette dernière loi les transcriptions non obligatoires sont exemptes du droit, tandis que, d'après l'interprétation à laquelle a donné lieu le dernier alinéa de l'art. 3, ces transcriptions, lorsqu'elles sont requises, se font moyennant paiement du droit ordinaire. De là nécessité de modifier les termes du projet.

Il faut, d'un autre côté, distinguer deux ordres d'idées que la loi du 3 janvier 1824 (art. 5 et 3) a évité de confondre, savoir : l'obligation de faire transcrire dans un délai déterminé et le règlement de l'impôt de transcription : deux objets indépendants sous l'empire de la loi de 1824, telle qu'elle a été interprétée et constamment appliquée depuis 1837 ; car, de ce qu'un acte est assujéti à la formalité, il ne s'en suit pas qu'il soit passible du droit, de même qu'il n'en est pas exempt d'une manière absolue par cela seul que la transcription n'est pas obligatoire.

Sous ces modifications, et quelques autres que la comparaison des textes fera suffisamment ressortir, l'art. 1<sup>er</sup> additionnel se trouve refondu dans l'art. 1<sup>er</sup>, dans l'art. 2, 1<sup>er</sup> alinéa, et dans l'art. 3 du projet.

En désignant expressément à l'art. 3, comme devant être transcrits gratis, les baux de superficie et d'emphytéose, leurs transports ou résiliations, le Gouvernement croit avoir exprimé une intention déjà renfermée dans l'art. 1<sup>er</sup> additionnel et sur laquelle des doutes auraient pu naître si elle ne s'était manifestée par un texte précis.

La loi du 30 mars 1841, en tarifant à un p. % le droit de transcription des actes emportant mutation d'immeubles, a gardé le silence sur le taux du droit à percevoir sur les échanges, droit fixé par celle du 3 janvier 1824 à 25 centimes p. % francs, alors que le droit de transcription des mutations en général était de 50 centimes p. % francs. Il n'en a pas moins été admis que la loi en doublant le taux du droit de transcription avait implicitement agi dans le même sens et dans la même proportion sur le taux du droit d'échange, et elle n'a pas été autrement appliquée jusqu'à ce jour. Il est cependant désirable que l'intention du législateur soit textuellement écrite dans le tarif actuel, comme elle l'était dans celui du 3 janvier 1824. C'est à quoi il est pourvu par le 2<sup>e</sup> alinéa de l'art. 2 du projet, qui n'est ainsi que la consécration plus formelle de ce qui existe.

L'art. 20 de la loi sur le régime hypothécaire, classe parmi les créances privilégiées le prix d'effets mobiliers non payés, s'ils sont encore en la possession du débiteur, soit qu'il ait acheté à terme ou sans terme.

Ce privilège cesse, suivant la même disposition, si les objets mobiliers sont devenus immeubles par destination ou par incorporation.

Il cesse encore en cas de faillite aux termes de l'art. 546 du Code de commerce.

Néanmoins, il est maintenu par exception dans l'un et l'autre cas pendant deux ans à partir de la livraison, en faveur des fournisseurs de machines et appareils employés dans les établissements industriels, pourvu que l'acte de vente soit transcrit dans un registre spécial tenu à cet effet au greffe du tribunal de commerce de l'arrondissement dans lequel le débiteur aura son domicile, ou, à défaut de domicile, sa résidence.

La nécessité de faire transcrire leur acte au greffe, et par conséquent de le soumettre préalablement à la formalité de l'enregistrement, est donc pour les fournisseurs la condition d'un avantage que la loi crée exceptionnellement en leur faveur.

Toutefois, cet avantage est relatif et s'apprécie suivant le degré de confiance que l'acheteur inspire à son fournisseur. En mettant en balance d'un côté les bienfaits du privilège, plus ou moins atténués par la solvabilité de l'acheteur, et de l'autre la charge qu'il aurait à s'imposer pour le conserver, on comprend que l'élévation des droits influencerait, dans bien des cas, sur la détermination du fournisseur et l'amènerait à renoncer au bénéfice de la loi pour s'affranchir du sacrifice.

A ce point de vue, il a paru qu'il était de l'intérêt du trésor, et conforme aux règles de justice à observer envers les particuliers, de ne pas maintenir pour ce cas exceptionnel, le droit de vente à un taux dont la hauteur aurait pour effet de nuire aux produits tout en imprimant à la loi fiscale le tort de paralyser l'intention des lois civile et commerciale à l'égard des fournisseurs.

Ces considérations restent vraies, bien qu'en règle générale les droits de vente soient à la charge des acheteurs, parce que les dispositions citées de la loi de réforme hypothécaire et du Code de commerce sont destinées à agir sur les conventions des parties au sujet du paiement de ces droits.

Suivant la législation existante le droit de vente des machines et appareils, dont il s'agit, est de 2 p. % si la vente se fait à main ferme; il est de  $\frac{1}{2}$  p. % ou de 2 p. % si elle a lieu publiquement et aux enchères, suivant que les objets sont ou ne sont pas des marchandises réputées telles dans le commerce.

Le projet de loi le réduit à  $\frac{1}{4}$  p. % dans tous les cas, pourvu que l'acte soit soumis à la formalité dans la quinzaine de la livraison, délai au delà duquel le privilège exceptionnel qu'il s'agirait de conserver par la transcription au greffe du tribunal de commerce, est irrévocablement anéanti.

Le projet refuse même le bénéfice de la réduction aux actes qui seraient présentés à l'enregistrement avant la livraison, sans se préoccuper de la transcription qui peut s'en suivre. On tient pour certain que celui qui n'aura à requérir l'enregistrement qu'en vue de conserver son privilège ne fera remplir cette formalité qu'après livraison, ou que les cas où l'on agira différemment, sans autre but, seront infiniment rares. Or, pour les prévoir on serait forcé de régler d'abord la perception du droit établi par la loi commune, et ensuite la restitution de ce qui aurait été perçu au delà de  $\frac{1}{4}$  p. % lorsque, après la livraison, on viendrait en justifier.

Il a paru préférable de ne pas introduire dans la loi cette complication en vue d'éventualités qui ne se réaliseraient presque jamais, et qui seront complètement écartées par la limite que le projet assigne à la perception du droit réduit.

L'art. 2 du projet de loi sur le régime hypothécaire a encore suggéré l'idée d'une proposition dont un honorable membre de la Chambre des Représentants a pris l'initiative, et qui a pour objet d'admettre momentanément à la formalité de l'enregistrement, sans pénalité, les actes sous seing privé translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers. Mais pour que cette mesure soit efficace il faut que la loi qui la décrète soit promulguée quelque temps avant la loi hypothécaire, tandis que la loi à laquelle se rattache le présent exposé ne peut au con-

traire être convenablement promulguée que postérieurement à cause de ses rapports avec l'art. 1<sup>er</sup> additionnel de la loi hypothécaire.

Le Gouvernement a donc dû faire de cette proposition l'objet d'un projet séparé.

*Le Ministre des Finances,*  
**FRÈRE-ORBAN.**

---

## **PROJET DE LOI.**

---

**LÉOPOLD, ROI DES BELGES,**

A tous présents et à venir, salut.

Sur la proposition de Notre Ministre des Finances,

**NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :**

Le projet de loi, dont la teneur suit, sera présenté, en Notre nom, à la Chambre des Représentants, par Notre Ministre des Finances.

### **ARTICLE PREMIER.**

Sont soumis à la transcription, dans les deux mois qui suivent le dernier jour du délai pour l'enregistrement, conformément à l'art. 3 de la loi du 3 janvier 1824, non-seulement les actes qui emportent mutation entre-vifs de biens immeubles, mais encore tous partages passés après la mise en vigueur de la présente loi, dans lesquels il y a retour ou plus value frappant sur des immeubles, et tous actes contenant acquisition, par licitation ou autrement, de parts et portions indivises de biens immeubles par un co-propriétaire.

### **ART. 2.**

Le droit et la pénalité seront perçus au taux fixé par la loi du 30 mars 1841 et suivant les bases établies en matière d'enregistrement.

Pour les échanges, le droit sera de 50 centimes par cent francs sur la valeur des deux parts réciproquement transmises.

### **ART. 3.**

Seront transcrits gratis, sauf payement des frais de timbre et des salaires :

1° Les actes désignés aux n° 1, 2 et 3 de l'art. 3 de la loi du 3 janvier 1824;

2° Les actes contenant constitution, transport ou résiliation de baux de superficie ou d'emphytéose, et tous autres non compris dans les termes de l'art. 1<sup>er</sup> de la présente loi.

Art. 4.

Lorsque les actes de vente de machines et appareils employés dans les établissements industriels seront soumis à la formalité de l'enregistrement dans la quinzaine de la livraison des objets vendus, le droit ne sera perçu qu'au taux de 25 centimes par cent francs.

Avant le jour de la livraison, comme après ladite période, ces actes seront enregistrés et le droit liquidé suivant la règle commune.

La livraison sera établie, sauf la preuve contraire, par les livres du vendeur.

Donné à Laeken, le 12 juillet 1831.

LÉOPOLD.

Par le Roi :

*Le Ministre des Finances,*

FRÈRE-ORDAN.

---