

(1)

( N° 205. )

## Chambre des Représentants.

---

SÉANCE DU 2 MAI 1882.

---

Exemption des droits proportionnels d'enregistrement et transcription pour les conventions passées entre la ville de Bruxelles et le curateur de la faillite Mosnier (1).

---

### RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE (2), PAR M. DEMEUR.

---

MESSIEURS,

Le projet de loi a été adopté, à l'unanimité, dans toutes les sections. Toutefois la première section a été saisie d'un amendement qui deviendrait l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi, l'article unique du projet du Gouvernement devenant l'article 2. Cet amendement est ainsi conçu : « L'article 24 de la loi du 17 avril 1835 sera applicable à la vente par une commune des excédants de terrain à la suite d'une expropriation par zones et aux résiliations de la vente de ces excédants. »

La première section a adopté cet amendement par huit voix et cinq abstentions. Cinq de ses membres ont déclaré qu'ils n'auraient pas voté le projet si l'amendement n'avait pas été adopté.

La première section a demandé en outre que la section centrale examine « s'il ne conviendrait pas d'étendre le principe du projet à toute revente de terrains faite après achat réalisé en vertu de la loi du 16 septembre 1807 ».

Enfin la 3<sup>e</sup> section a demandé quelle est la somme sur laquelle porte l'exemption.

Le Gouvernement a été invité par la section centrale à lui communiquer

---

(1) Projet de loi, n° 155.

(2) La section centrale, présidée par M. LE HARDY DE BEAULIEU, était composée de MM. D'ELHOUNGNE, WASMER, BIEBUYCK, JANSON, DEMEUR et SCALQUIN.

les actes assujettis aux droits dont l'exemption est demandée (1), à indiquer le montant de ces droits, ainsi que les articles de lois en vertu desquels ils sont dus, et à donner son avis sur l'amendement proposé par la première section.

Le 27 avril, M. le Ministre des Finances a adressé à la section centrale la réponse suivante :

« J'ai l'honneur de vous transmettre une copie des conventions intervenues le 6 mai 1879 et le 12 février 1880 entre la ville de Bruxelles et le curateur à la faillite Mosnier.

» Les droits proportionnels d'enregistrement et de transcription auxquels ces deux conventions ont donné ouverture s'élèvent à fr. 412,262 64 c. Cette somme se subdivise comme suit :

» a) Droits de rétrocession de bail (loi du 22 frimaire an 7, art. 4, — 15, 1 <sup>o</sup> , — 69, § 3, 2 <sup>o</sup> ; loi du 5 juillet 1860, art. 5, § 3; loi du 28 juillet 1879, art. 1 <sup>er</sup> , § 2) . . . . .	8,762 64
» b) Droits de vente immobilière (loi du 22 frimaire an 7, art. 4, — 15, 6 <sup>o</sup> , — 69, § 7, 1 <sup>o</sup> ; loi du 28 juillet 1879, art. 1 <sup>er</sup> , § 2).	326,000 »
» c) Droits de transcription (loi du 3 janvier 1824, art. 3; loi du 30 mars 1844, art. 1; loi du 5 juillet 1860, art. 6; loi du 28 juillet 1879, art. 4) . . . . .	77,500 »

» Je ne puis me rallier à l'amendement proposé par la première section.

» Il aurait des conséquences trop onéreuses pour le trésor et ne se justifie pas par les mêmes considérations que le projet de loi.

» L'exemption s'explique, en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque l'impôt, s'il était dû, tomberait en vertu de la loi à charge de la commune expropriante.

» Le droit d'enregistrement suppose, en effet, l'existence d'un intérêt privé, protégé, sauvegardé par l'État; on comprend que les communes en soient exonérées lorsqu'elles contractent pour une cause d'utilité publique.

» Mais l'immunité n'aurait plus la même raison d'être et deviendrait un privilège en matière d'impôts, si on l'appliquait à la revente aux particuliers des terrains de bordure, c'est-à-dire à des mutations qui, au point de vue de l'acquéreur, débiteur légal de l'impôt, ont pour mobile un intérêt purement privé.

» Il se peut, il est vrai, qu'en dernière analyse, la commune supporte indirectement une partie du droit de mutation, en ce sens qu'elle obtiendrait parfois, dans une mesure qu'il est d'ailleurs impossible de déterminer, un prix plus élevé de ses terrains, si les actes de vente étaient exempts du droit.

---

(1) Ces actes ont été imprimés dans le Bulletin communal de la ville de Bruxelles, année 1879, 1<sup>er</sup> semestre, pages 368 et suivantes, et année 1880, Compte rendu des séances, 1<sup>re</sup> partie, pages 274 et suivantes.

C'est là un fait qui touche à la question si complexe de l'incidence de l'impôt et qui ne peut être une cause légitime d'exemption.

» On remarquera d'ailleurs que, dans l'occurrence, le bénéfice qui doit résulter pour le Trésor de la revente des terrains de bordure, est l'un des motifs de l'exonération que le Gouvernement propose d'accorder à la ville de Bruxelles.

» J'ai examiné s'il ne conviendrait pas de généraliser la mesure proposée, mais en la limitant aux cas identiques à celui que prévoit le projet de loi.

» Je n'ai pas proposé de disposition générale parce qu'il m'a paru que les occasions de l'appliquer seraient trop rares pour que cette disposition eût une utilité pratique, réelle, et parce que les circonstances pourraient, d'ailleurs, être très-différentes.

» Il m'a donc paru préférable de réserver pour chaque cas exceptionnel qui pourrait se présenter l'appréciation de la Législature. — Cette question pourra du reste être examinée ultérieurement. »

Ainsi que le constate le procès-verbal de la 1<sup>re</sup> section, le but des auteurs de l'amendement est de « transformer le projet d'exception en projet de « principe », c'est-à-dire d'ériger en principe l'exemption de droits accordée par le projet à la ville de Bruxelles.

La section centrale reconnaît que ce but est légitime. Nul ne peut prétendre que l'État doive consentir au profit de la ville de Bruxelles un sacrifice qu'il refuserait à d'autres communes se trouvant dans les mêmes conditions.

Mais l'amendement va bien au delà de ce but, lorsqu'il exempte des droits d'enregistrement « la vente par une commune des excédants de terrain à la » suite d'une expropriation par zone. »

En effet, les actes que le projet de loi exempte de droits ne contiennent aucune vente faite par la ville de Bruxelles. Ils résilient, pour défaut d'exécution des engagements du preneur, les baux de superficie, consentis par la ville, de terrains expropriés pour l'assainissement de la Senne et pour des constructions, comprises dans le projet d'assainissement, que le preneur s'était engagé à élever. Par suite de cette résiliation, la ville devenait propriétaire des constructions faites sur ces terrains et elle était tenue d'en payer le prix. C'est cette rétrocession de bail et cette vente immobilière qui donnent ouverture aux droits dont l'exemption est proposée, et non une vente faite par la ville. Celle-ci est aujourd'hui en possession des terrains et des constructions. Lorsqu'elle les vendra, les droits seront dus à l'État sur les actes de vente, en exécution des lois en vigueur et nonobstant l'adoption du projet de loi. La ville de Bruxelles sera dans la même situation que toutes les autres communes. Sur ce point, l'amendement ne serait donc pas la généralisation de l'exemption que le projet accorde à la ville de Bruxelles ; il introduirait une exemption d'une nature toute autre.

A l'appui de cette partie de l'amendement, on a dit en section centrale que l'exemption de droits devrait au moins être admise, au profit de toute commune, sur le contrat par lequel elle se substitue un concessionnaire pour l'exécution d'un ensemble de travaux qui s'opère au moyen d'une expo-

priation par zone. Le concessionnaire, a-t-on dit en section centrale, doit être substitué purement et simplement à la ville comme un concessionnaire de chemins de fer est substitué à l'État. Dès lors, les excédants doivent être à la disposition du concessionnaire sans paiement de droits de mutation, et ce n'est que sur la revente de ces excédants par le concessionnaire que les droits peuvent être légitimement perçus.

Mais, nous le répétons, le projet de loi ne touche pas à cette question.

Il s'agit dans le projet de la résiliation des baux accordés par la ville de Bruxelles à un entrepreneur de travaux nécessités par l'assainissement de la Senne et d'acquisitions faites par la ville en conséquence de cette résiliation. Cette résiliation et ces acquisitions, auxquelles la ville a été contrainte par la faillite de l'entrepreneur, rentrent dans l'œuvre d'intérêt public en vue de laquelle les expropriations de terrains ont été faites. L'exemption de droits accordée par la loi aux actes relatifs à l'expropriation pour cause d'utilité publique doit donc équitablement s'y appliquer. Exiger le paiement de ces droits, qui ne pouvait à coup sûr être prévu en 1865 et en 1866, lorsque la Législature a fixé la part d'intervention de l'État dans la vaste entreprise de l'assainissement de la Senne, ce serait réduire d'autant cette part d'intervention. Sur ce point, la section centrale est unanimement d'accord avec le Gouvernement et elle ne peut que se référer à ce qui a été dit dans l'Exposé des motifs pour justifier le projet de loi.

La section centrale, ainsi que nous l'avons dit, reconnaît qu'il est juste d'accorder à toutes les communes l'exemption des droits d'enregistrement et de transcription dans le cas où le projet l'accorde à la ville de Bruxelles. C'est dans cette pensée surtout qu'elle a demandé l'avis du Ministre des Finances sur l'amendement proposé par la première section. La réponse du Gouvernement est inspirée par la même pensée. Il en résulte que la même mesure serait prise au profit de toute commune qui se trouverait dans un cas identique à celui prévu par le projet de loi.

Dans ces conditions, la section centrale estime qu'il n'y a pas nécessité d'inscrire dans la loi une règle dont l'application serait d'ailleurs très-rare; et, après avoir écarté par cinq voix contre une, l'amendement de la première section, elle a été unanime pour se rallier au projet de loi et en proposer l'adoption à la Chambre.

*Le Rapporteur,*

A. DEMEUR.

*Le Président,*

AD. LE HARDY DE BEAULIEU.

---