

## Chambre des Représentants.

---

SÉANCE DU 9 JUIN 1887.

---

### RÉDUCTION DES DROITS SUR LES BAUX.

---

#### EXPOSÉ DES MOTIFS.

---

MESSIEURS,

Les Chambres ont accueilli, avec un intérêt marqué, le projet de loi concernant les échanges de biens ruraux.

Faisant un pas de plus dans l'ordre des changements de tarif favorables à l'agriculture, le Gouvernement vous soumet aujourd'hui un projet de loi réduisant le droit, d'une part, sur les baux dont la durée n'atteint pas 27 ans, de l'autre sur les baux à vie ou à durée illimitée.

Depuis longtemps, le Gouvernement a été convié à alléger la charge résultant du droit de bail. Un projet de loi réglant cet objet en même temps que plusieurs autres, fut présenté le 22 mars 1871, par un de mes honorables prédécesseurs, M. Jacobs; mais quelques-unes de ces dispositions, dont celle concernant le droit de bail, furent retirées de l'avis conforme de la section centrale. La situation trop peu favorable des recettes en fut le motif. (*Annales parlem.*, 1870-71, p. 391).

Le Gouvernement croit pouvoir aujourd'hui reprendre ce projet auquel les difficultés de la situation agricole donnent une opportunité nouvelle.

Le droit de bail se perçoit surtout quant aux immeubles ruraux, et pèse, partiellement au moins, sur les fermiers; dans les locations publiques, lesquelles fournissent à elles seules environ  $\frac{1}{4}$  du produit total de l'impôt, le droit pèse parfois pour le tout sur le fermier, à cause de la concurrence. Si, actuellement, l'incidence de l'impôt se modifie un peu en faisant plus lourde la part du propriétaire, l'état des choses, dans son ensemble, n'en est pas moins digne de la sollicitude du Législateur.

D'autre part, à raison de la hauteur du droit, le payement ne s'en effectue que par un nombre très restreint de contribuables, relativement au nombre total de ceux qui y sont légalement obligés.

Le tarif actuel est le suivant : 1<sup>o</sup> Quant aux baux ordinaires d'une durée limitée de 1 % frs (additionnels compris) sur le total du fermage et des charges non locatives des deux premières années ; de 0.30 c<sup>e</sup> % frs sur le total du prix et des charges des années suivantes (L. 22 frimaire an VII, art. 69, § 3, n<sup>o</sup> 2 ; 27 ventôse an IX, art. 8 ; 28 juillet 1879, art. 1, § 2).

Le droit de cautionnement est de moitié du droit de bail (L. 27 ventôse an IX, art. 9 ; 28 juillet 1879, art. 3) ;

2<sup>o</sup> Quant aux baux à vie ou à durée illimitée, du droit de mutation immobilière à titre onéreux, de 5,50 c<sup>e</sup> % frs sur une base formée de 10 fois le prix et les charges annuels en ce qui concerne les baux à vie, et de 20 fois, pour les baux à durée illimitée. (L. 22 frimaire an VII, art. 69, § 7, n<sup>o</sup> 2 ; 28 juillet 1879, art. 1, § 2).

Les cautionnements sont assujettis au droit de 0.65 c<sup>e</sup> % frs (L. 22 frimaire an VII, art. 69, § 2, n<sup>o</sup> 8 ; L. 28 juillet 1879, art. 1, § 2).

Le Gouvernement propose de réduire le droit à 0.20 c<sup>e</sup> % frs pour les baux dont la durée n'atteint pas 27 ans, et sans distinction quant aux deux premières années du bail. La base de l'impôt consistera ainsi dans le total des prix et charges de toutes les années cumulées et sera identique à celle admise en France par la loi du 16 juin 1824 et à celle qui a été introduite par la loi italienne du 12 septembre 1874. Le taux de 0.20 c<sup>e</sup> % frs serait inférieur à celui qui est appliqué dans ces deux derniers pays, où il est de 0.25 c<sup>e</sup> % frs additionnels compris.

Jusqu'ici, les baux de 27 ans et plus, y compris les baux emphytéotiques, quoique ces derniers emportent aliénation d'un droit réel, le domaine utile, ont été mis sur le même pied que les autres baux à terme limité. Il semble n'y avoir aucun inconvénient à les comprendre désormais dans une catégorie séparée, avec les baux à vie et ceux à durée illimitée : l'agriculture qui aurait grand intérêt à voir se prolonger la durée habituelle des baux, ne réclame pas une durée supérieure à 27 ans.

Les baux à vie et ceux à durée illimitée ont été rangés, par la loi de frimaire, parmi les conventions assujetties au droit de mutation immobilière à titre onéreux, de même que les baux à rente perpétuelle. Le projet de loi ne s'occupe pas des baux à rente perpétuelle, qui n'existent ni dans la terminologie de nos lois civiles, ni dans la réalité des choses : l'acte qui, avec la qualification de bail, stipulerait pour prix une rente perpétuelle, emporterait transmission de la propriété elle-même ; dans ce cas, le droit de mutation immobilière serait exigible en vertu de la disposition générale de l'article 69, § VII, n<sup>o</sup> 1, de la loi du 22 frimaire. D'autre part, les baux à vie ou à durée illimitée — ce qui doit s'entendre dans le sens d'une durée *indéterminée*, quoique essentiellement temporaire — ne transmettent que des droits *mobiliers*, d'après l'économie de notre droit civil, par conséquent, à l'égard de ces baux, le droit de mutation immobilière ne se justifie absolument pas.

Le Gouvernement estime que la base de liquidation doit être maintenue à 10 fois ou 20 fois le prix et les charges annuels, selon qu'il s'agit d'un bail à vie ou d'un bail à durée illimitée, et que le tarif de 5.50 c<sup>e</sup> % peut être abaissé à 0.40 c<sup>e</sup> % frs ce qui équivaldrait au droit de 0.20 c<sup>e</sup> % frs sur un bail supposé

fait pour un temps limité soit à 20 ans, soit à 40 ans. Les baux à vie ou à durée indéterminée courent rarement pendant une durée plus longue.

La base d'imposition pour les baux de 27 ans et plus serait du total cumulé de toutes les années du bail.

Les articles 1 et 2 s'occupent des droits à percevoir sur les baux, l'article 3 fixe, en toute hypothèse, le droit de cautionnement à la moitié du droit de bail, soit 0.10 c<sup>s</sup> ou 0.20 c<sup>s</sup> % frs, l'article 4 étend ces règles aux sous-baux, cessions, subrogations et rétrocessions de baux.

L'article 5 constitue une innovation destinée à faciliter la perception des droits sur les procès-verbaux de location publique; elle ne peut nuire au Trésor et elle évitera des calculs nombreux. Elle a, dans la législation spéciale de l'enregistrement, un précédent qui a été posé dans le même but : l'article 6, 2<sup>e</sup> alinéa, de la loi du 22 pluviôse au VII, sur les ventes publiques de meubles, ordonne la perception du droit sur le total des sommes reprises au procès-verbal, au lieu de la liquidation par acheteur.

Enfin, l'article 6 accorde le bénéfice de la nouvelle loi et l'affranchissement de toute amende, soit de timbre, soit d'enregistrement, aux baux, sous-baux, etc., faits sous signatures privées, antérieurement à la publication de la loi projetée, qui seront présentés à l'enregistrement dans les six mois de cette publication.

Il reste à faire observer que le tarif actuel des baux s'étend aux baux d'objets mobiliers : le projet a la même portée.

Telle est l'économie du projet que le Gouvernement soumet avec confiance à vos délibérations. Le sacrifice qu'il entraînera sur les 314,000 francs dont se compose la recette du droit de bail ne saurait être supputé avec précision; le Gouvernement espère que l'abaissement notable des droits actuels déterminera un certain nombre d'intéressés à assurer la certitude de la date de leurs baux sous seing privé, ce qui présente une sérieuse importance au point de vue de l'application de l'art. 1743 C. C. Si l'accroissement du nombre des formalités requises augmentait de moitié la base de perception actuelle, la réduction de recettes, pour le Trésor public, s'élèverait à 120,000 francs, environ.

*Le Ministre des Finances,*

A. BEERNAERT.



(4)

**PROJET DE LOI.**

---

**LÉOPOLD II,****ROI DES BELGES,***A tous présents et à venir, Salut.*

Sur la proposition de Notre Ministre des Finances,

**NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :**

Notre Ministre des Finances présentera en Notre Nom à la Chambre des Représentants le projet de loi dont la teneur suit :

**ARTICLE PREMIER.**

Les baux de toute nature d'une durée inférieure à 27 ans sont assujettis à un droit d'enregistrement de vingt centimes par cent francs, sur le prix cumulé de toutes les années et les charges imposées au preneur.

**ART. 2.**

Les baux de 27 ans et plus, les baux à durée illimitée et les baux à vie sont soumis à un droit de quarante centimes par cent francs. La perception s'établit : pour les baux de 27 ans et plus, sur le prix cumulé de toutes les années et les charges imposées au preneur ; et pour les baux à vie ou à durée illimitée, sur un capital formé de dix fois le prix et les charges annuelles, quant aux baux à vie, et de vingt fois le prix et les charges annuelles, quant aux baux à durée illimitée.

**ART. 3.**

Le droit des cautionnements de baux est de moitié de celui qui est fixé pour les baux.

**ART. 4.**

Les dispositions qui précèdent sont applicables aux sous-baux, subrogations, cessions et rétrocessions de baux.

**ART. 5.**

Pour les baux d'immeubles faits en plusieurs lots, par adjudication publique, le droit est perçu sur les sommes que contient cumulativement le procès-verbal.

**ART. 6.**

Dans les six mois à dater de la publication de la présente loi, les baux, sous-baux, subrogations, cessions et rétrocessions de baux d'immeubles, passés antérieurement par acte sous signature privée, non revêtu de la formalité de l'enregistrement, pourront, sans paiement d'amende, recevoir cette formalité aux taux nouveaux, et celle du visa pour valoir timbre ou du timbre extraordinaire.

Donné à Laeken, le 9 juin 1887.

**LÉOPOLD.**

PAR LE ROI :

*Le Ministre des Finances,*

**A. BEERNAERT.**