

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 25 FÉVRIER 1904.

Projet de loi portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription en faveur de la petite propriété, etc. (1).

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA COMMISSION (2), PAR M. TIBBAUT.

MESSIEURS,

Le projet de loi, soumis à l'examen de votre Commission spéciale, appartient au domaine fiscal. Dans sa forme primitive, il avait pour objet : les acquisitions de petites propriétés, les actes de partage, les actes de société, le droit de quittance, l'ouverture de crédit, les rentes sur l'État, et le droit d'inscription.

Dès le début de son examen, la Commission en apprécia toute la portée économique et sociale. Espérant lui donner plus d'extension encore, elle engagea des négociations avec M. le Ministre des Finances, qui les accueillit avec une extrême bienveillance, et avec le vif désir de réaliser une réforme grande et durable.

Le plan du projet fut développé; le texte fut complété en plusieurs articles et les rubriques suivantes y furent ajoutées : sociétés d'habitations à bon marché, paiements avec subrogation, des dissimulations de prix, de l'ex-

(1) Projet de loi, n° 89. — Session 1902-1903.

(2) La Commission était composée de MM. VAN CAUWENBERGH, Président; VANDEWALLE, TIBBAUT, HARMIGNIE, DOHET, BERTHARD, DE MEESTER.

pertise, dispositions relatives à la Caisse générale d'épargne et de retraite.

Le Gouvernement, par l'organe de M. le Ministre des Finances, à la date du 24 février 1904, adressa à l'honorable président de la Commission la lettre suivante :

Bruxelles, le 24 février 1904.

A Monsieur Van Cauwenbergh, membre de la Chambre des Représentants, président de la Commission spéciale chargée de l'examen du projet de loi portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription en faveur de la petite propriété.

MONSIEUR LE PRÉSIDENT,

Le projet de loi portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription en faveur de la petite propriété, etc., m'a paru pouvoir être avantageusement complété par quelques dispositions, dont certaines auront pour effet de donner une satisfaction immédiate à différents vœux émis au sein de la Commission spéciale.

Je joins à la présente une note justificative des amendements que j'ai l'honneur de vous proposer et qui peuvent se résumer ainsi :

1° La réduction du droit d'enregistrement établie pour les emprunts souscrits par des particuliers en vue d'une acquisition d'immeubles est appliquée aux emprunts contractés en vue de l'érection d'une construction (art. 2, 3°);

2° La législation actuelle accorde diverses faveurs aux sociétés ayant pour objet exclusif la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières et aux sociétés qui ont pour objet exclusif de faire des prêts en vue de la construction ou de l'achat d'immeubles destinés à des habitations ouvrières : ces faveurs sont étendues aux sociétés ayant pour objet exclusif la construction, l'achat, la vente, la location d'habitations à bon marché ou l'achat de terrains et leur revente en vue de la construction d'habitations à bon marché et aux sociétés qui ont pour objet exclusif de faire des prêts en vue de la construction, de l'achat ou du dégrèvement d'habitations à bon marché (art. 11 à 16);

3° L'exemption du timbre est accordée aux affiches des sociétés d'habitations à bon marché et des comités de patronage (art. 12, 4°);

4° Le droit d'enregistrement et le droit de transcription perçus sur les acquisitions d'immeubles faites par les sociétés d'habitations à bon marché leur sont restitués, lorsque l'immeuble est revendu par la société, pourvu que la revente ait lieu dans les dix ans de l'acte d'achat et qu'elle jouisse du bénéfice de la réduction des droits (art. 13, 3° al.);

5° Le paiement avec subrogation des créances hypothécaires est exempté de tout droit proportionnel, lorsque la créance payée était remboursable en une fois et que l'obligation du débiteur est stipulée remboursable par annuités dans un délai maximum de trente ans (art. 18);

6° La réduction d'impôt accordée aux ventes dont le prix ne dépasse pas un certain chiffre est de nature à développer la fraude, qui consiste à dissimuler dans l'acte de vente une partie du prix convenu : des mesures nouvelles sont prises pour réprimer cette fraude (art. 22);

7° La matière de l'expertise, telle qu'elle est réglée aujourd'hui par les lois sur le droit d'enregistrement et sur le droit de succession, donne lieu à de nombreuses critiques : il est fait droit à ces critiques (art. 23 à 30);

8° Quelques lois particulières, tombées en désuétude ou n'ayant plus aucune raison d'être, sont formellement abrogées (art. 32);

9° Enfin, deux dispositions additionnelles étendent les pouvoirs de la Caisse générale d'épargne et de retraite, dans la mesure où il est nécessaire pour qu'elle puisse concourir aux opérations en vue desquelles le projet de loi stipule des réductions d'impôt (art. 53 et 54).

Pour le surplus, le projet amendé se borne à quelques modifications de pure forme, tendant à mieux préciser le sens et la portée de certaines dispositions.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

Le Ministre,

C^{te} DE SMET DE NAEYER.

Voici la note justificative qui nous a été adressée par le Gouvernement :

Projet amendé.

Acquisitions de petites propriétés.

ARTICLE PREMIER.

Le droit d'enregistrement et le droit de transcription sont réduits à moitié pour les ventes à des particuliers de la totalité de biens immeubles, sous la condition : a) que le prix ou la valeur vénale de la pleine propriété du bien vendu n'excèdent pas 10,000 francs ; b) que l'acquéreur ou son conjoint et, le cas échéant, que les coacquéreurs ou leurs conjoints ne possèdent pas, personnellement ou collectivement, en propriété ou en usufruit, la totalité de biens immeubles dont la valeur en pleine propriété, ajoutée au prix ou à la valeur vénale de la pleine propriété de l'immeuble vendu, formerait un total supérieur à 10,000 fr.

La réduction n'est appliquée que si l'existence de la condition énoncée ci-dessus sous la lettre b est formellement attestée au moment de l'enregistrement soit dans l'acte lui-même, soit dans un écrit y annexé, signé par l'acquéreur ou, en son nom, par le notaire ; cet écrit est exempt du timbre et de l'enregistrement.

ART. 2.

Le droit d'enregistrement est réduit à moitié :

1^o Pour les emprunts et pour les ouvertures de crédit souscrits par des particuliers en vue d'une acquisition d'immeubles, sous la condition : a) que l'acte fasse connaître la destination des fonds ; b) que l'acquisition jouisse de la réduction prononcée par l'article premier

La réduction n'est appliquée qu'après la réalisation de l'acquisition projetée, pour autant que la demande en restitution soit faite dans les deux années, à compter

Observations.

Voy. *Exposé des motifs*, § 1^{er} ; projet primitif, art. 1^{er}, 2^o, 2, 2^o et 3^o, 3 et 4.

Pour les ventes. — Lisez : pour les adjudications, ventes, reventes, cessions, rétrocessions et généralement pour toutes les transmissions à titre onéreux autres que les échanges de biens immeubles, qui restent régis par l'article 69, § 5, 3^o de la loi du 22 frimaire an VII, par l'article 4 de la loi du 1^{er} juillet 1869 et par la loi du 17 juin 1887.

A des particuliers. — Lisez : à des personnes physiques, à l'exclusion des personnes morales ou civiles.

De la totalité. — En propriété ou en usufruit, à une seule personne ou à plusieurs personnes acquérant indivisément. Quant aux cessions de parts indivises, voy. *infra*, art. 5, 2^o.

de l'acte d'emprunt ou d'ouverture de crédit ;

2° Pour le paiement avec subrogation du prix d'une acquisition qui a joui de la réduction prononcée par l'article premier.

La réduction n'est appliquée que si l'acte fait mention de cette dernière circonstance ;

3° Pour les emprunts et pour les ouvertures de crédit souscrits par des particuliers en vue de l'érection d'une construction, sous la condition : a) que l'emprunt ou l'ouverture de crédit n'excèdent pas la somme de 10,000 francs ; b) que l'acte fasse connaître la destination des fonds.

La réduction n'est appliquée qu'après l'érection de la construction projetée, pour autant que la demande en restitution soit faite dans les deux années à compter de l'acte d'emprunt ou d'ouverture de crédit.

ART. 3.

Il n'est dû aucun droit particulier d'enregistrement sur les cautionnements et garanties de toute nature relatifs aux ventes, aux emprunts et aux ouvertures de crédit qui jouissent de la réduction prononcée par les articles 1^{er} et 2, lorsque ces cautionnements et garanties sont insérés dans l'acte qui renferme le contrat principal.

ART. 4.

L'administration est recevable à établir, au moyen de l'expertise instituée

Sauf application, le cas échéant, de l'exemption totale prononcée par l'article 18.

La disposition ci-contre vise les emprunts souscrits par un particulier en vue de l'érection d'une construction sur un terrain nu qu'il se propose d'acquérir ou qui lui appartient à un titre quelconque, vente, donation, succession. Dans l'économie du projet de loi, la réduction devrait être subordonnée à la condition que l'emprunteur ne possède pas d'immeubles dont la valeur, ajoutée à celle de la construction, formerait un total supérieur à 10,000 francs. Seulement, l'intérêt en jeu (réduction à moitié du droit à fr. 1.40 p. c) est trop peu élevé pour justifier des recherches, un contrôle et, éventuellement, des contestations au sujet de la consistance et de la valeur du patrimoine immobilier de l'emprunteur. Hors la disposition proposée, il n'y a qu'une solution pratique : le maintien sous l'empire du droit commun des emprunts en question.

ci-après, l'inexactitude de l'attestation fournie en exécution du deuxième alinéa de l'article premier.

Les droits ordinaires seront exigibles, si la valeur constatée par le rapport des experts excède la somme de 10,000 fr.

Dans le cas où la plus value dépasserait cette somme d'un huitième au moins, il sera dû par l'acquéreur une amende égale au montant des droits supplémentaires et les frais de l'expertise tomberont à sa charge.

La demande d'expertise doit être faite dans les deux années à compter du jour de l'enregistrement de l'acte.

Actes de partage.

ART. 5.

Il est établi un droit d'enregistrement de fr. 0.25 p. c. sur les actes portant :

1° Partage partiel ou total, provisoire ou définitif, de biens meubles ou immeubles ;

2° Cession à titre onéreux, par voie de licitation ou autrement, entre tous les copropriétaires, de parts ou de portions indivises ;

3° Liquidation de sommes ou valeurs dépendant ou formant le prix de biens dépendant d'une communauté conjugale, d'une succession, d'une société.

Le droit est perçu sur la valeur de tous les biens dont l'acte fait cesser l'indivision, soit entre tous les copropriétaires, soit à l'égard d'un ou de plusieurs d'entre eux, et, plus généralement, sur le montant total des sommes et valeurs actives dont l'acte détermine le sort, sans distraction des charges.

Cette perception exclut : a) la perception de tout autre droit à raison des dispositions ayant pour objet les biens ou les dettes communes et concernant exclusivement les rapports des copropriétaires entre eux, contenues dans l'acte, lors même que ces dispositions com-

Voy. *Exposé des motifs*, § 2 ; projet primitif, art. 5, 6 et 7.

1° *Partages*. — Y compris les partages provisionnels et les partages sujets à homologation.

2° *Cessions*. — Y compris les cessions de droits successifs. Non compris les cessions faites sans le concours de tous les copropriétaires, les donations de droits indivis et les cessions résultant de conventions aléatoires intervenues entre associés ou communistes. (Voy. *Exposé des motifs*, § 2, IV, p. 10)

3° *Liquidations*. — En principe, les créances se divisent de plein droit : elles ne mettent pas en état d'indivision ceux qui les possèdent et ne peuvent, dès lors, faire la matière d'un *partage*. Il s'ensuit, notamment, qu'en principe, la répartition, entre les ayants droit, de créances, de rentes appartenant à plusieurs personnes opère juridiquement la cession d'une quotité de ces créances ou rentes et donne ouverture aux droits proportionnels de 1.40 ou de 2.70 p. c. L'article 5, n° 3°, écarte cette perception pour

prendraient des stipulations de sommes n'existant pas dans la masse indivise; b) l'application de l'article 23 de la loi du 22 frimaire an VII aux actes dont il serait fait usage dans les dispositions susvisées.

La valeur des biens échus à un copropriétaire par la voie d'une licitation ou d'un lotissement partiel est, le cas échéant, distraite de la masse globale pour la perception du droit sur le partage ou sur la liquidation ultérieure.

ART. 6.

La valeur imposable est déterminée, pour la liquidation du droit établi par l'article précédent, par la valeur conventionnelle des biens, telle qu'elle résulte de l'estimation des parties ou du prix et des charges stipulés.

Si les sommes et valeurs ne sont pas déterminées dans l'acte, il y est suppléé conformément à l'article 16 de la loi du 22 frimaire an VII.

Le tout, sauf application de l'article 23 ci-après.

ART. 7.

Lorsqu'un tiers s'est rendu acquéreur d'une part indivise de biens appartenant à une ou à plusieurs personnes, le droit proportionnel établi pour les ventes est dû sur la valeur des biens dont la totalité lui advient par l'effet d'une cession ou d'un partage ultérieur, sauf déduction du droit payé du chef de l'achat de la part indivise.

Cette disposition est applicable dans

le cas où la créance fait partie d'une universalité juridique (succession, communauté conjugale, société), ou représente le prix d'objets indivis provenant d'une semblable universalité; plus généralement, il soumet, comme il convient, au même traitement que les partages proprement dits tous les actes portant *liquidation* d'une communauté conjugale, d'une succession, d'une société, lors même que la masse ne serait composée que de choses divisibles.

Sur le montant total des sommes et valeurs actives dont l'acte détermine le sort. — C'est-à-dire, notamment, sur tous rapports en nature ou en moins prenant, sur toutes créances de la masse dont l'acte constate l'extinction par voie d'attribution ou de compensation, sur les biens situés en pays étranger.

Il est entendu : 1° que le droit de fr. 0.25 p. c. est dû sur la valeur de la totalité du bien partagé, du bien licité ou du bien cédé de gré à gré pour une quotité indivise (art. 5, 5° alinéa); 2° que le droit d'acte de fr. 0.25 p. c. doit, de sa nature, être supporté, sauf convention contraire, par toutes les parties à l'acte, chacune à concurrence de sa part dans l'indivision.

Le droit proportionnel établi pour les ventes. — C'est-à-dire, le cas échéant, les droits d'enregistrement et de transcription réduits à moitié, par application de l'article premier.

le cas où la totalité des biens échoit aux héritiers ou ayants cause du tiers acquéreur; elle n'est pas applicable dans le cas où celui-ci a acquis avec d'autres la totalité d'un ou de plusieurs biens.

Actes de société.

ART. 8.

Sont assujettis à un droit d'enregistrement de fr. 0.25 p. c., savoir :

1° Les actes portant formation de société, sur le montant total des apports, sans distraction des charges;

2° Les actes ultérieurs portant adhésion de nouveaux associés ou modification des statuts, avec augmentation du fonds social, sur le montant de l'augmentation;

3° Les actes de prorogation de société, sur le montant de l'actif social au jour de la prorogation.

Cette perception exclut celle de tout autre droit à raison des dispositions ayant trait : a) aux engagements contractés par la société envers les associés en retour de leurs apports; b) aux relations de la société avec les gérants, administrateurs ou commissaires; c) au versement prescrit par la loi commerciale pour la constitution de sociétés anonymes.

Le droit est dû sur l'expédition, la copie ou l'extrait des actes passés en pays étranger, lorsque la minute ou l'original n'a pas été enregistrée dans le pays.

ART. 9.

La valeur imposable est déterminée, pour la liquidation du droit établi par l'article précédent, par la valeur conventionnelle des biens, telle qu'elle résulte des stipulations de l'acte.

La valeur des apports consistant en choses non estimées est déterminée, le cas échéant, par comparaison avec les

Voy. *Exposé des motifs*, § 3; projet primitif, articles 8, 9 et 10.

Sur le montant total des apports sans distraction des charges. — Ou en d'autres termes, sur le montant, sur la valeur brute des apports. Moyennant quoi, le droit de fr. 0.25 p. c. écarte l'exigibilité des droits ordinaires de transmission sur les apports à titre onéreux, c'est-à-dire sur les apports en retour desquels un équivalent est stipulé à charge de la société au profit de l'apporteur ou de ses créanciers.

Par la valeur conventionnelle des biens, telle qu'elle résulte des stipulations de l'acte — C'est dire que la valeur imposable devra, le cas échéant, être déterminée eu égard au montant du capital social, du capital actions. Seulement, comme ce capital, qu'il ne faut pas confondre avec l'actif social, ne représente

apports en argent ou en choses estimées, eu égard à la part des apportants dans les bénéfices.

Si les stipulations de l'acte ne permettent pas de déterminer la valeur conventionnelle des apports, il y est suppléé par une déclaration estimative, conformément à l'article 16 de la loi du 22 frimaire an VII.

Le tout, sauf application de l'article 23 ci-après.

ART. 10.

Lorsqu'un immeuble a fait l'objet d'un apport en société, le passage ultérieur, total ou partiel, de la propriété de cet immeuble dans le chef d'un associé autre que l'auteur de l'apport, de ses héritiers ou ayants cause, donne ouverture, de quelque manière qu'il s'opère, au droit proportionnel établi pour les transmissions de biens immeubles.

Cette disposition n'est pas applicable :

1° Dans le cas où, l'apport ayant été fait par des copropriétaires, la propriété de l'immeuble passe dans le chef de l'un d'eux, sauf application, le cas échéant, de l'article 7 ;

2° Dans le cas où les associés ont réglé par une convention aléatoire le transfert de leurs droits sociaux.

Sociétés d'habitations à bon marché

ART. 11.

Les sociétés ayant pour objet exclusif la construction, l'achat, la vente, la location d'habitations à bon marché ou l'achat de terrains et leur revente en vue de la construction d'habitations à bon marché, peuvent revêtir la forme anonyme ou coopérative, sans perdre leur caractère civil, en se soumettant aux dispositions, dans le premier cas, de la section IV,

que l'émolument net revenant aux attributaires des titres, il y aura lieu, le cas échéant, pour obtenir la base imposable, d'y ajouter le montant des charges imposées à la société.

Voy. projet primitif, art. 1^{er}, 1^o, 2, 1^o, 11 et 12.

L'article 11 de la loi du 9 août 1889 ne dispose qu'en faveur des sociétés ayant pour objet exclusif « la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières ».

Allant plus loin dans la voie du privilège l'article proposé dispose en faveur des sociétés ayant pour objet exclusif « la construction, l'achat, la vente, la

dans le second de la section VI et, dans les deux cas, de la section VIII de la loi du 18 mai 1873, modifiée par la loi du 22 mai 1886.

ART. 12.

Sont exempts du timbre et du droit d'enregistrement :

1° Les procurations données par les fondateurs pour la constitution : a) de sociétés anonymes ou coopératives ayant pour objet exclusif la construction, l'achat, la vente, la location d'habitations à bon marché ou l'achat de terrains et leur revente en vue de la construction d'habitations à bon marché ; b) de sociétés anonymes ou coopératives ayant pour objet exclusif de faire des prêts en vue de la construction, de l'achat ou du dégrèvement d'habitations à bon marché ;

2° Les actes et procès-verbaux portant formation, modification, prorogation ou dissolution des dites sociétés ;

3° Tous actes sous signature privée ne rentrant pas dans les termes de la disposition précédente et tous registres concernant exclusivement l'administration sociale, ainsi que les procurations données par les associés pour leurs relations avec la société ;

4° Les écritures des comités de patronage institués en vue de favoriser la construction, la vente ou la location d'habitations à bon marché.

ART. 13.

Sont exempts du timbre :

1° Les extraits, copies ou expéditions des actes et procès-verbaux désignés sous le n° 2 de l'article précédent.

Ils ne donnent lieu à aucun droit ni émolument de greffe ;

2° Les affiches des sociétés, et des comités de patronage visés sous l'article précédent.

location d'habitations à bon marché ou l'achat de terrains et leur revente en vue de la construction d'habitations à bon marché ».

Les articles 12 à 16 consacrent à nouveau, en les appliquant aux sociétés d'habitations à bon marché, les faveurs fiscales dont jouissent actuellement, en matière de timbre et d'enregistrement, les sociétés d'habitations ouvrières (L. 9 août 1889, art. 12 à 19 ; L. 25 mars 1891, art. 16 et 62, 7° ; L. 30 juillet 1892, art. 1, 2 et 3.)

Deux nouvelles faveurs sont accordées, l'une par le n° 2° de l'article 13, l'autre par le troisième alinéa de l'article 15.

ART. 14.

Par dérogation aux articles 12 et 14 de la loi du 25 mars 1891, le droit de timbre sur les actions et obligations émises par les sociétés préindiquées est fixé :

Pour celles de 50 francs et au dessous, à 5 centimes ;

Pour celles de plus de 50 francs jusqu'à 100 francs, à 10 centimes ;

Pour celles de plus de 100 francs jusqu'à 200 francs, à 20 centimes ;

Et ainsi de suite à 10 centimes par 100 francs, pour celles de plus de 200 fr. jusqu'à 400 francs.

ART. 15.

Le droit d'enregistrement et le droit de transcription sont réduits à moitié pour les ventes de biens immeubles consenties au profit des sociétés susvisées.

La réduction n'est appliquée que si l'acte fait connaître l'objet de la société.

Les droits perçus sont restitués, lorsque l'immeuble est revendu par la société, pourvu que la revente ait lieu dans les dix ans de l'acte d'achat, qu'elle jouisse de la réduction prononcée par l'article premier et que la demande en restitution soit faite dans les deux années à compter de l'acte de revente.

Une revente partielle motivera naturellement une restitution partielle.

ART. 16.

Le droit d'enregistrement est réduit à moitié pour les emprunts et pour les ouvertures de crédit souscrits par les sociétés prédésignées.

La réduction n'est appliquée que si l'acte fait connaître l'objet de la société.

Sont assujetties au timbre de dimension les reconnaissances sous seing privé des sommes reçues par la société.

Droit de quittance.**ART. 17.**

Sont exemptées du droit proportionnel d'enregistrement les libérations de sommes et valeurs, lorsque le contrat constitutif de la dette a subi le droit proportionnel ou lorsqu'il en est exonéré par un texte d'exception.

Payements avec subrogation.**ART. 18.**

Sont exemptés du droit proportionnel d'enregistrement les payements avec subrogation de créances garanties par un privilège immobilier ou par une hypothèque, lorsque la créance payée était remboursable en une fois et que l'obligation du débiteur est stipulée remboursable par annuités dans un délai maximum de trente ans.

Ouvertures de crédit.**ART. 19.**

Les ouvertures de crédit sont assujetties à un droit d'enregistrement de fr. 1.40 p. c. sur le montant du crédit ouvert.

Rentes sur l'État.**ART. 20.**

Le n° 3° du § 3 de l'article 70 de la loi du 22 frimaire an VII est remplacé par la disposition suivante :

« Les inscriptions, les transferts et mutations opérés sur le grand livre de la Dette publique; les quittances des arrérages des rentes nominatives et tous les effets de la Dette publique. »

Voy. *Exposé des motifs*, § 4; projet primitif, art. 13.

Disposition reprise, en termes plus généraux, du projet de loi relatif au crédit foncier agricole déposé dans la séance de la Chambre des représentants du 19 novembre 1896 (*Doc. parl.*, 1896-1897, n° 11), projet devenu caduc par suite de la dissolution des Chambres.

Voy. *Exposé des motifs*, § 5; projet primitif, art. 14.

Voy. *Exposé des motifs*, § 6; projet primitif, art. 15.

Droit d'inscription.

ART. 21.

Il est perçu un droit sur l'inscription des hypothèques conventionnelles et testamentaires.

Le droit est dû, pour l'inscription de chaque droit d'hypothèque, sur le montant, en principal et accessoires, des sommes pour lesquelles l'inscription est requise.

S'il y a lieu à l'inscription dans plusieurs bureaux d'un même droit d'hypothèque, le droit est acquitté en totalité dans le premier bureau, et il est procédé conformément à l'article 22 de la loi du 21 ventôse an VII.

Des dissimulations de prix.

ART. 22.

La dissimulation, dans un acte de vente ou d'échange, du prix ou de la soulte réellement convenus est punie d'une amende égale au quintuple des droits fraudés, sans que cette amende puisse être inférieure à 100 francs.

Toutes les parties contractantes sont solidairement obligées envers l'État au paiement de la dite amende, ainsi que

Voy. *Exposé des motifs*, § 7; projet primitif, art. 16.

En droit civil, le contrat qui constitue l'hypothèque, le droit d'hypothèque est une chose; la créance garantie, l'obligation à l'acquittement de laquelle les immeubles sont affectés, en est une autre (LAURENT, *Principes de droit civil*, tome XXX, n° 174 et 423). La loi du 21 ventôse an VII sur le droit d'inscription méconnaît cette notion, au moins dans les termes, et il en est résulté maintes controverses. La rédaction nouvelle les rend désormais impossibles, en mettant la loi fiscale, tant au fond qu'en la forme, en harmonie avec la loi civile et avec les principes fondamentaux de l'exigibilité du droit, tels qu'ils ont été précisés sous le § 7 de l'*Exposé des motifs*.

Sur l'inscription des hypothèques conventionnelles et testamentaires. — A l'exclusion des privilèges et des hypothèques légales, qui jouiront dorénavant d'une exemption absolue.

Pour l'inscription de chaque droit d'hypothèque. — Sans égard au nombre de créances garanties. Ainsi, il ne sera dû qu'un droit à raison de l'inscription : a) d'une hypothèque conférée par plusieurs débiteurs sur des biens communs; b) d'une hypothèque conférée à plusieurs créanciers sur les mêmes biens.

Considérations générales. — Le droit proportionnel d'enregistrement est assis sur les valeurs. (L. 22 frimaire an VII, art. 4.)

Pour les ventes, de même que pour maints autres contrats, la valeur imposable consiste tout naturellement dans le prix convenu, c'est-à-dire dans la somme que l'une des parties reçoit comme équi-

des droits éludés ; elles sont tenues entre elles de l'amende par parts égales, nonobstant toute stipulation contraire.

La dissimulation est suffisamment établie, pour la perception ou pour la demande des droits supplémentaires et de l'amende, par tous actes, écrits ou faits constituant soit la preuve littérale, soit la preuve par aveu ou par présomptions, qu'une somme supérieure à celle indiquée dans le titre d'acquisition a été promise ou payée à l'ancien propriétaire.

Le notaire qui reçoit un acte de vente ou d'échange est tenu de donner lecture aux parties des dispositions qui précèdent ; mention expresse de cette lecture est faite dans l'acte, à peine d'une amende de 100 francs.

valent de la chose prestée par elle et dont la possession lui est assurée par les lois civiles.

En vue de prévenir la dissimulation, dans l'acte soumis à la formalité, d'une partie du prix réellement convenu, le législateur de frimaire a édicté ce qui suit :

« Toute contre lettre faite sous signature privée, qui aurait pour objet une augmentation du prix stipulé dans un acte public ou dans un acte sous signature privée précédemment enregistré, est déclarée nulle et de nul effet.

« Néanmoins, lorsque l'existence en sera constatée, il y aura lieu d'exiger, à titre d'amende, une somme triple du droit qui aurait eu lieu, sur les sommes et valeurs ainsi stipulées. » (Art. 40.)

Peu après, le Code civil dit :

« Les contre lettres ne peuvent avoir leur effet qu'entre les parties contractantes ; elles n'ont point d'effet contre les tiers. » (Art. 1521.)

Il est de principe que les lois générales ne dérogent pas aux lois spéciales. L'opinion a néanmoins prévalu que l'article 1521 du Code civil a abrogé la loi de frimaire, en tant que celle-ci frappait de nullité d'une manière absolue, même entre les parties, *certaines* contre-lettres.

Il s'ensuit que des deux sanctions, l'une civile, l'autre fiscale, établies par l'article 40 précité, la seconde seule subsiste : perception d'une amende égale au triple du droit éludé sur les contre lettres révélant une augmentation du prix stipulé dans l'acte ostensible.

Que cette sanction soit tout à fait insuffisante, c'est ce qui n'a pas besoin d'être démontré. En droit, elle laisse sans répression les dissimulations verbales, les plus fréquentes. En fait, elle laisse sans répression les dissimulations constatées par acte, devant l'impuissance de l'administration à faire la preuve de l'existence de cet acte.

Aussi nul n'ignore que, notamment dans les ventes de gré à gré de biens immeubles, la dissimulation du prix est de pratique constante. La réduction d'impôt accordée par l'article 1^{er} du projet de loi aux ventes dont le prix ne dépasse pas un certain chiffre, rend plus particulièrement pressante la nécessité de réagir contre une fraude qui s'exercera d'autant plus que le profit à en retirer sera plus considérable.

Tel est le but de l'article 22, qui est appelé à remplacer l'article 40 de la loi de frimaire.

Consacrant une doctrine qui a été défendue par d'excellents auteurs sous l'empire de la législation existante, mais que la jurisprudence a repoussée faute d'un texte positif, la disposition proposée donne à l'administration le droit d'établir la dissimulation, c'est-à-dire la fraude, par tous les moyens qu'autorise la loi civile, *à l'exception de la preuve testimoniale et du serment.*

La dissimulation est punie d'une amende égale au quintuple des droits éludés. Ces droits et l'amende sont dus solidairement par le vendeur et par l'acquéreur, c'est-à-dire par tous ceux qui ont pratiqué la fraude en insérant, en faisant ou en laissant insérer dans l'acte ostensible une énonciation mensongère. Si l'acte ostensible est reçu par un notaire, celui-ci est tenu de donner aux parties lecture de l'article proposé.

L'expérience dira si ces mesures suffisent pour triompher d'une fraude qui a le grand tort, parmi beaucoup d'autres, de faire échec au principe de l'égalité en matière d'impôt.

De l'expertise.

ART. 23.

Si le prix constaté ou la valeur déclarée pour la propriété ou l'usufruit de biens

Considérations générales. — Les lois sur le droit d'enregistrement et sur le

immeubles, dans un acte donnant ouverture au droit proportionnel d'enregistrement, paraît ne pas représenter la valeur vénale par comparaison avec les fonds voisins de même nature, à l'époque où le droit s'est ouvert au profit du trésor, l'administration peut requérir une expertise dans les deux années à compter du jour de l'enregistrement de l'acte.

ART. 24.

Le préposé de l'administration et la partie peuvent s'accorder pour faire procéder à l'évaluation des biens par un ou par trois experts de leur choix. Dans ce cas, l'accord est constaté par un procès-verbal, qui désigne l'objet du différend et les noms de l'expert ou des experts choisis. Ce procès-verbal est signé par tous les intéressés; si la partie ne peut ou ne sait signer, il en est fait mention en présence de deux témoins.

ART. 25.

A défaut d'accord entre les intéressés, la demande d'expertise est faite au président du tribunal de première instance dans le ressort duquel le bien est situé, par une requête exposant les faits et portant indication tant de la somme à laquelle l'administration évalue le bien que de la somme présumée due pour droit et amende.

Lorsque le prix constaté ou la valeur déclarée s'applique à des biens situés dans le ressort de plusieurs tribunaux, la requête est adressée au président du tribunal dans le ressort duquel se trouve le chef-lieu de l'exploitation ou, à défaut de chef-lieu, la partie des biens qui présente le plus grand revenu cadastral.

Le président du tribunal ordonne l'expertise dans les huit jours de la demande et nomme, suivant les exigences du cas, un ou trois experts pour trancher le dif-

droit de succession accordent, en certains cas, à l'administration le droit de faire déterminer par la voie de l'expertise, pour l'assiette de l'impôt, la valeur *vénale* des biens transmis.

La procédure instituée à cette fin prête à la critique sur plusieurs points :

1° La procédure est différente selon qu'il s'agit du droit d'enregistrement ou du droit de succession. En matière d'enregistrement, l'administration et la partie nomment chacune un expert. Si les deux experts s'accordent — cas très exceptionnel — tout est dit. Si non le tribunal de la situation du bien est appelé à nommer un tiers expert, et tout recommence (L. 31 mai 1824, art. 22). En matière de succession, le troisième expert est nommé de suite par le tribunal et opère avec les deux autres (L. 7 décembre 1851, art. 19). Rien ne justifie cette différence;

2° Quelque peu importants que soient les biens à évaluer, quelque aisée que soit l'évaluation à faire, *trois* experts, deux au moins en matière d'enregistrement, doivent être nommés pour trancher le différend. De là souvent, soit pour le trésor, soit pour la partie, des frais d'expertise hors de toute proportion avec l'intérêt pécuniaire en jeu;

3° La législation existante laisse indécise la question de savoir si et, dans l'affirmative, jusqu'à quel point elle doit être complétée par les dispositions du Code de procédure relatives à l'expertise en matière *civile*. D'où maintes controverses;

4° Enfin, le système qui, dans un conflit donnant lieu à une expertise, accorde à chacun des intéressés le droit de nommer un expert de son choix, est un système vicieux. « Un principe », dit un auteur, « que l'expert ne doit point perdre de vue, c'est qu'il n'est pas seulement l'expert de la partie qui l'a nommé, mais qu'il l'est de toutes les parties... Les experts méconnaissent leurs devoirs lors-

férend. Ne peuvent être désignés à cette fin : 1° les fonctionnaires de l'enregistrement; 2° les officiers publics ou ministériels constitués débiteurs des droits dus sur leurs actes par l'article 29 de la loi du 22 frimaire an vii; 3° leurs employés.

La requête et l'ordonnance du président sont signifiées à la partie. Le receveur ou la partie, s'ils croient qu'il existe de justes motifs de mettre en doute l'indépendance ou l'impartialité de l'expert ou des experts nommés, sont recevables, dans les huit jours de la dite signification, à demander leur remplacement au président du tribunal. Celui-ci, après avoir, s'il le juge bon, convoqué les intéressés, statue, par une nouvelle ordonnance, sur le maintien ou sur le retrait de la désignation critiquée, et nomme, le cas échéant, un autre ou d'autres experts; cette nouvelle ordonnance est signifiée à la partie.

ART. 26.

Le receveur donne avis à l'expert ou aux experts désignés de la mission qui leur est confiée. S'ils l'acceptent, ils adressent immédiatement tant au receveur qu'à la partie une lettre commune, sous pli recommandé, par laquelle ils les préviennent du jour et de l'heure auxquels ils procéderont à la visite des lieux et les entendront dans leurs dires et observations.

L'expert ou, le cas échéant, les trois experts agissant concurremment, recherchent l'état et la valeur vénale absolue des biens désignés dans le compromis ou dans la demande d'expertise, à l'époque y indiquée; ils dressent un seul rapport, dans lequel ils énoncent formellement, sans restriction ni réserve, leur avis sur la dite valeur; ils affirment sous serment, avant la clôture du rapport, avoir donné cet avis en leur honneur et conscience.

qu'ils se constituent les défenseurs exclusivement de la partie qui les a choisis; ils se doivent, au contraire, tout entiers à la vérité et à la justice. » (REMY, *Théorie et pratique des expertises*, n° 17.) C'est parfait, en théorie. En fait, tout le monde le sait, l'expert nommé par la partie se fait, plus ou moins consciemment, le défenseur des intérêts de celui qui l'a choisi; comme on l'a énergiquement dit, il n'est pas, dans les réalités, ce qu'il devrait être, un *aide de justice*; ce n'est qu'un *aide de cause*. Aussi la commission chargée de la revision du Code de procédure civile proscriit-elle la nomination des experts par les intéressés (Rapport de M. ALBÉRIC ALLARD, titre VI, XXVIII). La réforme s'impose d'autant plus, en matière fiscale, qu'ici les experts sont de véritables arbitres, dont la décision tranche définitivement le conflit.

Les articles 24 à 30 du projet de loi font droit à ces critiques, et, du même coup, ils simplifient considérablement les formalités de l'expertise, qu'ils rendent, par suite, moins coûteuse :

1° Ils organisent *complètement* la matière;

2° Toute différence est supprimée entre l'expertise en matière d'enregistrement et l'expertise en matière de succession (art. 30);

3° L'administration et la partie peuvent s'entendre pour faire procéder à l'expertise par *un* ou par trois experts, nommés de *commun accord* (art. 24);

4° A défaut d'accord entre les intéressés, la nomination des experts est faite exclusivement par le *président* du tribunal de la situation des biens; celui-ci peut ne désigner qu'*un* expert; l'exercice du droit de récusation ne donne lieu qu'à des actes de juridiction *gracieuse* échappant à tout recours (art. 25);

5° Enfin, une simple affirmation assermentée, consignée dans le rapport, est

La minute du rapport est déposée au greffe du tribunal désigné sous l'article 25.

ART. 27.

Le rapport est levé et signifié à l'autre partie par la partie la plus diligente.

L'avis des experts et, en cas de désaccord, l'avis de la majorité, ou, à défaut de majorité, l'avis intermédiaire, détermine la valeur vénale du bien au point de vue de la perception de l'impôt.

La décision des experts n'est susceptible d'aucun recours. Toutefois le receveur et la partie peuvent demander la nullité de l'expertise pour contravention à la loi ou pour violation des formes substantielles. L'action doit être intentée, à peine de déchéance, dans le délai d'un mois à dater de la signification du rapport; elle est portée devant le tribunal désigné sous l'article 25. Dans tous les cas où la nullité ne provient pas du fait de l'administration, le tribunal ordonne d'office une nouvelle expertise, par un ou par trois experts qu'il nomme également d'office.

ART. 28.

Si la perception effectuée est insuffisante eu égard à la valeur déterminée par l'expertise, le supplément de droit d'enregistrement et, le cas échéant, le supplément de droit de transcription sont réclamés, par voie de contrainte, au nouveau propriétaire.

En outre, il est dû, savoir :

1° Une amende égale au supplément de droit d'enregistrement, et, le cas échéant, au supplément de droit de transcription exigibles, si ces suppléments sont dus à raison d'une transmission à titre onéreux ou à titre gratuit et qu'ils excèdent d'un huitième au moins le montant des droits perçus;

substituée à l'obligation de la prestation de serment devant le tribunal ou devant un juge délégué (art. 26).

Art. 23. — Dans un acte donnant ouverture au droit proportionnel d'enregistrement. — Lisez : dans les actes portant transmission de propriété ou d'usufruit à titre onéreux ou à titre gratuit, dans les partages et actes équipollents et dans les actes de société.

Art. 26. — La valeur vénale absolue. — C'est-à-dire la valeur moyenne, la valeur courante de l'immeuble considéré en lui-même, sans égard aux conditions spéciales du contrat et au plus ou moins de précarité des droits qu'il confère.

Art. 28. — Si ces suppléments excèdent d'un huitième au moins le montant des droits perçus. — Donc, en fait, comme sous la législation actuelle, l'amende ne sera due que si « l'estimation des experts excède d'un huitième au moins le prix constaté ou la valeur déclarée. » Seulement, cette dernière formule a le tort de ne pas s'appliquer au cas où, dans un échange de biens immeubles, les parties ont exagéré la valeur de l'un des lots, en vue de dissimuler une plus value passible du droit de vente.

2° Une amende égale au quintuple du supplément de droit exigible, si ce supplément est dû sur un acte assujetti au droit proportionnel de fr. 0 25 p. c. et qu'il excède d'un huitième au moins le montant du droit perçu à raison des biens expertisés.

Les frais de la procédure sont à la charge de la partie, lorsqu'une amende est exigible.

ART. 29.

Sont applicables, en ce qui concerne les frais de l'expertise, les dispositions relatives aux honoraires des experts en matière civile.

En cas de retard ou de refus de la part des experts de déposer leur rapport, comme aussi en cas d'annulation de l'expertise à raison d'un fait qui leur est personnel, ils peuvent être condamnés à tous les frais frustratoires et à des dommages-intérêts.

ART. 30.

La procédure établie par les dispositions qui précèdent pour l'expertise en matière d'enregistrement est applicable à l'expertise en matière de droits de succession.

Dispositions transitoires.

Abrogation de dispositions antérieures.

ART. 31.

La présente loi sera applicable aux actes et aux faits visés par l'article 7, par les nos 2° et 3° de l'article 8 et par l'article 10, quelle que soit la date de l'acte constitutif de l'indivision ou de la société.

L'article 8 de la loi du 24 mars 1873 continuera d'être appliqué aux actes passés sous l'empire de cette loi.

Voy. projet primitif, art. 17 et 18.

ART. 32.

Sont abrogés les articles 17, 18, 40, 68 § 3, n° 2° et 4°, 69 § 5, n° 6° et 7°, 69 § 7, n° 1°, troisième alinéa, n° 4° et, en tant qu'il dispose pour les partages, n° 5° de la loi du 22 frimaire an VII ; l'article, 19 en tant qu'il concerne le droit d'inscription, et l'article 21 de la loi du 21 ventôse an VII ; les articles 1, 2 et 3 de la loi du 6 messidor an VII ; l'article 5 de la loi du 27 ventôse an IX ; l'article 6 de la loi du 15 floréal an X ; la loi des 15-25 novembre 1808 ; l'avis du conseil d'État des 31 juillet-5 août 1809 ; l'arrêté du 8 juillet 1814 ; l'article 22 de la loi du 31 mai 1824 ; l'article 5 de l'arrêté royal du 16 octobre 1824 ; les alinéas 2 à 9 de l'article 19 de la loi du 17 décembre 1851 ; l'article 1^{er} de la loi du 18 décembre 1851 ; les articles 6, 7 et 8 de la loi du 24 mars 1873 ; les articles 11 à 19 de la loi du 9 août 1889 ; les articles 16 et 62, n° 70°, de la loi du 25 mars 1891 ; les articles 1, 2 et 3 de la loi du 30 juillet 1892 ; la loi du 21 mai 1897 et l'article 6 de la loi du 16 mai 1900.

Loi du 22 frimaire an VII, art. 17 et 18. — Voy. les articles 23 à 29 du projet amendé.

Loi du 22 frimaire an VII, art. 40. — Voy. art. 22.

Loi du 22 frimaire an VII, art. 68, § 3, n° 2°, 69, § 5, n° 6° et 7°, 69, § 7, n° 4°, et, en tant qu'il dispose pour les partages, n° 5°. — Voy. art. 5, 6 et 7.

Loi du 22 frimaire an VII, art. 68, § 3, n° 4°. — Voy. art. 8, 9 et 10.

Loi du 22 frimaire an VII, art. 69, § 7, n° 1°, 3^e alinéa ; loi du 15 floréal an X, art. 6 ; arrêté royal du 16 octobre 1824, art. 5. — Les ventes d'immeubles domaniaux jouissent d'un tarif de faveur, concédé jadis pour faciliter la réalisation des biens nationaux. L'abrogation proposée met fin à ce régime, qui aujourd'hui ne se justifie ni en droit, ni en fait.

Loi du 21 ventôse an VII, art. 19, en tant qu'il concerne le droit d'inscription, et art. 21 ; loi du 6 messidor an VII, art. 1, 2 et 3. — Voy. art. 21.

Loi du 27 ventôse an IX, art. 5 ; loi des 15-25 novembre 1808. — Voy. art. 24 à 29.

Avis du conseil d'État des 31 juillet-5 août 1809. — Les jugements rendus en matière civile sont, on le sait, susceptibles de donner ouverture à deux droits d'enregistrement bien distincts, ayant chacun une cause d'exigibilité particulière : le droit de titre et le droit de condamnation. (L. 22 frimaire an VII, art. 69, § 2, n° 9°, dernier alinéa.)

Le premier est commun à tous les actes faisant preuve, entre les parties, d'une obligation, d'une libération de sommes ou valeurs, d'une transmission de biens meubles ou immeubles art. 4); il est dû sur les jugements qui viennent à consacrer l'existence d'une convention

antérieure, lorsque cette convention n'a pas encore subi l'impôt ou n'en est pas exemptée; il se perçoit sur la *minute* du jugement (art. 7, 5^e alinéa, *in fine*); celle-ci doit, le cas échéant, être présentée à la formalité de l'enregistrement et, par suite, le droit dû doit être acquitté dans un certain délai (art. 20 et 28).

Le second, le droit de condamnation, est spécial aux actes judiciaires; il est dû sur les jugements portant condamnation, collocation ou liquidation de sommes et valeurs (art. 4); il se perçoit sur l'*expédition* (art. 7, 4^e alinéa, et 69, § 2, 9^o, 1^{er} alinéa); il n'est dû que si la partie lève une expédition du jugement rendu; l'intéressé ne peut obtenir la délivrance de cette expédition qu'après paiement du droit (art. 41, 3^e alinéa).

Une sanction devait naturellement être attachée à l'obligation de soumettre à la formalité dans un délai de rigueur les jugements enregistrables sur *minute*; elle a été établie dans les termes suivants par les articles 35 et 37 de la loi de frimaire :

« Art. 35. Les greffiers qui auront négligé de soumettre à l'enregistrement, dans le délai fixé, les actes qu'ils sont tenus de présenter à cette formalité, payeront personnellement, à titre d'amende, et pour chaque contravention, une somme égale au montant *du droit*. Ils acquitteront en même temps *le droit*, sauf leur recours, pour *ce droit* seulement, contre la partie.

« Art. 37. Il est néanmoins fait exception... quant aux jugements rendus à l'audience qui doivent être enregistrés sur les minutes... lorsque les parties n'auront pas consigné aux mains des greffiers..., dans le délai prescrit pour l'enregistrement, le montant des droits fixés par la loi. Dans ce cas, le recouvrement en sera poursuivi contre les parties par le receveur, et elles supporteront en outre la peine *du droit* en sus. »

Il va sans dire que le droit visé par ces deux dispositions est celui qui est exigible sur la minute du jugement, celui dont le paiement n'a pas été effectué en temps voulu, c'est-à-dire, dans le système de perception exposé ci-avant, le droit de *titre*, et rien que le droit de *titre*.

L'avis du Conseil d'État des 31 juillet 5 août 1809 en a jugé autrement.

Consulté et disposant sous l'empire d'une pratique dans laquelle le droit de *titre* et le droit de condamnation étaient perçus simultanément sur la minute du jugement, le Conseil d'État a interprété les articles 35 et 37 en ce sens que, dans l'hypothèse prévue, le droit exigible à titre d'amende est le droit de... condamnation !

Cette interprétation est inconciliable avec la doctrine qui a prévalu sur les causes et sur les conditions d'exigibilité des droits de *titre* et de condamnation, doctrine suivant laquelle le droit de condamnation n'est jamais dû sur la minute du jugement et, par suite, ne peut jamais être exigé dans un délai de rigueur. Appliqué sous l'empire de cette doctrine, l'avis du Conseil d'État conduit, en effet, à ce résultat bizarre qu'une amende établie à raison du retard apporté dans le paiement d'un droit serait proportionnée non au montant de ce droit, mais à celui d'un autre droit non encore dû et qui ne le sera peut-être jamais, puisque son exigibilité dépend d'un fait ultérieur, la levée d'une expédition.

Certains auteurs ont émis l'opinion que l'avis de 1809, basé sur une application erronée et depuis longtemps condamnée de la loi de frimaire, ne doit plus être suivi, et qu'il y a lieu d'en revenir à l'application pure et simple des articles 35 et 37 de la dite loi; l'abrogation proposée tend à consacrer législativement cette solution.

Arrêté du 8 juillet 1814. — Il s'agit d'un arrêté de circonstance pris par le Gouverneur général de Belgique (baron

de Vincent), et réglant le mode d'après lequel le droit d'enregistrement doit être perçu sur la cession de rentes et créances dues par les villes et communes de Belgique. Cet arrêté, déjà virtuellement abrogé en partie, est aujourd'hui en fait de nulle application; théoriquement, il n'a plus aucune raison d'être.

Loi du 31 mai 1824, art. 22. — Voy. art. 23 à 29.

Loi du 17 décembre 1851, art. 19, alin. 2 et 9. — Voy. art. 30.

Loi du 18 décembre 1851, art. 1^{er}. — Voy. art. 5 et § 2 de l'Exposé des motifs.

Loi du 24 mars 1873, art. 6, 7 et 8. — Voy. art. 19. Voy. toutefois, en ce qui concerne l'article 8, le 2^e alinéa de l'article 51.

Loi du 9 août 1889, art. 11 à 19; loi du 25 mars 1891, art. 16 et 62, n° 70^e; loi du 30 juillet 1892, art. 1^{er}, 2 et 3. — Voy. art. 1^{er} à 4 et 11 à 16.

Loi du 21 mai 1897. — Voy. art. 1^{er} à 4.

Loi du 16 mai 1900, art. 6. — Voy. art. 5.

Dispositions additionnelles.

ART. 33.

Le deuxième alinéa de l'article 60bis, ajouté à la loi du 16 mars 1863, qui institue une Caisse générale d'épargne et de retraite, par la loi du 21 juin 1894, est modifié ainsi qu'il suit :

« Elle assure sur la vie des capitaux n'excédant pas 10,000 francs sur une tête déterminée. »

ART. 34.

L'article 5 de la loi du 9 août 1889, relative aux habitations ouvrières, est modifié ainsi qu'il suit :

« Art. 5. La Caisse générale d'épargne et de retraite est autorisée à employer une partie de ses fonds disponibles en prêts faits en faveur de la construction, de

Les considérations économiques qui justifient l'application à la petite propriété, en général, des réductions d'impôt décrétées par la loi du 9 août 1889 exigent un complément : le relèvement du maximum des capitaux que la Caisse d'épargne est autorisée à assurer sur la vie et une certaine extension de la faculté de placement qui lui a été octroyée en vue du développement des seules habitations ouvrières. Tel est l'objet des articles 33 et 34. Ce dernier est distrait du projet de loi concernant la Caisse générale d'épargne et de retraite déposé dans la séance de la Chambre des représentants du 12 février 1903; il importe à la pleine réalisation du but poursuivi par le

l'achat ou du dégrèvement d'habitations à bon marché,

» Lorsque ces prêts sont effectués pour le compte de la Caisse d'épargne, ils sont considérés, suivant leur forme et leur durée, comme placements provisoires ou comme placements définitifs. »

ART. 35.

La présente loi entrera en vigueur le 1^{er} janvier 1905.

Gouvernement que les dispositions d'ordre fiscal du présent projet et les dispositions corrélatives proposées ci-contre entrent simultanément en vigueur.

Aperçu général.

A. — OBJET DES DIVERSES DISPOSITIONS.

C'est sur ce projet, amendé par le Gouvernement, d'accord avec la Commission spéciale, que nous avons l'honneur de faire rapport.

Un résumé succinct des treize rubriques, dans l'ordre du projet, vous permettra dès l'abord de juger de leur portée.

I. — La première disposition, relative à l'acquisition de petites propriétés, transforme, fusionne et étend, au profit de tous les citoyens, sans distinction, les régimes de faveurs fiscales, créés successivement, pour les habitations ouvrières, par la loi du 9 avril 1889, et, pour les petites propriétés rurales, par la loi du 24 mai 1892.

Désormais, ce n'est plus l'habitation *ouvrière* ni la petite propriété *rurale* comme telles qui sont visées ; ce n'est plus ni la qualité de l'occupant, ni la nature, ni la destination du bien qui sont prises en considération, le régime de faveur s'unifie, se simplifie et s'élargit.

Il s'applique à toute acquisition immobilière faite par des particuliers, lorsque la valeur vénale en pleine propriété de l'immeuble acquis, jointe éventuellement à la valeur d'immeubles déjà possédés en propriété ou en usufruit par l'acquéreur, son conjoint ou ses coacquéreurs, ne dépasse pas 10,000 francs. Il s'applique aussi à tous emprunts et ouvertures de crédit souscrits par les particuliers, soit en vue de semblables acquisitions, soit en vue de l'érection d'une construction, pourvu, dans ce dernier cas, qu'ils ne dépassent pas 10,000 francs.

Si le régime du projet primitif avait été mis en vigueur en 1902, il aurait, suivant le calcul du Gouvernement, entraîné une diminution de recette de 1,850,000 francs au moins.

II. — La seconde disposition est relative aux actes de partage, et elle est, au point de vue économique, le complément de la première.

Elle dégage les parties de toute entrave fiscale, et facilite leurs arrangements, notamment pour la conservation de la petite propriété dans la famille de l'occupant, en remplaçant par un léger droit de 25 centimes par

100 francs, perçu sur la masse partagée, les droits variés, qui, actuellement, peuvent atteindre les opérations de partage.

III. — La troisième disposition, conçue dans l'esprit de la précédente, assujettit les actes de société à un droit d'enregistrement de 25 centimes par 100 francs, droit qui se percevra sur les apports et qui couvrira la généralité des clauses usuelles actuellement soumises à des droits divers. Elle aurait donné, pour les exercices 1896 et 1902, une augmentation de recettes d'environ 1,200,000 francs.

Cette contribution plus large des sociétés aux charges publiques compense partiellement le dégrèvement immobilier.

Il en est de même de la septième disposition qui soumet à un droit uniforme de fr. 1.40 p. c. les ouvertures de crédit.

IV. — La quatrième disposition comprend l'ensemble des faveurs dont jouiront dorénavant les sociétés d'habitations à bon marché.

Elle étend notamment l'objet des sociétés de construction et des sociétés de crédit.

Aux premières, elle permet la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations, et, de plus, l'achat de terrains pour les revendre en détail en vue de la construction d'habitations ; elle leur restitue, en cas de revente, les droits perçus sur l'achat initial.

Aux secondes, elle permet de prêter pour la construction ou l'achat d'habitations et, de plus, pour leur dégrèvement.

Elle exempte enfin du timbre les affiches des sociétés d'habitations à bon marché et des comités de patronage.

V. — La cinquième disposition comporte la suppression du droit de quittance, dans le cas où l'acte constitutif de la dette a acquitté le droit proportionnel.

VI. — La sixième disposition facilite le dégrèvement des immeubles, en supprimant le droit proportionnel pour les paiements faits avec subrogation, quand ils ont pour but la substitution d'une créance amortissable par annuités à une créance remboursable en une fois.

VII. — La septième disposition met le droit d'enregistrement sur l'ouverture de crédit en rapport avec la nature de l'acte.

VIII et IX. — La huitième disposition, qui met les rentes de l'État, au point de vue des conventions civiles et vis-à-vis du fisc, sur le même pied que les autres valeurs mobilières, et la neuvième disposition, qui établit une règle claire et uniforme pour le droit d'inscription hypothécaire, tout en généralisant les exemptions pour les hypothèques légales, mettent de l'harmonie dans les règles de la perception; elles n'ont pas de conséquences financières appréciables.

X. — La dixième disposition instaure un régime nouveau pour combattre la dissimulation des prix dans les actes de vente ou d'échange.

XI. — La onzième disposition organise complètement l'expertise en matière d'enregistrement ou de droits de succession, et poursuit la simplification et la célérité de la procédure.

XII. — La douzième disposition prend des mesures de transition; elle énumère aussi les dispositions législatives, dont la suppression est la conséquence de la présente proposition, et supprime quelques autres dispositions accessoires surannées.

XIII. — Les dispositions additionnelles mettent les opérations de la Caisse générale d'épargne et de retraite en harmonie avec le nouveau régime de la petite propriété et des sociétés d'habitations à bon marché. Elles l'autorisent à assurer sur la vie des capitaux de 10,000 francs.

*
* *
*

Dans son ensemble, le projet primitif devait, suivant les estimations du Gouvernement, entraîner pour le Trésor une perte annuelle, qui n'aurait pas été inférieure à un million ni supérieure à un million et demi.

C'est assez dire que, malgré son objet, il ne poursuit pas ce que les contribuables appellent un but fiscal, c'est-à-dire une augmentation de recettes pour le Trésor.

Ces dispositions avec leurs objets divers, se présentent à première vue comme autant de propositions de loi distinctes. Cependant, elles se rattachent, par les idées maîtresses, à un plan d'ensemble conçu dans un large esprit de progrès.

L'Exposé des motifs, œuvre remarquable d'analyse juridique, les caractérise comme suit :

« Une meilleure répartition de l'impôt, des simplifications considérables
« dans l'œuvre de la perception, la réalisation de plusieurs vœux souvent
« émis au sein des deux Chambres, tels sont les traits caractéristiques du projet de la loi. »

Mais la répartition de l'impôt et la simplification de la perception, tout en apparaissant dans le projet comme des buts, sont plutôt des moyens pour réaliser une réforme d'une plus haute portée économique et sociale.

Un rapide coup d'œil jeté sur l'économie du projet nous permettra d'en saisir les lignes directrices.

B. — MEILLEURE RÉPARTITION DE L'IMPOT.

La diminution de l'impôt, qu'amène le projet de loi, n'est pas à dédaigner pour les contribuables. Elle parle surtout en faveur des finances publiques, qui, malgré l'accroissement naturel des charges, peuvent s'imposer ce sacrifice. Mais le mérite de la réforme, à nos yeux, se mesure bien moins à ce dégrèvement, qui trouvera peut-être une compensation dans la multiplicité des transactions immobilières, qu'à la répartition plus équitable qu'elle établit dans l'impôt. Plus de justice dans la distribution des charges, en dehors de tout allègement, est un progrès en lui-même.

On ne saurait songer à supprimer les droits d'enregistrement ; ils occupent une place importante dans notre système d'impôts, ajoutant aux ressources de l'Etat une trentaine de millions.

Ils appartiennent, avec les droits de douane et d'accise, de timbre, de succession, de greffe, etc., à la catégorie des impôts indirects, c'est-à-dire des impôts qui, n'atteignent pas directement le contribuable à raison de sa richesse, mais qui l'atteignent indirectement, accidentellement, au fur et à mesure que se manifeste, circule ou se consomme sa richesse.

Ces droits sont établis plutôt en considération de l'objet que de la personne des contribuables, et c'est l'immeuble qui, apparaissant comme la matière imposable par excellence — à raison même de son immobilité — a eu le triste honneur d'être pris le plus en considération.

Il n'est pas contestable que l'impôt indirect, perçu sous ces formes diverses, pèse aussi lourdement sur le contribuable que l'impôt direct de la contribution foncière, objet de tant de plaintes.

Divisés en droits fixes et droits proportionnels, les droits d'enregistrement sont établis sur les actes et sur les mutations entre vifs (loi du 22 frimaire an VII, art. 2).

Ils ne sont proportionnels que lorsqu'ils atteignent une circulation de richesse sous forme d'obligation, de libération ou de transmission de biens (loi de frimaire, art. 4) ; mais alors que les biens meubles n'y sont assujettis que s'il existe un acte faisant preuve de l'obligation, de la libération ou de la transmission, et si cet acte est présenté à la formalité de l'enregistrement, les immeubles y sont assujettis par le seul fait de l'existence de la convention, en dehors de toute preuve écrite.

Non seulement la mutation immobilière doit être déclarée à l'enregistrement, à peine d'amende, mais elle peut être établie par l'administration au moyen d'une série de présomptions légales (art. 12, loi de frimaire) et la base imposable n'est pas laissée, comme en matière mobilière, à la discrétion des parties ; elle peut être contrôlée par l'administration. (Art. 17, 18, 19, loi de frimaire.)

Bien plus, la loi du 16 décembre 1851 sur les privilèges et hypothèques, exige en fait la forme authentique pour tout acte de transmission. Les droits réels immobiliers ne se transmettent vis-à-vis des tiers que par la transcription ou l'inscription, et cette formalité n'est consentie que sur la production d'un acte authentique. (Art. 1 et 2.)

Ce sont ces mesures qui révèlent au fisc le moindre déplacement immobilier et qui menacent constamment la propriété immobilière de droits proportionnels, tels que les droits divers de soulte, d'échange etc., sur les actes de partage, tels que les droits de quittance, sur les actes de libération, dont la forme authentique est souvent indispensable, toujours désirable dans les transactions immobilières.

Sûre d'atteindre ainsi la matière imposable, qui ne peut s'échapper, la loi a élevé démesurément le taux des droits ; les actes translatifs de pro-

priété à titre onéreux paient sur la valeur vénale un droit de mutation de fr. 5.50 p. c., et un droit de transcription de fr. 1.25 (1).

Quelle différence avec les valeurs mobilières, — qui ne peuvent être imposées que sur l'acte constatant la transmission, s'il est présenté à la formalité, — qui ne paient le droit que sur les valeurs indiquées par les conventions, — et qui, dans ces limites étroites, ne subissent qu'un droit proportionnel de fr. 2.70 p. c. pour les actes translatifs de propriété à titre onéreux, de fr. 1.40 p. c. pour les actes qui contiennent obligations de sommes, de fr. 0.65 p. c. pour les cessions d'actions.

C'est à raison de sa mobilité et de sa souplesse que la loi a gardé pour la valeur mobilière plus de ménagement; il était inutile de menacer de lourds droits des biens qui, par leurs éléments agiles et fuyants, dépistent les recherches.

Les fermiers de l'impôt, dans l'ancien régime, en avaient fait l'expérience, et le législateur de l'an VII s'en est inspiré, en frappant plus lourdement les valeurs, qui ne pouvaient échapper à ses atteintes.

Cette inégalité de traitement, qui semblait supportable à une époque où régnait l'adage *vilis mobilia possessionis*, et où la propriété immobilière était considérée par des économistes — les physiocrates — comme la seule source de richesse, a soulevé des plaintes de plus en plus vives, à mesure que l'industrie et le commerce ont développé leur activité et leurs bénéfices, donnant à la fortune mobilière une situation prépondérante. C'est pourquoi la base économique du projet, consistant dans un dégrèvement immobilier compensé partiellement par une contribution plus large de la fortune mobilière, sera admise favorablement non seulement par les Chambres, mais par l'opinion publique (2).

(1) En Prusse, le droit de mutation entre vifs est de 1 p. c., et en Angleterre de 1/2 p. c.; c'est moins un impôt qu'une rémunération pour un service public.

(2) L'Exposé des motifs de la loi du 21 mai 1819 sur le droit de patente indiquait déjà la nécessité de remédier à cette inégalité dans les termes suivants : « Dans un état où les revenus » de biens-fonds contribuent d'une manière sensible à augmenter les ressources du trésor, les » bénéfices que procurent les capitaux employés d'une autre manière ne peuvent demeurer » exempts de contribuer aux besoins de l'État. »

Exposé des motifs. Loi portant fixation du budget des recettes de l'année 1851, en France, 14 août 1850. — « La propriété du sol est surchargée, l'impôt multiple qui pèse directement ou indirectement sur la terre, sous forme de contributions foncières, de contributions des portes et fenêtres, de droit de mutation (entre vifs et par décès), de droit d'obligation, d'hypothèque, de quittance, etc., la place, comparativement aux autres valeurs, dans un état de souffrance qui provoque depuis longtemps les méditations des hommes sérieux. »

VANDERVELDE, *Essais sur la question agraire*, p. 52: « Ces droits exorbitants, « superfiscaux » — comme dit A. Wagner — ont été condamnés par des économistes de toutes les écoles : ils constituent un obstacle permanent à la circulation des immeubles, au passage de terres entre les mains de ceux qui sont le mieux à même de les cultiver; ils frappent la petite propriété plus que la grande, parce que les immeubles de peu d'importance subissent des

C. — SIMPLIFICATION DES RÈGLES DE LA PERCEPTION.

Les règles de perception, simplifiées par le projet, n'intéressent pas seulement l'administration, dont la mission devient plus aisée, mais aussi le public, qui redoute d'autant plus un impôt qu'il est incertain.

L'application du droit d'enregistrement est délicate; ce n'est pas une opération matérielle de mesurage, de pesage ou de jaugeage, comme le calcul des douanes, c'est un travail d'analyse juridique. Le clavier fiscal correspond aux règles du droit civil, et son jeu exige, surtout dans les actes de société et de partage, où les intérêts et les conventions s'enchevêtrent, le doigté et la souplesse d'un parfait juriste.

De là, dans la perception, des difficultés et des conflits dont ne cessent de se plaindre les praticiens; de là ces hésitations, ces controverses et ces

mutations plus fréquentes que les grands domaines; qu'en outre, les honoraires et les droits fixes pèsent, d'autant plus lourdement que le prix de vente est plus faible. »

JANSON, séance de la Chambre des Représentants du 10 décembre 1891 (pour le droit de succession sur la valeur mobilière):

« La propriété immobilière a été pendant longtemps considérée comme la mère nourricière de l'État; elle supporte l'impôt de mutation, l'impôt de succession et les valeurs mobilières par un privilège manifeste, sont toujours indemnes de droits. »

DE VOS et VAN MEENEN, *Sociétés commerciales*, t. III, p. 448 :

« Comme réflexions générales, nous ajoutons qu'en vain Adam Smith a démontré la productivité des entreprises industrielles et, partant, de la circulation des richesses mobilières; qu'en pratique, les intérêts des propriétaires fonciers sont sacrifiés aux intérêts des capitalistes et des autres producteurs non agricoles; qu'il existe sous ce rapport un véritable antagonisme entre les diverses branches de la richesse publique, un défaut d'équilibre, qui nuit à chacune d'elles, et principalement à l'agriculture. Le non-fondement scientifique de la théorie des physiocrates est reconnu, mais cela n'empêche que, tandis que le profit des capitaux en numéraire et en créances actives augmente et reste dans notre pays à l'abri de toute taxe, les impôts continuent à y peser sur la terre, plaçant l'industrie agricole dans une infériorité relative. »

P. 514 : « La révolution de 1789 établit les droits seigneuriaux, mais les attribua à la nation sous le titre de droits d'enregistrement. Ce régime a cette conséquence que la propriété foncière, par les droits qu'elle paie, s'amortit et reconstitue à la longue entre les mains de l'État un capital équivalent à sa valeur. »

DALLOZ, *Suppl.*, V^e Enregistrement, n° 10.

« La science du droit fiscal n'est pas immobile, il est de son essence de progresser avec les mœurs et les besoins des peuples, de manière à s'adapter aux variations du milieu social, aux changements qui se manifestent dans la production et dans la distribution de la richesse. La tradition, quelle que soit son autorité, ne doit pas étouffer l'esprit d'initiative; elle n'a qu'à le prémunir et à le seconder dans sa marche vers le progrès. » (GARNIER, *Répertoire périodique de l'enregistrement*, n° 6562)

SOUCUON, *La propriété paysanne*, 1899, p. 108.

XAVIER THIBAUT, *La réforme des impôts*, « Revue Générale », novembre 1899.

DELVAUX et MANNEBACH, Rapports faits sur la 8^e question à la Conférence nationale des sociétés d'habitations ouvrières à Bruxelles, 1898.

ALFRED NEYMARK, au Congrès international des valeurs mobilières de 1900 à Paris, estimait que les valeurs mobilières négociables en Europe s'élevaient à 452 milliards 4, environ.

contradictions qui émaillent la doctrine et la jurisprudence, et qui livrent les parties à l'incertitude des décisions administratives et judiciaires.

A cet égard, la substitution d'un droit minime et uniforme, un droit forfaitaire, aux droits divers qui atteignent les actes de partage et les actes desociété, constituera un progrès marqué ; elle répondra aux vœux de notre génération, qui s'habitue de plus en plus au travail rapide et s'irrite des formalités et des subtilités, dont la vie juridique et économique se hérissent.

A ne considérer que les praticiens, on pourrait regretter cette réforme, qui réduit le calcul des droits à une opération simple et matérielle, et qui supprime un excellent moyen de cultiver l'esprit juridique.

Mais la loi fiscale est faite pour ceux qui la subissent, et la première condition pour eux, est, qu'ils puissent aisément et sûrement savoir ce qu'ils doivent, sans surprises.

L'idéal serait la codification des droits d'enregistrement. Elle a été annoncée par l'honorable M. Beernaert en 1889, et les éléments en sont rassemblés au ministère des Finances; mais sa réalisation législative est grosse de difficultés.

Elle ne consiste pas seulement dans le classement méthodique des dispositions éparses, comme la codification du timbre faite par la loi du 25 mars 1891.

La base même des droits et les principes de justice distributive seront mis en discussion. M. Beernaert disait avec raison, à la séance du Sénat du 34 décembre 1889 :

« Rien de plus difficile que de modifier l'assiette des impôts : les contribuables que l'on dégrève ne s'en souviennent pas, et ceux que l'on atteint n'estiment jamais que c'est à bon droit. C'est ainsi que l'on a pu dire que les meilleurs impôts sont toujours ceux qui existent. »

La législation fragmentaire, que propose le Gouvernement, nous rapprochera du but, en enlevant de la route quelques-uns des principaux obstacles.

En même temps, elle simplifie la procédure des expertises en cas de conflit entre le fisc et les contribuables, et supprime ainsi une cause importante de lenteurs et de frais frustratoires.

D. — PORTÉE ÉCONOMIQUE ET SOCIALE DU PROJET.

La portée économique et sociale du projet ne saurait être mise en doute.

Quand, en 1889, fut inaugurée la législation sur les habitations ouvrières, l'honorable M. Beernaert en caractérisait le but en reproduisant des extraits du rapport présenté par M. E. Meeus, au nom de la 3^e section de la Commission du travail.

Ce rapport préconisait le relèvement moral et matériel de l'ouvrier par l'amélioration du logement et par la restauration de la vie et de l'esprit de famille.

« Un des moyens, disait-il, les plus puissant de faire régner au sein des classes ouvrières l'esprit d'ordre, de faire naître, chez elle, le désir de l'épargne, de combattre l'insouciance, si funeste à la famille, comme à la

» société, c'est d'ouvrir au travailleur la perspective de devenir propriétaire
» de la maison qu'il occupe. »

La loi du 9 août 1889 fit honneur à la Belgique; son succès dépassa la frontière, comme en témoignent le télégramme de félicitations adressé à l'honorable M. Berrnaert par le Congrès international des logements ouvriers, à Paris, de 1900, l'intérêt qu'y prirent des économistes ou hommes d'État étrangers venant étudier sur place l'application de la loi (1), enfin les traces que ces études laissèrent dans les travaux législatifs des pays voisins, notamment de la France et de l'Italie (2).

Elle était une loi organique envisageant à la fois plusieurs faces du problème des logements ouvriers.

Elle touchait à l'hygiène et aussi à la situation morale des classes ouvrières par la constitution d'un organisme nouveau, le comité de patronage, dont on est unanime à reconnaître l'action bienfaisante (3).

Elle soulageait l'ouvrier d'une partie des charges du logement par l'exemption de contributions personnelles, exemption qui fut modifiée par la loi du 18 juillet 1893. (Art. 10) (4).

(1) MM. Bourgeois, Cheysson, Picot, Luzzati.

(2) France, loi du 30 novembre 1894; proposition de loi ayant pour objet d'organiser en France le bien de famille, présentée par M. l'abbé Lemire (n° 848, Chambre des députés, annexes de 1894, titre III); projet de loi déposé par M. Siegfried sur le bureau de la Chambre française, le 11 mars 1897.

Italie, loi du 31 mai 1903 sur les habitations ouvrières.

(3) Déjà en 1843, l'enquête ouvrière ordonnée sur la proposition de M. Nothomb, par arrêté royal du 17 septembre 1843, avait constaté l'état déplorable des logements ouvriers.

En 1886, la Commission du travail et le Conseil d'hygiène dénoncèrent, à la suite d'une vaste enquête, une situation désastreuse. L'irrésistible essor de l'industrie avait concentré les masses ouvrières dans les villes, trop étroites pour cette immigration, et souvent le travailleur ne trouvait de refuge que dans ces cités ouvrières, foyers de maladies endémiques, que la Commission médicale de Gand avait qualifié d'« agglomérés de chenils ».

La législation antérieure, comme le disait l'Exposé des motifs de la loi de 1889, se réduisait à peu de chose, et l'autorité communale, chargée de veiller à l'hygiène et la sécurité publique par les lois du 14 décembre 1789 et des 16-24 août 1790, et des 19-22 juillet 1791 était restée en-dessous de sa tâche.

Les lois du 1^{er} juillet 1858 et du 13 novembre 1867 sur l'expropriation par zone n'avaient eu que peu d'effet sur l'assainissement des villes.

C'est alors qu'on eut recours aux comités de patronage d'habitations ouvrières chargés, par la loi du 9 août 1889, « de favoriser la construction et la location d'habitations ouvrières saines et leur vente aux ouvriers soit au comptant, soit par annuités; d'étudier tout ce qui concerne la salubrité des maisons habitées par les classes laborieuses et l'hygiène des localités où elles sont tout spécialement établies; d'encourager le développement de l'épargne et de l'assurance, ainsi que des institutions de crédit ou de secours mutuel et de retraite. » (Voir art. 1 à 4.)

Revue de l'administration et du droit administratif de la Belgique, 1903, p. 463. — *Habitations ouvrières*, aperçu historique, situation actuelle, avenir de l'œuvre, par C. D. — *Pandectes belges*, V^e Habitations ouvrières.

(4) E. MAHAÏM et O. VELGHE, *Bulletin des habitations ouvrières*, 1903, p. 504.

Relevé des habitations imposables à la contribution personnelle et dont les occupants sont

Elle favorisait enfin la construction et l'acquisition d'habitations ouvrières, en réduisant les droits d'enregistrement et de transcription et en accordant à des sociétés de crédit ou de construction des privilèges spéciaux et le concours financier de la Caisse générale d'épargne et de retraite. (Art. 5 à 8, 11 à 18 et 28) (1).

La proposition de loi laisse intactes les premières dispositions, celles relatives aux comités de patronage et aux contributions personnelles. Elle ne modifie que les dernières pour en étendre le champ d'action (2).

Une première fois déjà, par la loi du 21 mars 1897, la réduction des droits d'enregistrement et de transcription, dont bénéficiait l'acquisition d'habitations ouvrières, avait été étendue à la petite propriété rurale.

Dans le projet actuel, ces faveurs ne connaissent plus ces distinctions. Elles forment le droit commun pour la petite propriété immobilière.

exemptés du paiement de l'impôt, par application de la loi du 9 août 1889 et de celle du 18 juillet 1893 sur les habitations ouvrières :

ANNÉES.	Nombre des habitations ouvrières exemptées de la contribution personnelle	Montant de cette contribution en principal et additionnel au profit de l'État.
1895	100,100	979,951.55
1896	100,571	1,027,857.29
1897	108,174	1,124,574.12
1898	116,466	1,207,083.89
1899	125,254	1,506,531.09
1900	154,223	1,415,477.74
1901	145,367	1,806,751.95
Total des sept années		8,566,207.15

(1) *Idem*, p. 503.

	A. Vente d'immeubles.		B. Actes de prêt.	
	Bases des droits.	Montant des réductions.	Bases des droits.	Mont. des réductions.
Totaux des années 1890 à 1901	64,595,920	2,196,252.47	59,678,800	447,591

Il résulte du tableau A que pendant les douze années qui ont suivi la promulgation de la loi, des ouvriers (*au sens strict du mot*) ont acquis des immeubles pour une valeur de 64 millions 595,920 francs, et qu'ils ont emprunté une somme totale de 59,678,800 francs. La première de ces sommes est afférente à l'acquisition de terrains à bâtir aussi bien que de maisons déjà construites.

Une partie de la seconde a servi à acquitter le prix d'achat d'habitations déjà construites, une partie plus importante était destinée à couvrir les frais de construction de maisons sur les terrains achetés en vue d'y bâtir.

Cette dernière partie doit être ajoutée à la somme de 64 millions, valeur des immeubles acquis, si l'on veut apprécier l'importance des sommes consacrées de 1890 à 1901 à la diffusion de la petite propriété au sein de la classe ouvrière. Les éléments nous manquent pour préciser, mais on peut, sans conteste, l'évaluer à 55 ou 40 millions au moins, ce qui porte à plus de 100 millions la somme totale affectée par des ouvriers, dans le sens strict de ce mot, à l'acquisition de leur foyer jusqu'au 31 décembre 1901. A l'heure actuelle (1905, septembre), et en tablant sur les chiffres des années 1900 et 1901, cette somme totale doit être supérieure à 150 millions.

(2) Conforme aux vœux émis ou aux conclusions de rapports faits dans le Congrès national des habitations ouvrières d'Anvers de 1894, dans la Conférence nationale des sociétés d'habitations ouvrières de Bruxelles de 1898, et dans le Congrès international des habitations à bon marché de Paris de 1900.

Elles sont accessibles à la généralité des contribuables, et la voie qui y conduit est large et aisée. C'est un encouragement puissant pour la constitution des petits patrimoines immobiliers.

Leur conservation n'est pas moins favorisée dans le projet.

Ainsi, grâce au minime droit de fr. 0.25 p. c. substitué aux droits divers qui grèvent le partage, les conventions de famille seront plus libres, plus sincères; et les biens auront moins de peine à échapper à l'action destructive des licitations; c'est là un avantage qui n'appartient pas en propre aux petits patrimoines, mais ils en seront les principaux bénéficiaires.

Ce plan économique et social demandait d'autres mesures encore d'ordre pratique, qui forment l'objet d'amendements.

Pour conserver le patrimoine immobilier, il fallait en faciliter le dégrèvement, en substituant à la dette hypothécaire remboursable en une fois la dette qui s'éteint pas annuités, et qui stimule ainsi l'effort du débiteur. Le moyen efficace consistait, d'une part à décharger des droits proportionnels le paiement avec subrogation qui réalise cette substitution, et, d'autre part, à autoriser la société de crédit à faire les prêts nécessaires à cette fin.

Pour rendre l'accès à la propriété plus aisé, il fallait faciliter pour les intéressés le choix de petites propriétés à leur convenance et leur portée, et, à cet effet, autoriser les sociétés d'habitations à bon marché à acquérir des terrains en bloc pour les revendre en détail. On peut réagir ainsi contre les conséquences souvent néfastes de la concentration immobilière, réalisée par la pratique de l'accumulation. Il fallait aussi, pour que ces achats et reventes ne fussent trop onéreux, restituer aux sociétés, lors de la revente, les droits payés sur l'achat fait en bloc.

Ces mesures ne sauraient tarder à développer et à consolider la petite propriété.

*
* *

Ce rapide coup d'œil sur le projet de loi suffit pour démontrer qu'il intéresse toutes les classes de la société; — les travailleurs avantagés, par les réductions fiscales; — les propriétaires, dégagés d'entraves dans leurs conventions et affranchis des droits de quittance, ainsi que des droits tracassiers peçus sur les actes de partage; — les praticiens, notaires et fonctionnaires de l'administration, délivrés, en matière de partage et de société, de calculs encombrants et pleins d'incertitudes.

Aussi les membres de la Commission, malgré la naturelle défiance que provoque toute innovation fiscale, et nonobstant des critiques sur certains articles, ont-ils souhaité la prompte réalisation des réformes proposées. L'ensemble du projet a été adopté par 3 voix et une abstention. Les divers chapitres ont été adoptés à l'unanimité, à l'exception des dispositions relatives aux ouvertures de crédit, qui ont été adoptées par 2 voix et deux abstentions.

I. — Acquisition des petites propriétés.

La généralité des termes indique le but du Gouvernement. Aux solutions fragmentaires, relatives aux habitations ouvrières et à la petite propriété

rurale, le projet substitue une solution d'ensemble s'appliquant à tout immeuble, quelle que soit sa nature ou sa destination, et quelle que soit la personne de l'acquéreur, à la seule condition que sa valeur, jointe éventuellement à celle d'immeubles déjà acquis par la même personne ou son conjoint, ne dépasse pas 10,000 francs. L'acquisition par des particuliers, ainsi que les emprunts faits à cette fin par des particuliers, jouissent de la réduction de moitié du droit d'enregistrement et, le cas échéant, du droit de transcription. Il en est de même pour les emprunts et ouvertures de crédit, qui ne dépassent pas 10,000 francs, et que souscrivent des particuliers en vue d'une construction, qu'elle qu'en soit la nature.

Cette solution est simple et d'une application aisée, et cette simplicité est sa meilleure garantie de succès.

C'est en la comparant à la complexité du régime actuel qu'on en verra tous les avantages.

A. — LOI DU 9 AOUT 1889 RELATIVE AUX HABITATIONS OUVRIÈRES.

Dans la loi de 1889, la réduction du droit d'enregistrement à fr. 2.70 p. c. et des droits de transcription hypothécaire à fr. 0.65 p. c. était accordée pour : « les ventes et adjudications aux sociétés d'habitations ouvrières ou à » des administrations publiques, d'immeubles destinés à des habitations » ouvrières » ; la même réduction est applicable « aux ventes et adjudica- » tions à des ouvriers de biens immeubles destinés à leur servir d'habita- » tion ou à la construction d'une habitation, pourvu que la contenance du » fonds bâti ou non bâti n'excède pas 25 ares » (art. 17).

Tout comme les ventes, les actes de prêt et d'ouverture de crédit, faits en faveur de sociétés d'habitations ouvrières ou d'administrations publiques en vue de la construction ou de l'achat d'immeubles destinés à des habitations ouvrières, jouissent dans la loi de 1889 d'une réduction des droits d'enregistrement : « ils sont enregistrés au droit de fr. 0.30 p. c. s'ils ne sont con- » tractés que pour une année au plus, ou au droit de fr. 0.65 p. c. s'ils le » sont pour plus d'une année, même dans le cas où une garantie serait » fournie pour un tiers. » « Les quittances des sommes prêtées sont assujetties » au droit de fr. 0.30 p. c. »

La loi étendait ces dispositions « aux prêts et aux ouvertures de crédit » faits au profit de personnes appartenant à la classe ouvrière ».

Mais ici encore, elle traçait d'étroites limites en exigeant les conditions suivantes :

« 1. Les fonds doivent être exclusivement destinés à l'acquisition ou à la » construction d'une maison, servant ou devant servir d'habitation à l'ac- » quéreur, ou à l'achat d'un terrain pour le même objet.

» 2. Dans ce dernier cas, la maison doit être bâtie dans les dix-huit mois » de l'acquisition du fonds.

» 3. Un certificat du comité de patronage, attestant le but de l'opération » et la qualité de l'emprunteur, doit être annexé à l'acte.

» Les actes de prêt et d'ouverture de crédit doivent mentionner la desti- » nation des fonds et, le cas échéant, la qualité de l'emprunteur ou du » crédit (art. 16). »

La loi ajoutait une autre faveur fiscale, en disposant ce qui suit :

« Sont affranchies du timbre et de l'enregistrement, les reconnaissances » des sommes remises par le créiteur au crédit. »

La limitation étroite des faveurs fiscales nécessitait des moyens de contrôle, qui en entravaient la jouissance et qui gênaient le fisc autant que les intéressés.

La qualité d'ouvrier et le but de l'acquisition devaient être établis par un certificat du comité de patronage annexé à l'acte. Qui ne voit la complication, le retard et les contestations que cette condition devaient amener ? L'ouvrier doit s'adresser au comité de patronage ; celui-ci, si, dès le début, les attestations ne sont pas complètes et convaincantes, doit s'adresser soit à l'administration communale, soit au patron du solliciteur, ou recourir à des moyens plus compliqués d'enquête ; le comité, s'il n'a délégué son pouvoir au bureau, remet sa décision à l'une des réunions, parfois fort espacées. C'est pour l'intéressé l'incertitude, le découragement et parfois même, par exemple en cas de vente publique, l'impossibilité de jouir des faveurs sollicitées.

L'administration n'a pas une situation plus aisée ; elle doit se tenir toujours en observation. Si le terrain est acquis par un ouvrier, le délai de construction n'est que d'un an. Le débiteur peut acquitter en cinq termes annuels les droits liquidés sur les actes faits dans le cours de chaque année ; en faisant le premier versement le 1^{er} mars de l'année suivante. C'est alors l'inscription en débet, avec sa surveillance permanente et les complications de la perception.

B. — LOI DU 21 MAI 1897 RELATIVE AUX PETITES PROPRIÉTÉS RURALES.

Aux conditions diverses, justifiées par la limitation des faveurs à l'*habitation ouvrière*, il est venu s'en ajouter d'autres que nécessitaient les encouragements fiscaux, réservés à l'acquisition des petites propriétés rurales par la loi du 21 mai 1897.

« L'idée mère de cette loi, disait l'honorable comte de Smet de Naeyer » dans l'Exposé des motifs, est de faciliter la constitution, entre les mains du » cultivateur et de l'ouvrier agricole, d'un patrimoine modeste, mais suffisant pour former le fonds d'une petite exploitation. »

On ne visait que *l'immeuble rural*, « celui qui se compose soit à la fois de » bâtiments et de terrains affectés ou destinés à une exploitation agricole ou » forestière, soit seulement de terrain se trouvant dans ce cas (art. 2) et » dont le revenu cadastral n'excède pas 200 francs » (art. 3). taux correspondant à une valeur moyenne d'environ 7,000 francs. Ici, comme dans la loi sur les habitations ouvrières, si l'immeuble n'est pas encore cadastré ou cadastré en parcelle distincte, le revenu est déterminé comme en matière de contribution foncière.

L'acte de vente de pareil immeuble rural bénéficie de la réduction du droit d'enregistrement à fr. 2.70 p. c. et du droit de transcription hypothécaire à

fr. 0.63 par 100 francs, mais la réduction n'est appliquée que « si un « extrait de la matrice cadastrale, ayant rapport à l'immeuble acquis, est « annexé à l'acte de vente » (art. 4), et si cet acte énonce que l'acquéreur ou le conjoint ne possède pas d'autres immeubles et a l'intention d'exploiter l'immeuble acquis conformément à la loi ; elle n'est maintenue en dehors du cas de force majeure que, si l'acquéreur, « son conjoint ou descendant, ou » le conjoint de celui-ci exploitent eux-mêmes l'immeuble, objet du contrat, » Cette exploitation doit être entreprise dans le délai de 18 mois à compter » de l'acte de vente » (art. 5).

On comprend combien, surtout en cas de vente publique, l'observation de ces conditions entraîne d'ennuis ; à moins de lever l'extrait de la matrice cadastrale avant l'adjudication publique, — ce qui expose l'intéressé à des frais inutiles, — il faut retarder l'enregistrement et user du délai de dix ou quinze jours, accordé aux notaires, suivant qu'ils résident ou ne résident pas dans la localité où le bureau est établi.

C'est à cette dualité de régimes, avec ses conditions multiples, que la loi proposée substitue son système simple et large.

Plus de distinction entre ouvriers, avec ses nuances délicates de manuels et d'intellectuels, d'artisans et d'employés subalternes ; plus de différence entre les immeubles, habitations ouvrières ou propriétés rurales ; plus de contrôle du but de l'acquisition et de la destination des biens acquis ; plus de certificats ouvriers, ni d'intervention du comité de patronage.

Toutes ces barrières, ces retards, ces ennuis, disparaissent avec les distinctions qui les justifiaient. C'est le prix ou la valeur vénale de l'immeuble qui seul entre en considération ; si, joint à la valeur d'autres immeubles, déjà possédés, il ne dépasse pas 10.000 francs, la réduction des droits de moitié s'applique non seulement à l'acquisition, mais aussi aux actes d'emprunt et d'ouverture de crédit.

De la sorte, les faveurs fiscales ont un cours large et régulier, d'un accès facile pour tous. Elles forment le droit commun de la petite propriété et agissent en dehors de tout organisme ou rouage spécial.

C. — LIMITE DE 10,000 FRANCS.

La limite de 10,000 francs, suivant l'Exposé des motifs, dépasse de 3,000 francs environ le coût moyen des meilleures maisons ouvrières dans nos plus grandes villes, et aussi la valeur que représentait, dans l'esprit des auteurs de la loi de 1897, un immeuble rural d'un revenu cadastral de 200 francs.

Elle est assez large pour comprendre ces catégories de travailleurs, qui, *sans être de simples ouvriers*, n'en sont pas moins dignes de la sollicitude des pouvoirs publics, tels que les petits employés, les facteurs, les artisans.

Cette classe modeste, voisine déjà de la petite bourgeoisie, trouvera dans la loi des facilités nouvelles pour son ascension sociale.

Un membre de la Commission, considérant que l'habitation à la cam-

campagne est moins chère qu'en ville, s'est demandé s'il n'y avait pas lieu de graduer la réduction des droits, suivant une échelle de population, comme celle qui est créée par la loi du 18 juillet 1895 pour la suppression de la contribution personnelle dans trois de ses bases : la valeur locative, les portes et fenêtres et le mobilier.

La Commission n'a pas pu partager cette manière de voir.

En effet, le grand mérite du présent projet est dans sa simplicité; il respecte le principe fondamental de la loi de l'enregistrement, qui considère, pour la perception de l'impôt, les actes et les faits juridiques en eux-mêmes, sans acception des personnes; et il évite ainsi des inégalités aussi *blessantes* que peu pratiques.

Une considération, d'ordre économique, légitime d'ailleurs cette extension uniforme. Elle a été trop souvent perdue de vue. Nous croyons devoir y insister parce qu'elle mérite, par son importance, d'influencer l'orientation de ce qu'on appelle généralement la législation sociale, et parce qu'elle a été à la base des négociations engagées par la Commission avec le Gouvernement pour élargir le projet de loi.

C'est dans la partie rurale que le besoin d'habitations se fait le plus sentir, et une habitation n'y donne généralement toute son utilité que si elle est le centre d'une exploitation, pourvoyant au moins en partie à la *subsistance de l'occupant et de sa famille*.

Tous ceux, qui connaissent les campagnes, savent avec quel empressement les modestes exploitations sont recherchées. Jamais elles ne sont inoccupées, malgré le prix relativement élevé de location.

Que de fils d'agriculteurs, qui caressent le rêve de se mettre en ménage et de fonder une famille sur la profession qui a assuré l'existence et la vigueur à une lignée d'ancêtres! Ils ne peuvent le réaliser, parce qu'ils ne trouvent pas d'établissement en rapport avec les ressources restreintes, que leur a procurées soit l'épargne, soit l'héritage paternel, soit la rémunération du service militaire.

C'est ainsi qu'on voit se former à la campagne ces communautés de frères et sœurs, restés groupés au foyer de la famille, et renonçant *au mariage*, ou le reculant toujours, parce qu'ils ne trouvent pas le moyen de pourvoir à ses charges.

S'ils n'ont ni cette patience, ni cette résignation, ils se trouvent forcés de chercher en ville un logis et une profession, que ne leur offre pas le village; et bien souvent, on les voit alors, déracinés de la glèbe natale, s'offrir à des besognes de rencontre, et passer au faubourg une existence misérable.

Aussi, peut-on assurer que si, du coup, le nombre des exploitations de 1 à 2 hectares se doublait, elles trouveraient d'emblée des occupants.

Telle n'est pas seulement l'appréciation des hommes mêlés aux choses agricoles, mais telle est aussi la conclusion des statistiques.

Un grave danger, issu de ce siècle d'industrialisme, apparaît à tous les yeux : les campagnes tendent à se désertier et les villes sont trop pleines!

La Belgique est peut-être moins menacée que les pays voisins, l'Alle-

magne et surtout l'Angleterre, où les campagnes sont dépeuplées, mais le recensement général du 31 décembre 1900 n'est rien moins que rassurant (1).

Le Ministère de l'intérieur, dans la partie analytique, p. 12, fait la constatation suivante : « Concentration industrielle, telle a été la caractéristique du développement de la population pendant les vingt-cinq premières années de la période que nous étudions (1846 à 1900). Concentration urbaine et encore, mais à un moindre degré, industrielle, telle est actuellement la tendance de ce mouvement. »

P. 20 : « En même temps que la population a augmenté, elle s'est concentrée dans les milieux urbains. Les résultats des derniers recensements montrent que ce mouvement de concentration a acquis, pendant la période de 1890 à 1900, un caractère plus intensif que jamais auparavant. »

P. 15 : Après avoir relevé le mouvement inégal de la population par arrondissement, l'auteur de la partie analytique conclut : « Il ne semble pas, en présence de ces chiffres, que l'on puisse parler en Belgique, d'une façon générale, d'un dépeuplement des campagnes; deux arrondissements seulement ont, pendant les cinquante dernières années, perdu une partie de leur population, fort minime du reste, ce sont les arrondissements d'Ath et de Thielt; de plus, quatre arrondissements accusent un recul de la population persistant depuis 1880 : Ath, Marche, Virton et Philippeville, ce dernier symptôme est plus grave. ».

Peut-être même la conclusion générale est-elle optimiste; car si le recul de la population rurale est un phénomène exceptionnel, son ralentissement est un phénomène général. Et l'une des causes de ce phénomène : le manque de maisons à la campagne se maintient,

Dans l'ensemble du pays, le nombre des habitations a suivi une progression constante et marquante.

Il y avait en :

1880.	. . .	1,127,322, soit par 100 hectares	38.27
1890.	. . .	1,198,058 » »	40.07
1900.	. . .	1,529,504 » »	45.14

de 1890 à 1900, l'augmentation est de 141,446, soit 10.97 p. c.

Ce taux d'accroissement dépasse légèrement celui de la population qui, pour la même période, est de 10.28 p. c.; il en résulte que le nombre des habitants par maison a diminué.

(1) Souchon. La propriété paysanne 1899. p. 19 ; Blondel. Études sur les populations rurales de l'Allemagne, 1897, p. 5.

On en juge par ce tableau :

	1890.	1900.
Communes de 5,000 habitants et plus. . . .	560	549
» de moins de 5,000 habitants	466	461
Ensemble des communes. . . .	507	503

Cette diminution est donc plus accentuée dans les communes de plus de 5,000 habitants que dans les autres, surtout dans les provinces de Namur, Liège, Hainaut, Luxembourg et Brabant, où l'on constate des diminutions qui vont de 83 à 31 habitants par 100 maisons; et l'auteur de l'Analytique ajoute : « C'est là un effet de nos lois sur les habitations ouvrières ».

Par un mouvement inverse, dans les deux Flandres et dans la province de Limbourg le chiffre moyen des habitants par 100 maisons a augmenté.

Comme conclusion, l'Analytique constate que si : « la construction de maisons nouvelles tient tête à l'augmentation de la population et la dépasse » même dans les communes de moins de 5,000 habitants, dans les provinces » de Hainaut, Liège, Namur, et Luxembourg, dans les autres provinces, au » contraire, le nombre des habitants par maison a augmenté dans les petites » communes. »

Ce resserrement des populations rurales, causé par le défaut de logement, doit naturellement agir sur le développement normal des familles.

On se marie moins, faute de logis, ou on ne se marie qu'en émigrant vers la ville. En voici la preuve statistique :

P. XXIV : De 1890 à 1900, le nombre de ménages a augmenté beaucoup plus rapidement que la population; il progressait de 16.81 p. c., tandis que la population ne progressait que de 10.28 p. c.

« Mais cette majoration du nombre de ménages n'est si considérable que » dans les communes de 5,000 habitants et plus. Elle y atteint 30 p. c. dans » la dernière période décennale, dépassant le taux d'accroissement de la » population de 10 p. c. Pendant ce temps là, dans les communes de moins » de 5,000 habitants, les ménages n'augmentaient que de 4 p. c., la popu- » lation de 1 p. c. »

Cette pénurie de maisons à la campagne agit naturellement, à côté d'autres agents, sur les migrations de la population, qui vont toujours en s'accroissant.

Voici la proportion par 1,000 habitants de personnes nées dans la commune de leur résidence :

En 1846	702
— 1856	691
— 1866	694
— 1880	672
— 1890	652
— 1900	634

« Dans le Limbourg, le Luxembourg et la Flandre orientale, il y a encore » 700 habitants sur 1,000 qui n'ont pas quitté la commune où ils sont nés,

» ou, en tout cas, y sont revenus. Mais, même dans ces provinces, le
 » nombre des personnes qui restent attachées au sol natal va en diminuant
 » (p. 52). »

Quel meilleur procédé pour attacher au sol natal les populations rurales que de leur livrer le moyen d'y fonder et d'y élever une famille? *Ce moyen n'est autre que la petite exploitation.*

Dans son intéressant rapport fait au Congrès de démographie de Bruxelles de 1903, M. Camille Jacquart développe cette thèse que les agglomérations urbaines se caractérisent notamment par une nuptialité élevée, et que la proportion des mariés est plus forte dans la ville. « Sur 1,000 habitants, il y a, dit-il (p. 21), 365 mariés dans les grandes villes, alors qu'il n'y en a que 350 dans les petites communes. »

Pour expliquer ce phénomène, il ne faut pas nécessairement suivre les savants dans l'étude approfondie des lois de la démographie (1).

Il suffit de voir les faits : on se marie, c'est-à-dire on s'établit, quand on trouve une habitation et des moyens d'existence.

L'honorable chevalier de Corswarem, président du Comité de patronage des habitations ouvrières, a mis cette vérité en relief dans son mémoire, fait en 1903, pour le comité de Hasselt, et concluant à la nécessité d'augmenter le nombre des habitations dans cet arrondissement.

Après avoir constaté que, pendant le dernier demi-siècle, il s'est produit dans le Limbourg une forte émigration vers les provinces limitrophes, il dit : « Je pense qu'il ne sera pas bien difficile de démontrer, en temps et lieu, que cette émigration a été causée en grande partie par le manque d'habitations. »

Plus loin, il ajoute : « La pénurie d'habitations se manifeste, entre autres, par un fait tout à fait anormal, que j'ai rencontré dans presque toutes les communes, où j'ai fait des recherches. Presque partout on trouve des gens mariés, qui continuent à vivre séparément chacun chez ses parents ; parmi eux il y en a qui sont mariés depuis un nombre respectable d'années et qui ont plusieurs enfants. »

» Dans nombre de communes rurales, on m'a aussi signalé des jeunes gens qui désirent se marier et qui sont contraints d'ajourner la réalisation de leur projet jusqu'au moment, peut-être encore éloigné, où une maison deviendra vacante dans le voisinage, par suite de déménagement ou par suite du décès des gens ne laissant pas de famille. »

Les conclusions déduites du fait observé expliquent, en les corroborant, les données de la statistique.

Les populations des campagnes ne peuvent s'y développer normalement, y prendre l'expansion naturelle par la fondation de nouveaux ménages ; la pre-

(1) M. Cauderlier (Rapport sur la sixième question, au Congrès démographique de Bruxelles), disait :

« Les nécessités et les facilités de satisfaire aux besoins de la vie règlent tous les mouvements de la population dans la totalité et dans leurs éléments essentiels. »

nière condition de leur existence, ce qu'en langage imagé on a appelé leur vêtement de brique, l'habitation, y fait défaut.

Mais il ne suffit pas de pourvoir à la création de maisons, il faut encore que celles-ci répondent aux besoins économiques du milieu dans lequel elles sont créées.

En ville, l'ouvrier vit au dehors, trouvant à employer sa force musculaire et son intelligence dans les multiples entreprises, — industrie, commerce, travaux publics, — qui caractérisent ces centres d'activité concentrée.

Les moyens d'existence y sont variés.

Il n'en est pas de même dans les parties rurales du pays.

En dehors de quelques métiers ou professions, dont le nombre est fort limité, l'agriculture y est la principale ressource.

Or, elle occupe de moins en moins des bras étrangers, se limitant à la main-d'œuvre des membres de la famille.

Parmi ceux, qui étaient habituellement occupés aux travaux agricoles, les membres de la famille étaient au nombre de 982,124 en 1880, et au nombre de 1,013,799 en 1893, tandis que les domestiques à gages et ouvriers journaliers permanents suivaient un mouvement contraire, tombant du chiffre de 217,193 en 1880, au chiffre de 187,106 en 1893 (1).

Il ne faut donc pas, en favorisant la construction de maisons à la campagne, avoir en vue exclusivement les ouvriers agricoles proprement dits, dont le nombre diminue; il ne suffit pas de songer au logement; il faut avant tout constituer des exploitations, c'est-à-dire des habitations avec des terres, qui ne fournissent pas seulement l'abri, mais aussi, du moins en partie, les moyens d'existence.

Ce sont des foyers sociaux et économiques, contribuant au développement des familles et à l'accroissement de la richesse nationale (2).

Il ne saurait plus être mis en doute que dans le pays à population dense, la substitution de plusieurs petites exploitations à une seule grande exploitation, n'y donne un produit global supérieur et ne permette d'y entretenir une population plus nombreuse.

Ce sont autant de chantiers minuscules, où le travail est livré, non à des mains serviles, parfois paresseuses ou négligentes, mais à des mains intéressées et actives, et où la production se diversifie suivant les besoins régionaux et suivant la capacité des membres de la famille qui y concourent.

C'est dans les terres légères de la Flandre que se trouve la population agricole la plus dense, dans ces terres légères que, suivant Maurice

(1) *Annuaire statistique*, 1902, LI.

(2) H. DEMIS, séance du 15 mars 1893, Chambre des Représentants.

* La propriété individuelle dégage une puissante énergie productive quand elle est unie à un travail sérieux.

* Déjà actuellement, dans notre état social, la petite culture, qui trouve son expression normale dans la culture familiale... donne un produit brut et un produit net supérieurs à ceux que la grande culture donne, en général, en Europe, beaucoup plus considérable que ceux de la très grande culture, même dans le Far-West des États-Unis. »

En sens contraire, KAUSKY, *La Question agraire*, traduction Melhand et Dotack, 1900, p. 138.

Bloch (1), le progrès de la culture a rendues souvent supérieures aux terres grasses. Elle s'y répartit en une infinité de petites fermes à bétail abondant, à riches fumures et à culture intensive; c'est là aussi que la population reste la plus stable dans les lieux de naissance.

Flour de Saint-Genis, dans son beau livre *Les propriétés rurales en France*, couronné en 1902 par l'Académie des sciences morales et politiques, vante éloquemment la formation de cette très petite propriété, à laquelle il attache une grande supériorité de rendement matériel et d'action morale.

« La très petite propriété, dit-il (p. 78), est une caisse d'épargne en nature, suivant la très juste expression de Sismondi, toujours prête à recevoir tous les petits profits, négligés ailleurs, et à utiliser tous les moments de loisir du propriétaire et de sa famille. Dans l'ordre économique, l'étude de la propriété minuscule a ouvert des horizons nouveaux, de même qu'en astronomie les découvertes des nébuleuses a élargi l'univers. »

Plus loin (p. 222), il ajoute :

« Nos préférences n'hésitent pas entre la grande et la petite propriété; car il faut voir dans le progrès de celle-ci une influence morale, dont l'effet social est infiniment supérieur aux avantages matériels, qui découlent de l'extension de la culture intensive. »

Dans le Recensement agricole de 1895, partie analytique (p. 428), nous lisons : « D'une façon générale, la densité de la population agricole est en raison directe du morcellement de la culture. En général, le morcellement de la culture est en rapport avec la population totale et surtout avec la densité de la population agricole, celle-ci étant elle-même, dans la dépendance de la valeur productive du sol, mais remarquons, en passant, que c'est la densité de la population, avec son travail intensif, qui a augmenté la productivité du sol (2). »

Il peut y avoir une limite à la densité de la population agricole ou rurale, mais quelle est cette limite? Telle est la question que se pose M. Meuriot (3).

La réponse précise ne saurait être donnée; elle dépend des transformations économiques.

Là, où l'agriculture s'industrialise, consommant ses propres céréales, là où elle s'applique aux cultures industrielle et maraîchère, là où elle vit de produits qu'elle achète au dehors et qu'elle transforme comme en un

(1) *Dictionnaire général de la politique*, V° Morcellement, p. 352.

(2) Rapport de M. Auguste Melot au congrès agricole de Namur en 1901.

P. 776 : « A ceux qui étudieront le recensement sans idée préconçue et sans parti pris, il paraîtra, croyons-nous, évident que si l'œuvre de dépopulation rurale n'a pas fait dans notre pays les ravages que l'on constate ailleurs, c'est à l'extension de la petite culture qu'en partie le Belgique le doit. »

KAUTSKY : *Die Agrarfrage*, p. 229, cité par M. Van de Velde (*l'Exode rurale*) : « attache la résistance à la dépopulation aux fermes plutôt moyennes, mais qui n'occupent que les bras de la famille. » Dans le même sens : SOUCHON, *La propriété paysanne*, p. 29; ROSCHER, *Traité d'économie politique rurale*, 1888, p. 198.

(3) *Des agglomérations urbaines dans l'Europe contemporaine*.

laboratoire — et c'est la *tendance générale*, — là, les limites reculent et la population peut y croître encore dans de fortes proportions (1).

On a essayé de discréditer ces petites exploitations, en comparant leurs propriétaires à ces chèvres tournant autour de leur piquet. Mais cette appréciation heurte la réalité (2).

Au point de vue du sentiment de son indépendance, de sa responsabilité et par conséquent de sa dignité, on ne saurait mettre en parallèle. d'une part, l'homme asservi à une tâche que commande le patron, et assimilé en quelque sorte à un rouage de l'usine, et, d'autre part, l'agriculteur qui, tout en arrosant la terre de ses sueurs, n'obéit qu'à lui-même, et qui, dans la complète indépendance et sous sa propre responsabilité, dirige l'industrie dont vivent lui et les siens.

Jamais on n'a pu penser que la dignité diminuerait par l'indépendance, elle croît, au contraire, avec elle. (FLOUR DE SAINT-GENIS, p. 26.)

Levasseur (*Agriculture aux États-Unis*, 1894), disait avec raison :

« Dans tous les pays, comme en France, le morcellement des terres entre
» le plus grand nombre possible de détenteurs pratiquant la culture directe,
» a été l'un des facteurs principaux de la richesse et de l'indépendance
» nationale. »

Flour de Saint-Genis (p. 202) de son côté, écrivait :

« Le rêve, c'est d'arrêter l'émigration des campagnes vers les villes, en
» faisant de tout ouvrier agricole un propriétaire. Rien ne relève l'homme
» à ses propres yeux que le sentiment de sa responsabilité. »

C'est ce rêve, concordant avec le rêve des populations rurales, qu'il faut essayer de réaliser.

L'honorable comte de Smet de Naeyer, reprenant son discours du 28 décembre 1894, le disait dans l'Exposé des motifs du projet de loi relatif aux petites propriétés rurales du 21 mai 1897 : « Devenir propriétaire de son
» fonds, disait-il, c'est le rêve légitime et le plus grand intérêt du cultiva-
» teur, et dans un pays où la population est aussi dense qu'en Belgique, les
» pouvoirs publics doivent user de tous les moyens légaux et justes pour
» faciliter la diffusion de la propriété. »

Quels sont ces moyens? Faire ce que le législateur belge a commencé à faire. Restituer à la propriété immobilière sa liberté de mouvement, en supprimant les entraves qu'y apportent le fisc et les lois sur le partage (3), et assister par voie de crédit celui qui *veut acquérir cette propriété*; c'est

(1) Voir : « Quantité d'amendements et engrais commerciaux employés en 1900 et augmentation du rendement par hectare. » (*Annuaire statistique* 1902, pp. 286-287.

(2) M. VAN DER BRUGGEN, séance du 5 mai 1897 :

« Loin d'être un travail de forçat, c'est un spectacle de grandeur que cette lutte de l'homme
» des champs contre la nature : il la dompte, il lui arrache son pain quotidien.

» Devant ce spectacle, souvent je me suis senti ému, je me suis incliné et j'ai compris la
» profonde vérité de cette parole de Michelet : « Une famille rurale qui, de locataire devient
» propriétaire, récolte de son champ une moisson de vertus. »

(3) SOUCHON, *la Propriété paysanne*, p. 245.

cette attitude, qui lui valait ce bel hommage de M. Flour de Saint-Genis :

« Le législateur belge est particulièrement remarquable par la méthode » qu'il apporte dans la réforme raisonnée de ses lois foncières. »

Le concours de sociétés d'habitations à bon marché et de la Caisse générale d'épargne permet la réalisation d'aspirations qui dépassent les ressources personnelles.

La propriété, a-t-on dit, autant que le crédit, se mérite; et on peut affirmer que nos populations s'en sont rendues dignes par leurs efforts d'économie et de prévoyance. Au 31 décembre 1901, le montant des dépôts sur livrets d'épargne à la Caisse générale d'épargne et de retraite s'élevait au chiffre respectable de 733,533,171 francs. *Ce chiffre est le plus éloquent éloge de l'épargne belge.*

D. — ARTICLES.

ARTICLE PREMIER. — La loi a en vue la constitution de petits patrimoines de famille. Elle n'accorde donc ses faveurs qu'aux particuliers, agissant séparément ou collectivement, et pour autant que l'acquisition porte sur la *totalité* d'un immeuble, soit en propriété, soit en usufruit. Elle ne les donne ni aux personnes morales, ni pour l'acquisition de parts indivises. Mais, dans les cas auxquels elle les applique, elle se montre large et généreuse; ainsi elle ne tient pas compte, pour le calcul des 10,000 francs, des parts indivises que l'acquéreur ou son conjoint possèdent déjà, parce que la copropriété est incertaine, à raison des effets éventuels du partage, et que, d'ailleurs, elle est d'une évaluation compliquée et encombrante.

Tout est simple dans la loi. Les formalités sont réduites au strict nécessaire. L'acquéreur, qui entend jouir de la réduction, se contente de déclarer, au moment de l'enregistrement, soit dans l'acte lui-même, soit dans un écrit, signé par l'acquéreur ou, en son nom, par le notaire, qu'il se trouve dans les conditions exigées par le paragraphe premier.

L'annexe d'un écrit, d'ailleurs exempt du timbre et de l'enregistrement, présente l'avantage de donner le temps, par exemple, en cas de vente publique, pour évaluer les biens déjà possédés et pour faire la déclaration de l'alinéa 2.

Cette déclaration peut être faite par les parties ou par le notaire, sans pièces ni justification. C'est l'administration qui en contrôlera l'exactitude, et qui, à cet effet, dispose du délai ordinaire de deux ans.

La réduction du tarif notarial, accordée par le 2° de l'article 4bis de l'arrêté royal du 27 Mars 1895, disparaît naturellement avec la notion d'habitation ouvrière qui lui servait de base.

La diminution de l'impôt affectera probablement la recette des receveurs d'enregistrement ruraux; leur situation peut en souffrir. La commission y appelle l'attention de M. le Ministre des Finances.

ART. 2. — L'article 2 énumère, en un triple classement, les actes qui bénéficient de la réduction du droit d'enregistrement. Il complète l'article 1^{er}, qui ne s'occupe que de l'acquisition des immeubles; il concerne la circulation de fonds, que peuvent rendre nécessaire cette acquisition, ainsi que les constructions à ériger sur l'immeuble.

Tout comme dans l'article 1^{er}, ce sont les particuliers, c'est-à-dire, les personnes physiques, qui sont les bénéficiaires des faveurs fiscales ; ils en jouissent, sans l'intervention d'une société d'habitations à bon marché, et quelque soit le bailleur de fonds.

Aucune formalité encombrante n'est à remplir.

Si, conformément au 1^o, ils empruntent pour acquérir une petite propriété, il suffit qu'ils le déclarent dans l'acte, pourvu toutefois qu'il s'agisse réellement d'une acquisition rentrant dans l'article 1^{er}.

Si, conformément au 2^o, un tiers paie le prix avec subrogation — en dehors du cas de l'article 18, qui prévoit l'exemption totale du droit proportionnel — il suffit que l'acte mentionne que le prix se rapporte à un immeuble jouissant de la réduction de l'article 1^{er}.

Si, conformément au 3^o, il s'agit d'emprunter une somme, qui ne dépasse pas 10,000 francs, pour élever une construction — quelle que soit d'ailleurs sa nature ou sa destination, — il suffit que l'acte constate la destination des fonds.

Il va de soi que la destination indiquée doit être réelle ; c'est pourquoi le paragraphe final n'accorde la réduction qu'après l'érection de la construction projetée, et à la condition que la demande en restitution soit faite dans les deux années à compter de l'acte d'emprunt ou d'ouverture de crédit.

On le voit, l'article 2, dans toutes ses dispositions, vise à faire du droit commun, en enlevant toute distinction soit de personnes, soit de choses. De crainte de créer des entraves, il n'exige même pas que les constructions à ériger répondent à des conditions d'habitation ; elles peuvent servir d'étable, de remises, de granges, de dépendances, de serres, etc. Il ne faut pas qu'on ait à discuter l'utilité économique qu'un emprunteur entend tirer d'un bâtiment à créer ; il en est le meilleur juge, le juge le plus intéressé et le plus compétent.

L'article 2 ne permet pas davantage que l'administration examine si la valeur des constructions à ériger, prise isolément ou ajoutée à la valeur du terrain ou d'autres immeubles, ne dépasse pas 10,000 francs. La seule limite est l'importance de l'emprunt, qui est indépendant non seulement de la nature et de l'importance des constructions, mais aussi du terrain sur lequel elles doivent s'élever et de la fortune immobilière de l'emprunteur. La somme de 10,000 francs peut être empruntée en une ou plusieurs fois ; elle peut l'être même par celui qui aurait fait déjà un emprunt égal pour l'acquisition d'une petite propriété.

En un mot, le 3^o favorise la construction pour elle-même ; s'il est avantageux pour le contribuable, il ne nuit cependant pas au Trésor, qui a tout intérêt à voir se multiplier les bâtiments et s'élargir la base de l'impôt foncier.

ART. 3. — L'article 3 est conçu dans l'esprit large des deux articles précédents. Il exempte de droits d'enregistrement particuliers les cautionnements et garanties de toute nature, qui sont insérés dans les actes prévus par les articles 1 et 2. C'est l'extension du principe inscrit dans l'article 13 de la loi du 9 août 1889.

ART. 4. — L'article 4 permet à l'administration de contrôler la valeur imposable au moyen de l'expertise (art. 17, loi de frimaire an VII) ; comme

sanction, il commine l'amende ordinaire du droit supplémentaire, si l'estimation des experts excède d'un huitième, au moins, la somme de 10,000 francs; la poursuite ne peut être exercée que dans le délai ordinaire de deux ans.

Tout cela est le droit commun; et cependant, c'est ce qui a soulevé de vives critiques.

Le danger de fraude et, par conséquent, l'intérêt du fisc à exercer un énergique contrôle, sont en rapport direct avec les avantages et les désavantages qu'une évaluation peut présenter soit pour la partie, soit pour le fisc. Plus l'opposition d'intérêt est grande et plus s'aggrave l'état naturel de lutte existant entre le contribuable et le Trésor.

Or, tout le conflit se concentre ici sur la limite de 10,000 francs.

Si l'immeuble s'arrête à la valeur de 10,000 francs, les droits de mutation et de transcription seront de fr. 8.50 + fr. 1.25 = 6.75 p. c. sur 10,000 francs (= 675 : 2 =) fr. 337.50. S'il s'élève à la valeur de 10,001 francs, le droit sera augmenté à raison, non de ce franc, mais du double, et sera porté à 675 francs; d'où une différence de fr. 335, due exclusivement à l'évaluation de l'immeuble. De là, des efforts d'une part pour rester en-dessous de la limite, et d'autre part, pour la dépasser.

La situation des notaires peut ainsi devenir délicate. C'est vers eux que se retournent généralement les parties, si des contestations s'élèvent de la part du fisc, et c'est sur eux que souvent, bien à tort, elles font retomber la responsabilité de leurs déboires.

Cette insécurité durant deux ans, qui porte non seulement sur la différence du droit, mais encore sur l'amende augmentée de frais judiciaires importants, préoccupe les intéressés et surtout les notaires.

Ils voudraient une base solide pour l'allocation des faveurs, afin de donner de la sécurité dans le calcul des frais d'actes.

Pour les droits de succession, la valeur à déclarer est aussi la valeur vénale (loi du 27 décembre 1817, art. 11), mais les parties déclarantes peuvent faire estimer les biens (art. 11). En ligne directe, ascendante ou descendante, les héritiers peuvent même, en appuyant la déclaration d'un extrait de la matrice cadastrale, s'en référer au multiplicateur que le Gouvernement détermine périodiquement, à l'aide des ventes publiques enregistrées et en diminuant le prix d'un dixième; le multiplicateur indique le rapport moyen du revenu cadastral à la valeur vénale (Loi, 17 décembre 1851, art. 3). Les parties, ici encore, peuvent demander l'expertise.

Toutes ces facilités s'expliquent aisément en matière de succession (1) où les parties doivent évaluer des immeubles qui leur sont échus par le fait d'un tiers et dont des éléments d'évaluation n'ont été fournis ni par des négociations ni par des conventions.

Mais si l'on conçoit une expertise *préalablement* au dépôt de la déclaration de succession, à l'effet de déterminer la valeur des biens au *jour du décès*, on

(1) Rapport de M. della Faille, séance du Sénat du 22 novembre 1851 : « Tout le monde convient de l'utilité d'une base fixe qui détermine l'évaluation des immeubles. »

ne conçoit pas une expertise préalablement à la *convention* pour déterminer la valeur du bien au jour de celle-ci.

D'ailleurs, l'administration y voit le plus grand inconvénient.

Elle craint, non sans raison, que si l'on accorde le droit de se couvrir, comme en matière de succession, par une expertise, les parties ne préfèrent y recourir le plus souvent dans l'espoir d'obtenir une évaluation inférieure au prix réel. Il se produirait aussi un encombrement qui alourdirait outre mesure la tâche des bureaux.

L'Administration n'admet pas davantage que le taux ou la base de l'impôt soient déterminés eu égard au revenu cadastral.

L'Exposé des motifs fait valoir à cet égard des motifs dont le caractère sérieux ne saurait être méconnu (2).

Le revenu cadastral est loin de répondre au revenu réel, surtout si, comme c'est fréquemment le cas, le bien a changé de destination ou de nature. Bien plus, les terrains à bâtir — et c'est à ceux-là que la loi trouvera le plus fréquemment son application — ne sont pas cadastrés comme tels.

Enfin, le rapport moyen du revenu cadastral à la valeur vénale n'est pas le même pour tous les immeubles; il varie suivant leur nature et leur situation.

Le Gouvernement, faute d'autre base admissible, maintient donc le droit commun, comportant la déclaration des parties contrôlée par l'expertise.

Mais voulant déraciner l'habitude de la fraude, dont la croissance serait encore favorisée par les réductions fiscales, il prend contre la dissimulation du prix des mesures énergiques, destinées à la prévenir et, au besoin, à la réprimer (art. 22). En même temps, il va au-devant d'un vœu exprimé fréquemment, en simplifiant, le plus possible, la procédure de l'expertise et en l'unifiant pour les droits de succession et les droits d'enregistrement (art. 23 et suiv.)

II. — Actes de partage.

A. — APERÇU GÉNÉRAL.

Le projet de loi dégage les opérations de partage de la préoccupation fiscale, qui faisait la torture des parties et des hommes d'affaires. Un impôt de fr. 0.25 pour 100 francs, qu'on pourrait appeler un droit forfaitaire, est prélevé sur le montant total des sommes et valeurs actives dont l'acte détermine le sort.

Moyennant ce forfait, les parties font leurs arrangements en pleine liberté, et disposent entre elles, comme elles l'entendent et sans crainte d'autres droits, non seulement de l'actif et du passif de l'indivision, mais encore des sommes étrangères à la masse, qui pourraient être stipulées pour la facilité du partage.

(2) *Pandectes belges*, V° Expertise fiscales, n° 2.

Ainsi, dans une succession ne comprenant qu'un immeuble, celui-ci peut être attribué en entier à l'un des héritiers qui sera chargé de payer, soit des soultes à ses cohéritiers, soit une dette chirographaire ou hypothécaire de la succession ; ainsi encore, dans une indivision comprenant plusieurs masses, — par exemple, la communauté de parents, les successions du père, de la mère d'une tante, — les biens, même les immeubles, peuvent être allottis sans distinction d'origine ; par exemple, tous les biens de la succession de la tante à l'un et tous les biens de la succession de la mère à l'autre cohéritier.

Ces opérations peuvent se faire indifféremment en une fois ou en plusieurs fois ; — le droit se mesurera à la consistance que les parties donneront elles-mêmes à leur partage ; — et elles peuvent se faire indifféremment sous la forme que les intéressés préfèrent, pourvu que ce soit à titre onéreux, par exemple cession de parts indivises par licitation ou autrement.

Tout cela semble naturel, puisque ces opérations, dans leurs modalités diverses, conduisent au même but, la sortie d'indivision et la fixation des droits exclusifs de chaque indivisaire sur chaque bien.

Cependant, il n'en est pas ainsi actuellement, et chacune des combinaisons, que nous venons d'indiquer à titre d'exemples, aurait rendu exigible les droits spécifiques soit de vente et de transcription, soit d'échange, soit de délégation, etc.

Le mal vient de l'antinomie qui existe entre le Code civil et la loi de frimaire.

Le partage en droit civil est déclaratif de droits (art. 883, C. civ.) ; il attribue aux parties des droits exclusifs qu'elles sont censées avoir eus dès l'origine. « *Hæres habet totum in toto et in qualibet parte.* »

Il agit par une fiction, qui s'applique à toutes les opérations, ayant pour but et pour effet de remplacer les droits indivis sur la masse par des droits divis sur des objets déterminés.

La loi fiscale, antérieure en date au Code civil et plus rapprochée du droit romain, ne va pas aussi loin, et n'admet la fiction que si les biens indivis sont attribués à chaque copropriétaire dans la mesure exacte de ses droits.

L'Exposé des motifs caractérise nettement les anomalies, qui en découlent, dans les termes suivants :

« S'agit-il d'un partage pur et simple, la loi fiscale le tient, conformément » au droit civil, pour déclaratif de propriété et le frappe d'un simple droit » fixe ; s'agit-il d'une licitation, elle la considère, conformément au principe » romain, comme opérant une translation de propriété, et elle frappe du » droit de vente les parts ou portions acquises par le colicitant ; s'agit-il d'un » partage avec soulte, elle le considère à la fois comme déclaratif et comme » translatif de propriété et le frappe simultanément du droit fixe et du » droit proportionnel, c'est-à-dire qu'elle voit deux conventions là où, en » droit et dans la volonté des parties, il n'y a qu'une seule convention. »

Le procès de pareil système est fait et bien fait par l'Exposé des motifs, qui se place au triple point de vue de l'équité, des intérêts économiques et du droit. Il établit entre le fisc et les parties un état de guerre.

Les biens indivis sont bloqués étroitement. Il s'agit de les faire passer, sans trop les faire souffrir de l'artillerie fiscale, maniée toujours avec une habileté redoutable ; et c'est à la façon dont on les groupe pour la sortie d'indivision, et dont, au besoin, on cache leurs dispositions, qu'on juge l'habileté de l'homme de loi qui sert de tacticien.

Ainsi, si l'on veut charger un héritier du paiement d'une part plus grande des dettes communes, moyennant l'attribution d'une part plus grande dans le mobilier, le praticien se gardera de le dire dans l'acte de partage, parce que l'administration percevrait le droit de vente de meubles. Il prendra un détour. Il déclarera, par simulation, que le mobilier a été vendu et que le prix en a été remis au copropriétaire avec mandat de payer la dette. De la sorte, le droit proportionnel de vente est écarté, il n'est dû que le droit fixe du mandat.

Ce n'est là qu'un exemple entre mille, emprunté à la pratique quotidienne. Les traités spéciaux sont remplis de combinaisons variées, faites de subtilité et de ruses plus ou moins correctes ; et les recueils de jurisprudence débordent de décisions souvent contradictoires, sur des contestations toujours renouvelées (1).

Le partage, qui devrait être une opération élémentaire, dans laquelle l'intérêt des parties occupe seul l'esprit de l'homme d'affaires, devient ainsi une lutte de ruse juridique entre le fisc et les hommes de loi (2).

Que d'efforts de la part des parties pour échapper aux droits, qui les guettent sous forme de droits de soulte, de cession, de délégation, de donation, etc. ; que de déclarations et de conventions fictives, sources de troubles et de procès ; que de patrimoines disloqués, et jetés au vent des enchères, parce que la préoccupation fiscale fait rejeter des arrangements, suggérés par l'intérêt des familles et par la saine raison.

Ce sont les petits héritages surtout, qui ont connu les effets destructeurs de ce régime fiscal déplorable.

Ils ne comprennent souvent que la maison, la petite exploitation, où la famille a fait souche et à laquelle des liens moraux attachent les descen-

(1) MATON, *Dictionnaire de la pratique notariale*, verbo, liquidation et partage de communauté.

(2) LECLEF (Sénat, séance 24 juin 1890). Aussi, que fait-on aujourd'hui ? on s'évertue à se garantir contre la perception de ces droits. Quel en est le résultat ? Des inventaires plus ou moins tronqués, les partages authentiques ne comprenant plus, dans la plupart des cas, que les immeubles, les créances hypothécaires et tout ce qui ne peut pas être cédé, et se trouvant complété par des actes sous seing privé, ou de véritables contre-lettres. Cette situation présente évidemment beaucoup d'inconvénients. Les notaires sont obligés de recourir à ces moyens, parce que le fisc veut leur faire payer des droits exorbitants et qu'ils considèrent comme injustes.

Je puis vous assurer que les difficultés que nous rencontrons sont insurmontables. Je connais bon nombre de receveurs, et des meilleurs — car il faut rendre justice à tous les membres de votre administration, ils sont pleins de bonne volonté et de dévouement — qui eux-mêmes nous disent : A chaque instant, nous nous trouvons devant des difficultés, nous n'en sortons plus ; il y a décision sur décision, l'une détruisant l'autre.

dants. Des lots de consistance égale ne sauraient être composés; les conventions avec soultes sont redoutées pour leurs charges; et la licitation vient disloquer le patrimoine.

Le Gouvernement, à plusieurs reprises, a montré l'intérêt qu'il porte à ces modestes propriétés, foyers où se fondent et se développent les familles. Il a fait voter les lois du 9 août 1889 et du 21 mai 1897, qui concernent l'acquisition; dans le projet de loi de 1897, il avait même songé à la conservation du bien, en proposant la réduction du tarif pour les ventes de parts indivises, faites à des copropriétaires; mais cette disposition fut retirée en prévision de la réforme plus étendue soumise en ce moment à vos délibérations.

La loi du 20 mai 1896, portant modification aux droits de succession du conjoint survivant et contresignée par le Ministre de la Justice, M. Begerem, réalisa un premier progrès dans cette voie.

Le Code civil, autant que la loi fiscale, contribue à détruire le bien du famille. Non seulement il se montre hostile aux indivisions en mettant l'action en partage à la disposition de chaque héritier, et en limitant les conventions contraires à une durée de cinq ans (art. 815, C. civ.), mais il accorde à chacun des cohéritiers le droit de demander sa part en nature de meubles et immeubles (art. 826, C. civ.). Si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément, il dispose qu'il doit être procédé à la vente par licitation devant le tribunal (art. 827, C. civ.), à moins que les parties, si elles sont majeures, ne se mettent d'accord pour agir autrement.

Il est vrai qu'il conseille de ne pas morceler les héritages, mais en même temps il conseille de faire entrer, dans chaque lot, la même quantité de meubles et immeubles, de droits ou de créances de mêmes nature et valeur (art. 832, C. civ.).

On conçoit que pour les petits héritages, ces conseils, difficiles à concilier, n'ont guère d'efficacité, puisqu'un seul des cohéritiers peut les faire échouer, et livrer à la licitation, surtout la licitation judiciaire imposée aux mineurs, les biens, qui ainsi s'émiettent, rongés par les frais (1).

La loi du 20 novembre 1896 constitue une notable amélioration, mais elle n'intéresse que le conjoint survivant. Celui-ci reçoit un droit successoral plus étendu en usufruit par modification à l'article 767 du Code civil, article premier, II, § 6. « Il aura la faculté de se faire attribuer par préférence pour » se remplir de ses droits, l'usufruit de la maison d'habitation occupée par » les époux, lorsqu'elle était entrée pour la totalité dans la communauté » ou qu'elle appartient entièrement à la succession du prémourant, et à la » condition que sa valeur n'excède pas celle de la part dont il a l'usufruit.

» Il pourra également se faire attribuer tout ou partie des meubles meubles isolément, sous les conditions exigées pour la maison d'habitation.

« Si l'époux entend se faire attribuer l'usufruit de la maison, le droit de » préférence peut s'appliquer sous les mêmes conditions à tout ou partie des

(1) VAN DER BRUGGEN, Exposé des motifs, 16 mai 1900, Chambre des Représentants; DE CONSWAERD, Rapport, 14 juillet 1891, Chambre des Représentants.

» terres que l'occupant de la maison exploitait personnellement et pour
 » son propre compte, du matériel agricole et des animaux attachés à la
 » culture. »

La loi du 16 mai 1900, apportant des modifications au régime successoral des petits héritages, entre plus avant dans la voie de la conservation de la petite propriété; elle organise le droit de reprise en nature et en facilite l'exercice par des faveurs fiscales, pour les successions comprenant des immeubles dont le revenu cadastral ne dépasse pas 500 francs (art. 1^{er}).

L'article 2 accorde à l'époux survivant le droit d'exercer son usufruit même sur les biens de la succession, dont la valeur excéderait la part dont il a l'usufruit, moyennant une rente à déterminer de commun accord, ou à l'intervention du juge de paix, qui procède à l'estimation suivant des règles faciles.

S'il y a des héritiers mineurs, l'indivision des biens frappés d'indivision peut, de l'avis conforme du conseil de famille, être maintenue par le juge de paix pour un terme ou pour des termes successifs, qui ne se prolongeront pas au delà de la majorité du mineur le moins âgé (art. 3).

« Chacun des héritiers en ligne directe et, le cas échéant, le conjoint sur-
 » vivant non divorcé ni séparé de corps, s'il est copropriétaire, ont la
 » faculté de reprendre, sur estimation, soit l'habitation occupée au moment
 » du décès par le *de cujus*, son conjoint ou l'un de ses descendants, ainsi
 » que les meubles meublants, soit la maison, les meubles, les terres, que
 » l'occupant de la maison exploitait personnellement et pour son propre
 » compte, le matériel agricole et les animaux attachés à la culture. »

» Lorsque plusieurs intéressés veulent user du droit de reprise, la préfé-
 » rence revient à l'époux survivant, ensuite à celui que le *de cujus* a désigné;
 » sinon la majorité des intéressés décide; à défaut de cette majorité, il est
 » procédé par voie de tirage au sort (art. 4).

» Le droit d'enregistrement est réduit à fr. 2.70 p. c. et le droit de trans-
 » cription à fr. 0.65 pour les reprises effectuées dans les prévisions de
 » l'art. 4 (art. 6). »

Cette loi fut proposée par l'honorable baron Van der Bruggen, d'abord en 1891, ensuite, avec de légères modifications, après la dissolution des Chambres, en 1895; elle s'attaque à diverses causes de désagrégation, au Code civil avec son partage en nature et à la loi d'enregistrement avec son tarif écrasant; elle vise le but élevé que l'honorable M. Van der Linden indiquait comme suit dans son rapport (1): « A moins de condamner les
 » familles à un perpétuel recommencement, les générations à piétiner sur
 » place, beaucoup de travailleurs à voir le fruit de leurs peines mourir avec
 » eux, il faut faciliter la transmission du patrimoine familial dans ce qui en
 » est en quelque sorte le symbole. c'est-à-dire la maison des parents. »

Ce n'était encore là que de la législation fragmentaire, du droit d'exception. Au point de vue fiscal surtout, il y avait lieu de marcher plus résolu-

(1) Séance du 8 février 1900.

ment de l'avant et de dégager, par des mesures de droit commun, les successions et les indivisions en général, pour laisser les biens suivre leur destination logique, en toute liberté, sans détours imposés par la crainte des droits d'enregistrement. Le Gouvernement avait manifesté cette intention dans les séances du 7 mai 1897 (pp. 1310-1311) et du 18 avril 1890 (p. 1012); il la réalise aujourd'hui dans une réforme hardie, dont l'esprit large lui fait honneur.

Plus de distinctions : grandes et petites indivisions, toutes bénéficient de la même liberté d'opérations, moyennant un forfait proportionné à leur importance, soit de fr. 0.25 par 100 francs. C'est du droit élargi, mis en concordance avec les besoins sociaux et économiques.

La réforme proposée devait nécessairement réveiller les défiances qui entourent toute mesure touchant à l'impôt. On est naturellement amené à se demander si le droit proposé n'est pas un droit de succession déguisé.

Mais l'équivoque se dissipe aisément lorsqu'on examine la nature des deux droits.

L'acquisition de la propriété par succession ou par testament est un fait juridique.

Et le partage avec ou sans soulte est un *autre* fait juridique.

De là, deux impôts *essentiellement* distincts, ayant chacun une cause d'exigibilité particulière.

L'un — le droit de succession — trouvant sa justification dans le service rendu aux particuliers par les dispositions de la loi civile relatives aux successions et aux testaments;

L'autre — le droit d'enregistrement — trouvant sa justification dans le service rendu aux particuliers par les dispositions de la loi civile relatives aux contrats, en général, et spécialement aux partages ;

L'un — le droit de succession — établi sur le patrimoine délaissé et proportionné au montant de l'enrichissement procuré à un particulier par une succession, par un legs ;

L'autre — le droit d'enregistrement — établi sur les actes de partage librement faits par les intéressés, et proportionné à la valeur des biens qui en font l'objet ;

L'un — le droit de succession — dû par tout héritier ou légataire, à raison de l'accroissement de fortune qu'il retire d'une succession — ce qui implique l'inexigibilité de droit, si l'hérédité est absorbée par des dettes ;

L'autre — le droit d'enregistrement — dû par tout copartageant (cohéritier, *coassocié, indivisaire à un titre quelconque*), à raison de l'utilité qu'il retire d'une convention substituant dans son patrimoine une propriété exclusive à une propriété indivise — quelle que soit la source de l'indivision, quelles que soient les dettes qui s'y rattachent.

Après cela, ces deux droits peuvent accidentellement, comme nos autres impôts, tomber à la charge d'une même personne ; il reste qu'ils sont aussi différents l'un de l'autre que, par exemple, le droit de succession ou le droit d'enregistrement et la contribution personnelle ou la contribution foncière.

Si la réforme ne vient pas renforcer les droits de succession, se demande-

t-on encore, ne vient elle pas chercher, sous une autre forme, un plus grand rendement des droits d'enregistrement ?

L'Exposé des motifs répond par la constatation que, suivant les calculs de l'administration, le régime nouveau aurait, pour l'année 1896, diminué la recette de 400.000 francs, et que, pour y suppléer, il eût fallu élever le droit proposé de fr. 0.25 à fr. 0.36 p. c.

Ce n'est pas un impôt nouveau; il en remplace un autre, qui était plus onéreux, non seulement en ce qu'il comportait un rendement plus grand, mais encore en ce qu'il entraînait les parties dans des contestations avec l'administration et dans des conflits judiciaires souvent douteux, toujours coûteux. Ce droit uniforme de fr. 0.25 remplace non seulement le droit fixe de 7 francs, dû actuellement sur l'acte de partage, mais les divers droits proportionnels de fr. 5 50 et 1.25, 2.70, 1.40, 0.65 p. c. perçus comme droits de vente et de transcription, droit de quittance, droit de délégation, droit de reconnaissance de dette, droit de dation en paiement, droit d'échange.

La diminution des charges, qu'entraînera la réforme, sera surtout sensible pour les petites indivisions.

Pour celles-ci d'abord, le droit fixe de 7 francs est relativement plus lourd que pour des masses importantes, et le droit proportionnel s'applique plus fréquemment parce qu'on n'y dispose pas de valeurs variées, nécessaires pour composer des lots égaux.

Ainsi l'acte de partage d'une succession de 2,000 francs paie actuellement le droit fixe de 7 francs et reste exposé à l'application du droit proportionnel sur les diverses clauses.

Or, dans le système forfaitaire proposé, on ne paiera que 5 francs (fr. 0.25 p. c. sur la masse), tout en disposant de la plus grande liberté pour faire les arrangements de famille, non seulement pour les meubles, mais aussi pour les immeubles.

Prenons un autre exemple dans lequel se présentent les éléments suivants : un immeuble d'une valeur de 6,000 francs; un conjoint survivant, propriétaire de la moitié, comme commun en biens, et usufruitier d'un quart comme successeur de son époux; trois enfants. L'immeuble est licité. L'acquisition de la totalité du bien par l'époux survivant donnerait lieu actuellement à une perception de fr. 152,55, et l'acquisition par un des enfants à une perception de fr. 555,05.

Il sera dû, d'après le projet de loi, fr. 0.25 p. c. sur 6,000 francs, soit 15 francs.

Le droit fixe a été condamné par tous ceux qui ont examiné les impôts au point de vue des principes de la justice distributive.

En Belgique, les congrès d'habitations ouvrières et les congrès agricoles en ont signalé les inconvénients pour les petits et les humbles.

En France, la loi du budget du 28 février 1872 a remplacé le droit fixe de la loi de frimaire par un droit gradué pour certains actes : les actes de société, les actes translatifs d'immeubles à l'étranger ou dans les colonies, dans lesquelles le droit d'enregistrement n'est pas établi, les ventes de marchandises avariées par suite d'événements de mer et de débris de

navires naufragés, les contrats de mariage, **LES PARTAGES**, les délivrances de legs, les mainlevées, les prorogations de délai, les marchés dont le prix est payé directement par le trésor public et les titres nouveaux.

Ce droit gradué, qui a été transformé plus tard en un droit proportionnel (1), était déterminé pour « les partages de biens meubles et immeubles » entre copropriétaires, cohéritiers et coassociés, à quelque titre que ce soit, par le montant de l'actif net partagé. »

La loi française de 1872 n'avait pas pour but de simplifier l'œuvre de la perception ; elle ne remplace que le droit fixe, de sorte que, pour les actes de partage, les droits proportionnels continuent à être exigibles comme par le passé sur les diverses clauses. (Instruction administrative. Enregistrement, 29 février 1872.)

Elle est avant tout une loi d'impôt visant un rendement plus grand, et se rattachant aux charges nouvelles créées par la guerre ; néanmoins le rapporteur pouvait dire avec raison (2) :

« Les droits fixes ont été depuis longtemps l'objet de critiques.

» Dans l'enquête agricole, spécialement des plaintes ont été formulées » contre cette tarification. On a objecté que ces droits constituaient une » charge trop inégale, qu'elle atteignait les contrats d'après leur impor- » tance présumée et non d'après leur importance réelle ; et on a demandé » que ces droits fussent remplacés, autant que possible, par des droits pro- » portionnels. »

La Commission du budget de l'exercice 1863 avait exprimé le vœu qu'une étude dans ce sens fût tentée, et le rapporteur justifie pour les partages ce droit proportionnel dans les termes suivants :

« Ces actes (de partage) ne sont pas considérés en droit comme translatifs » de propriété, ils ne sont que déclaratifs. Cependant, c'est le partage qui a » pour effet de faire cesser l'indivision, dans chaque parcelle de la chose » commune et de créer, sur chaque lot, la propriété personnelle de chaque » copartageant. Il est donc tout naturel que le droit d'enregistrement varie, » dans une certaine limite, à raison de l'importance de l'actif net partagé. »

En Hollande, la loi du 11 juillet 1882 poursuit le même but que le projet belge ; elle supprime non seulement le droit fixe, mais les divers droits proportionnels, et les remplace par le droit forfaitaire de 15 cents par 100 florins.

Son application se fait à la satisfaction de tous, et consacre la faveur avec laquelle sa présentation avait été accueillie.

Il n'y a pas à douter qu'il en sera de même pour le projet belge, dont le dépôt est attendu depuis longtemps (3), et qui est préférable à la loi hol-

(1) L'article 19 de la loi du budget du 28 avril 1893 porte : « Sont soumis au droit proportionnel les actes désignés dans l'article 1^{er} de la loi du 28 février 1872. Le droit sera liquidé sur les sommes et valeurs actuellement passibles du droit fixe gradué. La quotité en est fixée à 15 centimes par 100 pour les partages et à 20 centimes par 100 pour les autres actes. »

(2) *Rapport Mathieu-Bodet*, au nom de la Commission du Budget, séance, 21 février 1874. France, Chambre des députés.

(3) *Pandectes belges*, v^o **Partage**, Disposition fiscale, n° 17.

landaise pour le triple motif qu'il a un taux notablement inférieur, qu'il couvre les actes équipollents et qu'il présente son système en une formule aussi simple que claire.

B. — ARTICLES.

ART. 5. — L'article 5 indique les actes qui sont soumis au droit d'enregistrement de fr 0.25 par 100 francs. ce sont ceux qui ont pour objet l'une des opérations énumérées en trois alinéas, et qui, soit en droit, soit en fait, ne sont que des formes diverses de partage.

Le 1^o énonce la règle générale ; il soumet au droit le partage, partiel ou total, provisoire ou définitif, de biens meubles et immeubles, peu importe la cause ou la nature de l'indivision, que celle-ci résulte d'une convention, de la loi ou d'un fait.

Les parties n'ont plus à justifier, comme sous la loi de frimaire, l'existence dans la masse des valeurs partagées, puisqu'elles ne peuvent plus être soupçonnées d'avoir voulu, par l'introduction de valeurs fictives, dissimuler une soulte ; il suffit qu'elles aient toutes le droit de concourir au partage ; elles doivent naturellement aussi rester dans l'idée juridique du partage, c'est-à-dire d'une convention par laquelle les copropriétaires, par des dispositions à titre onéreux, règlent entre eux le sort des biens communs pour faire disparaître ou diminuer les droits indivis.

Une libéralité n'est pas un partage, mais il n'en résulte pas, hors le cas d'attributions *dérisoires*, qu'il faudrait chercher dans l'inégalité des lots la preuve d'une donation.

La vente à un tiers par un, plusieurs ou tous les copropriétaires des biens ou des droits indivis, n'est pas un partage, parce qu'elle ne fait que substituer aux copropriétaires d'autres personnes qui auront leurs droits ; il en est de même pour la cession de droits entre quelques-uns des copropriétaires ; mais il en est autrement si la cession partielle ou totale se fait entre tous les copropriétaires. De la sorte, l'indivision diminue ; elle cesse même si l'ensemble des droits est cédé à un seul des copropriétaires.

C'est ce que décide explicitement en termes larges le 2^o qui vient consacrer, en matière fiscale, la théorie du Code civil et détruire l'anomalie créée par les articles 68, § III, n° 2, 69, § V, n° 6, 7, et § VII, n° 4 et 5 de la loi de frimaire.

Le 3^o mentionne spécialement la liquidation de sommes ou valeurs dépendant ou formant le prix de biens dépendant d'une universalité juridique, communauté conjugale, succession ou société.

En fait, cette liquidation est comme une forme du partage ; mais, en droit, la notion d'indivision et par conséquent de partage, suppose des biens indivis, et ne se conçoit pas pour les biens qui échappent à l'état d'indivision, soit par leur nature, soit par la loi. Ainsi, les sommes d'argent sont divisées par elles-mêmes ; les créances de succession sont divisées par la loi et attribuées aux cohéritiers dans la mesure de leurs droits (art. 1220, C. civ.). La jurisprudence déclare non recevable l'action en partage d'une succes-

sion qui ne comporte que des créances (Gand, 23 mai 1901 ; *Pand. pér.*, 1308 ; LAURENT, X, n° 341).

Le tertio suppose que les sommes et valeurs sont traitées séparément ; si elles faisaient l'objet de conventions, en même temps que des biens corporels, il y aurait non seulement liquidation, mais aussi attribution et, par conséquent, partage dans le sens de la loi, et c'est le primo qui deviendrait applicable.

La liquidation de sommes et valeurs prises séparément n'est pas fréquente. Le projet la prévoit pour prévenir au point de vue fiscal les objections de droit, que soulèvent la jurisprudence et la doctrine contre l'action en partage limitée à ces biens. Il n'étend pas la disposition aux indivisions autres que les universalités juridiques ; l'intérêt pratique en cause n'est pas assez grand pour étendre la faveur à un champ d'opérations où la fraude deviendrait possible.

Le paragraphe 5 indique les biens qui entrent en compte pour la perception des droits ; ce sont ceux qui sortent de l'indivision vis-à-vis de tous, de plusieurs ou d'un des copropriétaires ; ce n'est que dans cette mesure que le partage existe et que la perception du droit a sa raison d'être.

Il dépend des parties de faire des partages partiels ou totaux. Il est superflu d'ajouter que l'origine des biens, leur passage d'une main dans une autre, n'est plus à considérer et que les sommes, n'existant pas dans la masse, mais stipulées entre cohéritiers, ne font pas partie de la matière imposable.

Le droit est dû sur la masse brute partagée, sans distraction des charges, puisque — à la différence du droit analogue existant en France — il doit couvrir toutes les opérations des parties relatives aux dettes ; au surplus, l'attribution des biens indivis existe indépendamment des charges ; on peut même dire, avec l'Exposé des motifs, que l'utilité juridique de l'acte s'augmente de tout ce qui y est stipulé relativement au passif commun.

Dans le régime actuellement en vigueur, l'attribution du passif, malgré les combinaisons les plus délicates, donne lieu au paiement de droits divers. Ainsi, l'attribution d'un immeuble avec obligation de payer la dette rend exigible le droit de vente et de transcription, soit fr. 6.75. Le plus souvent, le droit forfaitaire de 25 centimes constituera un sérieux avantage.

La littéra a) du paragraphe 6 aura une importance considérable.

C'est l'affirmation formelle que le droit de 25 centimes couvre tous les rapports à titre onéreux que les copropriétaires ont entre eux : Reprises, récompenses, indemnités, soultes et retours, tout est dégagé d'entraves fiscales, moyennant le simple paiement dudit droit sur les biens dont le sort est fixé par l'acte de partage.

La littéra b) est le développement du principe de la réforme.

Pour assurer aux parties toute liberté de convention aux fins de partage moyennant le droit forfaitaire, il fallait dispenser de l'enregistrement les actes qui, se rapportant à l'indivision, doivent être pris en considération

pour les opérations de liquidation et de partage. En fait, il n'est question ici que des actes sous signature privée; les actes notariés et judiciaires étant toujours soumis à l'enregistrement.

L'article 22 de la loi de frimaire, voulant atteindre la circulation des biens suivant les principes exposés plus haut, soumet à l'enregistrement dans les trois mois de leur date « les actes sous signature privée qui porteront transmission de propriété ou d'usufruit de biens immeubles, et les baux à ferme ou à loyer, sous-baux, cession et subrogation de baux, et les engagements aussi sous signature privée de biens de même nature. »

Pour les autres actes, faits sous signature privée ou passés en pays étranger, il n'y a pas d'obligation d'enregistrement et par conséquent pas de délai de rigueur, mais suivant l'article 23, « il ne pourra en être fait usage, soit par acte public, soit en justice, ou devant toute autre autorité constituée qu'ils n'aient été préalablement enregistrés. »

C'est cette interdiction de l'article 23 qui disparaît par l'effet du littéra *b* proposé. On pourra donc sans les faire enregistrer, comprendre dans l'acte de partage les actes sous seing privé qui constatent des créances ou dettes de la masse indivise. C'est un nouvel élément de sincérité pour les arrangements de famille.

Le paragraphe final écarte la double perception du droit dans le cas si fréquent, où la licitation est suivie d'un règlement définitif, embrassant le prix des biens adjugés à un collicitant et les autres valeurs de la masse commune.

ART. 6. — La base imposable est la valeur conventionnelle des biens, telle qu'elle a été fixée par les parties pour le règlement de leurs droits. En cas de cession ou de licitation, le prix stipulé, augmenté des charges, détermine la valeur.

Si l'acte ne détermine pas les sommes et valeurs, il y est suppléé par une déclaration estimative, certifiée et signée au pied de l'acte avant l'enregistrement (art. 16, loi de frimaire).

Le projet primitif accordait à l'administration la faculté d'établir par toutes voies de droit (comparez loi du 17 décembre 1851, art. 22) et, en outre, lorsqu'il s'agit d'immeubles, par la voie de l'expertise, la valeur *réelle* des biens faisant l'objet du partage. Le projet amendé ne fait plus que réserver à l'administration le droit d'expertise pour les immeubles.

Quant aux valeurs mobilières, le Gouvernement a jugé que la fraude n'était pas à craindre, parce qu'il dépend des parties de les introduire ou non dans leurs opérations.

La convention de partage est ainsi soumise au droit commun. Si les sommes et valeurs ne sont pas déterminées dans l'acte, il y aura lieu, pour les parties, de se conformer à l'article 16 de la loi de frimaire et de faire la déclaration estimative.

Un membre, dans le but d'assurer les parties contre les contestations fiscales, a proposé l'amendement suivant :

« Ajouter à l'article 6, le paragraphe suivant :

» L'administration n'est pas recevable à contester la base imposable, pour

» les immeubles, lorsque leur valeur, déterminée dans l'acte, atteint, séparément ou globalement, celle qui a été admise pour la perception de droits de succession, de mutation ou de transmission, liquidés depuis cinq ans au plus, soit la valeur calculée conformément à l'article 3 de la loi du 17 décembre 1881. »

Cet amendement peut être considéré comme superflu. Il ne fait que consacrer une règle qui, en fait, sera généralement suivie. L'administration, à moins de motifs tout spéciaux, par exemple, si l'immeuble a changé de nature ou de destination, s'en tiendra à l'évaluation qui aura été faite et admise à une époque relativement rapprochée lors d'une déclaration de succession, soit même à l'estimation faite à l'aide du multiplicateur admis pour les successions en ligne directe.

La contestation fiscale ne dépend d'ailleurs pas du caprice d'un receveur ; elle est décidée, sur la proposition de celui-ci, par la direction, et l'intérêt en cause, le minime droit de 25 centimes pour 100 francs, ne peut qu'imposer à l'administration une grande modération. On ne saurait perdre de vue que ce droit est 53 fois inférieur au droit de fr. 13.80 perçu sur les successions de parents plus éloignés que neveu, nièce, petit-neveu, petite nièce, oncle ou tante, grand-oncle ou grand'tante, de sorte que le fisc a 53 fois moins d'intérêt à élever des contestations.

Les parties aussi auront moins d'intérêt à faire des déclarations insuffisantes. Elles ne s'arrêteront pas devant ce droit minime pour donner aux biens leur véritable valeur ; l'avantage de posséder un titre sincère, qui peut être d'une grande utilité en cas de revente ou d'expropriation, est hors de proportion avec le droit léger de 25 centimes. De la sorte, l'antagonisme des contribuables et du fisc est réduit au minimum.

La commission, d'accord avec l'auteur de l'amendement, estime que l'insertion du texte de l'amendement dans le rapport suffit pour indiquer l'esprit qui doit inspirer la contestation fiscale.

Le projet, garde ainsi de l'harmonie dans ses dispositions. Par les amendements du Gouvernement, la convention de partage est assimilée à toute autre convention ; le fisc doit chercher dans l'acte même les éléments d'évaluation des choses mobilières. C'est le droit commun. Il ne serait pas logique de sortir pour l'évaluation des immeubles, du droit commun tant désiré pour l'évaluation des meubles.

ART. 7. — Si on n'apportait une restriction à l'article 5, serait aisé pour les tiers acquéreurs de se soustraire partiellement au paiement du droit de vente. Ils achèteraient un droit indivis dans un bien en payant le droit proportionnel de vente, et ils se feraient attribuer plus tard, soit par cession, soit par partage, la totalité du bien en ne payant que le droit de fr. 0.25 par cent.

Dans la réalité, il y aurait une aliénation simulée par un partage, et le Trésor serait frustré de la perception légitime du droit de vente.

L'article 7, dans l'alinéa 1^{er}, prévoit cette fraude en disposant que le tiers acquéreur paiera le droit de vente sur la valeur de biens dont la totalité lui advient par l'effet d'une cession ou d'un partage ultérieur, mais sous déduction du droit payé du chef de l'achat de la part indivise.

Il en est de même pour les héritiers ou ayants cause du tiers acquéreur, ils sont en effet dans ses droits et devoirs. Mais il n'en est plus ainsi lorsque le tiers a acheté avec d'autres la totalité d'un ou de plusieurs biens. Dans ce cas, le bien a payé le droit de vente, et ne peut, dès lors, plus bénéficier de la fraude supposée.

Le dernier paragraphe, qui contient ces deux correctifs au paragraphe premier, trace des règles de bon sens.

L'article 7, avons-nous dit, est rendu nécessaire par les facilités que la fraude trouverait dans le nouveau régime. Il ne suit pas les règles du droit commun. Au lieu de calculer le droit proportionnel de vente sur les parts indivises, qui adviennent au copropriétaire, tiers acquéreur par cession ou partage, et qui lui donnent la totalité du bien, il le calcule sur la totalité du bien, en prenant la valeur du bien au moment de cette cession ou de ce partage, et en déduisant les droits, payés antérieurement du chef de l'achat de la part indivise.

Il est possible que la valeur du bien ait changé, qu'elle ait baissé ou haussé, de sorte que les droits à déduire soient proportionnellement plus bas ou plus élevés que les droits perçus sur l'opération finale.

Il y a là un léger inconvénient sans importance pratique. Il ne compte pas, si on le met en regard des avantages considérables que présente le régime nouveau, dont il est une conséquence.

III. — Actes de Société.

A. — APERÇU GÉNÉRAL.

Le commerce et l'industrie du siècle vont aux vastes entreprises, qui dépassent les ressources de l'individu, et qui utilisent l'effort financier de groupements puissants (1).

Cette concentration de capitaux s'accroît sans cesse et s'opère sous la forme de « sociétés » dont la création est favorisée par les pouvoirs publics.

Si des abus graves se sont produits, et s'il est nécessaire d'y porter remède, notamment par des garanties contre la spéculation, et par une meilleure organisation de la profession d'agent de change, de la Bourse et de la publicité financière (2), il ne saurait cependant entrer dans l'esprit de personne d'entraver la formation de ces organismes, dont l'existence facilite l'activité nationale au grand profit du Capital et du Travail.

(1) DE LEENER, *Les Syndicats industriels en Belgique*, 1903, travail de l'Institut Solvay. — DE ROUSIER, *Les Syndicats industriels de la production*, 1901.

Moniteur des intérêts matériels du 5 mars 1903 : « Les émissions de l'année 1902 dans les principaux pays du monde comprennent les chemins de fer et les sociétés industrielles pour une somme globale de 3,413,568,150 francs et les Etats, provinces et villes pour 3,957,480,000 francs. »

Statistique judiciaire de la Belgique pour 1900-1901, p. 47 : « Le nombre des actes de sociétés commerciales déposés aux greffes des tribunaux civil et consulaire s'est élevé à 2,596. »

(2) Proposition de loi contenant un titre supplémentaire à la loi concernant les mines déposée au Sénat par M. Picard.

Rapport de la commission spéciale instituée par le Gouvernement, pour l'étude de la représ-

Le léger droit proportionnel de fr. 0.25 à percevoir sur la valeur conventionnelle des apports ou du fonds social, constaté dans l'acte, ne saurait constituer une entrave. Il présentera au contraire un sérieux avantage, car il supprime des droits proportionnels variés, que le régime actuel rend exigibles sur les diverses clauses des statuts comportant pour la société des obligations autres que la rémunération en bénéfices des apports ou de l'activité des associés.

Cette perception complexe nuisait à la liberté des conventions.

Ainsi, si un associé apporte un immeuble grevé, et stipule le paiement par la société à sa décharge de la créance hypothécaire, il est perçu le droit de vente et de transcription, fr. 6.75 p. c.

Si un gérant, un administrateur ou un commissaire s'engage à prêter à la société son activité moyennant un salaire fixe, c'est-à-dire un salaire à payer autrement qu'en bénéfices, il est perçu le droit du marché-louage, fr. 1.40 p. c. Si l'acte d'une société anonyme constate que les fonds ont été versés par les associés entre les mains d'une personne déterminée, tiers ou associé, l'administration prétend au droit de dépôt, et elle agit ainsi parce que le droit fixe de 7 francs, auquel est soumis l'acte, ne couvre que les éléments essentiels de la société, c'est-à-dire la constatation des apports en échange de droits sociaux.

Le droit proposé de 25 centimes est destiné à couvrir toutes ces dispositions, et plus généralement toutes les dispositions relatives aux engagements contractés par la société envers les associés en retour de leurs apports, aux relations de la société avec les gérants, administrateurs ou commissaires, et aux versements prescrits par la loi commerciale pour la constitution de sociétés anonymes.

Dans bien des cas, il sera moins onéreux que le régime actuel. Au surplus, les sociétés, qui forment le foyer le plus actif des valeurs mobilières, leur instrument normal de travail, peuvent contribuer plus largement à l'impôt.

Elles occupent à tous les points de vue une situation privilégiée, injustifiée au regard de la justice distributive.

Elles ont d'abord, si elles sont commerciales, l'avantage de la reconnaissance légale; elles s'attribuent une personnalité juridique avec la plus entière liberté, avec les modalités et les responsabilités le mieux en rapport avec l'aléa de l'entreprise, et elles disposent ainsi d'une puissance d'initiative et d'action, qui dépasse les forces individuelles.

Au point de vue de l'impôt surtout, elles jouissent de larges privilèges; elles bénéficient d'abord de cette fiction, en désaccord avec la vérité juri-

pression des abus relatifs aux affaires de bourse et aux opérations financières, déposé le 30 juin 1897.

Rapport de la Chambre syndicale des agents de change, publié par les soins de l'Union syndicale de Bruxelles, le 16 janvier 1899.

Projet de loi portant modification aux lois sur les sociétés commerciales, déposé par le Gouvernement au Sénat, séance du 25 février 1904, et contresigné par M. Van den Heuvel, Ministre de la Justice

dique, que l'acte de société est un acte déclaratif alors que, dans la réalité, les apports amènent la transmission des biens du patrimoine exclusif de l'associé dans le patrimoine de la société, si celle-ci est commerciale, ou dans le patrimoine de tous les associés, si la société ne jouit pas de la personification civile.

De la sorte, leur formation n'est soumise qu'à un droit fixe, qui ne se renouvelle même pas en cas de prorogation prévue par les statuts, et qui, grâce à la faculté illimitée de prorogation, fait de leurs biens des biens de mainmorte échappant aux droits de succession (1).

Les actions au porteur, en vertu de la loi du 24 mars 1873 (art. 10), sont dispensées de la formalité de l'enregistrement, par exception à la règle générale, qui exige l'enregistrement de toute pièce produite en justice, ou invoquée dans un acte enregistré; par une interprétation plus large, ont leur assimile les obligations de sociétés.

Ces titres circulent avec une facilité telle qu'ils ressemblent à la monnaie fiduciaire. Ils se négocient suivant la cote de la Bourse, qui en facilite l'offre et la demande, et ils se soustraient avec souplesse aux droits de transmission et même de succession.

Si, par exception, elles font l'objet d'un acte de cession, ce n'est pas le droit de vente mobilière, fr. 2.70 p. c., mais le droit de fr. 0.63 p. c. qui y est applicable. Les cessions d'actions nominatives opérées sur les registres des actionnaires n'ont pas plus de peine à échapper aux droits proportionnels. On ne produit dans les actes soumis à l'enregistrement que le certificat d'inscription au profit du dernier titulaire, et ce certificat est exempt d'enregistrement.

Cela ne veut pas dire que les sociétés n'aient pas d'autres charges; ainsi, leurs titres sont soumis au timbre; elles paient, comme le particulier, les contributions foncières. Les sociétés par actions sont soumises au droit de patente, qui atteint leurs bénéfices et le traitement des administrateurs et commissaires. Mais c'est bien peu en considération du rôle économique qu'elles jouent dans les temps modernes, et en comparaison des charges multiples de la propriété immobilière.

(1) DE VOS et VAN MEENEN, *Société commerciale*, p. 490 :

« Il existe en Belgique une foule d'immeubles à raison desquels ne se paie jamais l'impôt de mutation : l'immense palais de la *Banque dite nationale* et ses hôtels servant de succursales en province valent des millions; il en est de même des innombrables usines, fabriques, manufactures et ateliers des autres sociétés anonymes.

» Notons, d'ailleurs que, quoique la loi sur les sociétés ne permette de les fonder que pour trente ans, il n'en est pas moins vrai que cette durée peut être successivement et indéfiniment prolongée. »

M. Van Overloop, cité par M. De Vos, disait dans la séance du 4 septembre 1868 :

« Messieurs, à propos des droits d'enregistrement et de succession, je désirerais faire une demande au Ministre des Finances : Ne pourrait-il pas nous prouver, dans un délai assez rapproché, le tableau de toutes les sociétés anonymes qui existent dans le pays, avec l'indication de propriétés que chacun y possède? Il est certain que les immeubles possédés par les sociétés anonymes ont le caractère d'immeubles de mainmorte, tout au moins pendant leur durée, »

L'acte de société, avec tous ses avantages civils et fiscaux, présente une utilité juridique, qui peut être payée autrement que par un droit fixe de 7 francs. On peut mesurer ce droit à l'importance de l'avoir social.

Il faudrait hésiter, si, par là, les sociétés constituées en Belgique étaient placées dans une situation d'infériorité vis-à-vis de celles créées à l'étranger. Mais, il n'en est pas ainsi. Les pays voisins ont, depuis longtemps, reporté sur les sociétés une partie de l'impôt qui pèse sur la richesse immobilière.

Pour ne citer que la France, les sociétés y contribuent bien plus largement aux ressources de l'État qu'en Belgique.

Dès 1872 (loi du 28 février), le droit fixe pour l'acte de société avait été remplacé par ce que le Conseil d'État avait nommé un droit fixe gradué, c'est-à-dire un droit de 5 francs pour les sommes ou valeurs de 5,000 francs et au-dessous, de 10 francs pour les sommes ou valeurs supérieures à 5,000 francs, de 20 francs pour les sommes supérieures à 10,000 francs, et ensuite un droit de 20 francs pour chaque somme ou valeur de 20,000 francs ou fraction de 20,000 francs. Ce droit a lui-même été remplacé en 1893 (loi du 28 avril) par un droit proportionnel de 20 centimes par 100, qui frappe l'acte de formation et de prorogation de la société, sans supprimer les droits ordinaires sur les obligations, libérations, transmissions de biens meubles ou immeubles entre les associés ou autres personnes. Il se calcule sur le montant total des apports mobiliers et immobiliers, déduction faite du passif. Depuis 1850 (loi du 5 juin, art. 14), les sociétés paient à leur création et à leur prorogation un droit de timbre de 1 p. c. sur le capital *nominal*, lorsque sa durée dépasse 10 ans, et la moitié en cas de durée moins longue (1). Ce droit peut être racheté par un droit d'abonnement annuel de fr. 0.05 par 100 francs de capital nominal, payable par trimestre.

Les sociétés sont encore atteintes indirectement par le droit de transmission de 50 centimes par 100 francs de la valeur négociée. Ce droit se perçoit sur chaque transmission ou conversion constatée dans les registres, et, pour les titres au porteur, sous forme d'un droit d'abonnement annuel obligatoire, fixé par la loi du 23 mai 1857 (art. 6) à 12 centimes par 100 francs et par la loi du 29 juin 1872 (art. 2) à 20 centimes par 100 francs (2).

Enfin, les actions et obligations de sociétés tombent sous l'impôt sur le revenu, et paient 3 p. c. du dividende fixé par les assemblées générales ; la société en fait l'avance ; les commandites, à défaut de délibération d'assemblée générale, sont taxées à raison de 5 p. c. du capital.

Quand on fait la comparaison du régime fiscal français avec la réforme proposée, on constatera que celle-ci assure aux sociétés belges un traitement des plus favorable.

Elle a été, d'ailleurs, conseillée par tous les auteurs qui se sont placés, soit sur le terrain économique, soit sur le terrain juridique.

(1) Ce droit exemptait de tout droit et de toute formalité les cessions de titres ou de certificats d'actions

(2) La loi du 23 mai 1857 avait fixé le droit de transmission à 20 centimes par 100 francs et le droit d'abonnement, qui le remplace pour les titres au porteur, à 12 centimes par 100 francs.

M. Guillery (1), dans son *Supplément* (n° 130), disait : « Déjà la formation des sociétés est favorisée par l'imposition d'un droit fixe, alors que la » personne morale forme une individualité spéciale et que l'on pourrait » constater, à la rigueur, une mutation entre les apportants et la société. »

Ce n'est cependant pas un droit de transmission qui est proposé ; c'est un droit d'acte, à l'instar du droit sur les actes de partage, c'est-à-dire un droit qui n'est exigible que sur l'écrit présenté à la formalité et qui se paie comme le salaire de cette formalité.

C'est dans l'acte même que le receveur devra puiser les éléments de la perception ; de sorte que les parties détermineront elles-mêmes, par l'importance qu'elles donneront à leur convention, l'importance de la charge fiscale.

Ce droit réduit, quoique exigible sur l'apport nominal, c'est-à-dire même sur l'apport qui n'est pas réalisé, ni effectué à la passation de l'acte, ne saurait gêner les sociétés qui sollicitent les capitaux pour des entreprises sérieuses ; mais s'il servait à modérer ceux qui veulent frapper l'imagination des simples par l'annonce de capitaux aussi considérables que trompeurs, il n'y aurait qu'à s'en féliciter.

C'est ce que disait M. Achille Leroux dans son remarquable rapport fait à la Chambre française pour la loi du 3 juin 1850.

« L'avance du droit sera faite par la compagnie, quels que soient les statuts. C'est, comme le dit l'Exposé des motifs, et comme l'avait dit, avant » lui, la commission de l'assemblée constituante, un moyen d'assurer la » perception de l'impôt et de forcer les compagnies à faire des entreprises » sérieuses et moins hasardées que celles dont on a eu de si funestes » exemples. »

Il importe de remarquer que les règles, tracées par le projet de loi, forment le droit commun, et que, par conséquent, elles laissent intactes la législation spéciale qui accorde des faveurs fiscales notamment aux sociétés coopératives (art. 1^{er}, 2^e, loi du 2 juillet 1873) et aux sociétés de secours mutuels (art. 3, 2^e, loi du 3 avril 1851).

B. — ARTICLES.

Nous examinerons rapidement chacun des articles : le premier s'occupe du droit et de son exigibilité, le second de la base imposable, le troisième d'une réserve pour deux cas séparés.

ART. 8. — L'article 8 vise indistinctement les sociétés civiles et commerciales. En indiquant l'assiette du droit de fr. 0.25 pour 100 francs, il se sert successivement de trois mots différents, apports, fonds social et actif social, qui indiquent sa portée avec une parfaite justesse.

(1) *Des sociétés commerciales.*

L'apport, en langage courant, est la mise sociale, c'est-à-dire l'ensemble des biens que les associés mettent en commun, peu importe leur nature, que ce soient des espèces ou des biens en nature, des choses fongibles ou indivisibles, des droits corporels ou incorporels ; c'est aussi dans ce sens qu'il est pris dans les lois du 18 mai 1873 et du 22 mai 1886 sur les sociétés.

Le plus souvent, il correspond au capital social ; mais il n'en est pas toujours ainsi, notamment dans le cas où l'apport est fait avec des charges. Ainsi, les associés mettent en commun neuf cent mille francs en espèces et un immeuble de 200,000 francs, que grève une dette hypothécaire de 100,000 francs, mise à la charge de la société, soit au total 1,100,000 francs.

Le capital sera de 1,000,000, car l'immeuble de 200,000 francs n'entre en compte, pour l'attribution des droits sociaux, que diminué de sa charge de 100,000 francs.

Mais l'apport réellement fait sera de 1,100,000 francs, et c'est cet apport, sans la charge, qui forme la matière imposable.

C'est lorsque de pareilles charges sont constatées par écrit, que l'acte de société présente le plus d'utilité, puisqu'il constitue la preuve de ces conventions spéciales. C'est aussi dans ce cas que le droit de fr. 0.25 pour cent sur la masse partagée présentera le plus d'avantages.

Il remplacera notamment les droits de vente et de transcription, 6.75 p. c. qui seraient perçus actuellement, dans le cas rapporté ci-dessus de l'apport d'un immeuble avec charge.

Désormais la fusion de sociétés, qui donnait lieu à tant de difficultés, à raison de la reprise du passif, pourra se faire en toute sincérité, sans charges exagérées.

Si de nouveaux apports se font pendant l'existence de la société, soit par l'augmentation du capital, à la suite d'une modification aux statuts, soit par l'entrée de nouveaux membres, c'est sur ces nouveaux apports que le droit de fr. 0.25 sera perçu. C'est logique ; ces apports viennent s'ajouter aux apports primitifs, apports dont le cours des opérations a pu modifier la consistance et qui demeurent confondus dans le *fonds social actuel*.

Si la société est prorogée, l'acte de prorogation est assimilé à un nouvel acte de société et subit, comme lui, le droit de fr. 0.25. Quelle sera ici la matière imposable ?

La masse imposable sera l'*actif social*, dit avec raison, le texte proposé. En effet, si on liquidait la société arrivée à son terme, et si les actionnaires, reprenant tout l'actif social, qui leur appartient, l'apportaient dans une nouvelle société, c'est cet *actif*, non diminué des charges, qui serait le *total des apports*.

L'actif ici est tout l'avoir de la société, l'ensemble des existences, quelque soit le nom qui les désigne. Il peut dépasser notablement le capital, par exemple, dans les sociétés d'assurances, de crédit, etc., qui ont de fortes réserves ou des obligations.

La prorogation présente toute l'utilité économique et juridique d'un acte constitutif, dans lequel tout cet avoir serait apporté avec les charges représentées par le passif.

Les parties seraient mal fondées de se plaindre de l'étendue de la base imposable ; il ne dépend que d'elles de la réduire en limitant l'actif, apporté dans la société succédant à celle qui est arrivée à son terme.

Il suffit de remarquer en ce moment, qu'en cas de prorogation, les bilans, qui constituent des écrits émanés de la société, pourront être invoqués par l'administration.

Le paragraphe final présente un intérêt considérable ; il déroge à la règle générale de l'article 44 de la loi de frimaire, en vertu de laquelle toute disposition indépendante est passible des droits spécifiques, et il indique les diverses conventions qui, sous le couvert du droit forfaitaire de fr. 0.25, échappent, tout comme la convention essentielle, à toute autre perception. Ce sont les conventions relatives 1° aux charges reprises par les sociétés avec les apports ; 2° aux engagements pris par la société de rémunérer, autrement qu'en dividendes, les gérants, administrateur ou commissaires, et 3° à la décharge donnée aux associés à raison de leurs versements.

L'énumération des littéra a), b), c) est naturellement limitative.

Ainsi restent soumis aux droits proportionnels de la loi de frimaire, les engagements que la société contracte envers les associés autrement qu'en retour d'apports. Tel sera le cas, si un associé, au lieu de faire « apport » de la location ou de la propriété d'un immeuble, le donne à bail ou le vend à la société moyennant un loyer ou un prix ; il n'y a d'apport que s'il y a mise en commun correspondant à des droits sociaux.

Il en sera de même, si les associés constatent des conventions faites entre eux, par exemple, si les parties déclarent que l'apport en argent, qu'un associé s'engage à effectuer le plus tôt possible, est provisoirement fourni par un autre associé, envers lequel le premier s'engage à rembourser cette somme ; si un commandité s'engage à amortir, à partir d'une date déterminée, le capital versé par le commanditaire ; si des associés s'attribuent réciproquement leur part en cas de prédécès, etc. (1).

L'alinéa final met la société constituée à l'étranger sur le même pied que les sociétés constituées en Belgique. Si la minute ou l'original de l'acte n'a pas été enregistré dans le pays, le droit sera dû sur l'expédition, la copie ou l'extrait.

La plupart des sociétés étrangères échapperont au paiement du droit ; elles ne présentent pas à l'enregistrement leur acte, ni en original, ni en expédition, copie ou extrait. Mais il n'en est pas ainsi pour celles qui ont en Belgique, soit leur principal établissement, soit une succursale, soit un siège quelconque. L'article 429 de la loi sur les sociétés (loi du 18 mai 1873 modifiée par la loi du 22 mai 1886), soumet les premières à la loi belge, bien que l'acte constitutif ait été passé en pays étranger, et il applique aux autres les articles relatifs à la publication des actes et des bilans. Ces publi-

(1) Voir SCHICKS. *Du droit d'enregistrement dans ses rapports avec les sociétés civiles et commerciales*, 1895. Extrait de la *Revue pratique*.

cations se font au *Moniteur* par la reproduction de l'acte entier ou d'extraits, à l'intervention des greffiers des tribunaux de commerce, chargés de recevoir les pièces dûment enregistrées ou dont l'enregistrement appert de la relation qui en est faite dans les extraits (Arr. royal, 21 mai 1875). Comme ces publications sont nécessaires pour pouvoir valablement ester en justice (art. 11, loi du 18 mai 1873), les sociétés étrangères qui ont en Belgique leur principal établissement, une succursale ou un siège quelconque, et qui voudront avoir une situation régulière, seront atteintes par l'article 8. Les autres y échapperont, à moins que, par des circonstances exceptionnelles, elles ne soient amenées à faire enregistrer l'acte constitutif, soit en expédition, copie ou extrait (art. 23, loi de frimaire an VII).

ART. 9. — La valeur imposable est la valeur conventionnelle, telle qu'elle résulte des stipulations de l'acte.

Si les parties n'ont pas estimé leurs apports, la valeur pourra être recherchée; l'administration procédera par comparaison avec les apports en argent ou en choses estimées, et appuyera son calcul « sur la part de l'apportant dans les bénéfices ».

On peut se demander s'il ne serait pas opportun de faire porter le calcul sur la part de l'apportant non seulement dans les bénéfices, mais aussi dans les droits sociaux. Il arrive souvent que la part dans les bénéfices, attribuée aux actions de jouissance ou de dividende, est très grande, mais que leur part dans l'avoir social est nulle. A cet égard, les combinaisons les plus diverses se présentent dans la pratique; et la base rationnelle de calcul devrait comprendre les droits sociaux, qui portent à la fois sur les bénéfices et sur l'avoir social. Mais l'administration y voit une cause de complications inutile; au surplus, la question ne présente qu'un intérêt pratique bien minime.

Si l'acte ne renferme pas les éléments nécessaires pour déterminer la valeur conventionnelle, les parties devront se conformer à la règle générale de l'article 16 de la loi de frimaire an VII, et faire, avant l'enregistrement, au bas de l'acte, la déclaration estimative dûment certifiée et signée.

Enfin, comme pour les actes de partage, l'administration aura le droit d'établir, par la voie de l'expertise, que la valeur réelle des immeubles est supérieure à la valeur déclarée.

ART. 10. — Cet article a pour but de faire disparaître un moyen facile de se soustraire au droit de mutation entre vifs de fr. 5.50, et au droit de transcription de fr. 1.25.

Un immeuble, apporté en société par un associé, peut passer au coassocié, soit que celui-ci achète toutes les actions ou parts d'intérêts de ses coassociés, soit qu'il se le fasse attribuer lors du partage du fonds; dans ces cas, il n'aura été perçu que le droit de 25 centimes sur la valeur de l'immeuble, lors de l'apport et éventuellement lors du partage.

Il ne faut pas que la société puisse devenir un moyen de se soustraire aux droits ordinaires exigibles sur la transmission des immeubles; l'article 10 le prévient en disposant que, lorsqu'un immeuble, apporté en société, passe

ensuite dans le patrimoine d'un associé autre que l'apporteur, ses héritiers ou ayants cause, le droit ordinaire de transmission devient exigible.

Mais cette exception à la règle doit disparaître, avec les motifs qui la justifient, dans les deux cas prévus par l'article 10. 1^o et 2^o : d'abord, lorsque l'immeuble, avant d'être apporté à la société était indivis entre l'acquéreur et d'autres associés, et ensuite lorsque l'immeuble passe à un autre associé que le propriétaire, par suite d'une convention aléatoire. Dans ce dernier cas, la convention entre associés, ne bénéficiant pas de l'exception prévue au cinquième alinéa de l'article 8, aura à subir le régime du droit commun pour les dispositions indépendantes.

IV. — Sociétés d'habitations à bon marché.

A. — APERÇU GÉNÉRAL.

La loi du 9 août 1889 doit son principal succès à l'organisation du crédit, destiné à faciliter la construction et l'acquisition de maisons ouvrières.

Dans ses articles 5 et 8, elle autorise « la Caisse générale d'épargne et de » retraite à employer une partie de ses fonds disponibles en prêts faits en » faveur de la construction ou de l'achat de maisons ouvrières » (art. 5), et à » traiter des opérations d'assurances mixtes sur la vie, ayant pour but de » garantir le remboursement à une échéance déterminée, ou à la mort de » l'assuré, si elle survient avant cette échéance, de prêts consentis pour la » construction ou l'achat d'une habitation » (art. 8).

Cette dernière disposition, qui a rendu de si grands services, fut introduite par un amendement du comte de Smet de Naeyer.

Pour que, pratiquement, il pût être fait usage du crédit organisé à l'intervention de la Caisse générale d'épargne, la loi de 1889 prévoyait la constitution de sociétés anonymes et coopératives ayant pour objet exclusif la *construction, l'achat, la vente ou la location* d'habitations destinées aux classes ouvrières (art. 11). Elle leur accorda, tout en maintenant leur caractère civil, les avantages de la personnification civile dont jouissent les sociétés commerciales (art. 11) et leur donna des exemptions de timbre et l'enregistrement gratuit pour tous actes relatifs à leur constitution et leurs fonctions (art. 12 et 13), ainsi que des réductions des droits de timbre sur les actes et obligations émises par les sociétés ouvrières dont s'occupe l'article 11 (art. 18).

La loi du 30 juillet 1892, contresignée par le Ministre des Finances, M. Beernaert, et rapportée par le comte de Smet de Naeyer, a complété ces dispositions : « Elle a étendu les réductions du timbre (art. 1) et surtout » elle a accordé les mêmes privilèges aux sociétés anonymes et coopératives » qui ont pour objet exclusif *de faire des prêts* en vue de la construction » ou de l'achat d'immeubles destinés à des habitations ouvrières (art. 2) ».

Elle a soustrait au droit d'enregistrement et « assujetti au timbre de » dimension les reconnaissances sous seing privé : 1^o des prêts faits aux » sociétés déterminées à l'article 2; 2^o des prêts faits aux sociétés et admi- » nistrations publiques, de l'article 16 de la loi du 9 août 1889 (art. 3) ».

Enfin, elle a accordé à ces sociétés de construction ou de crédit la gratuité de la publication par la voie du *Moniteur* et de ses annexes (art. 4).

La création de cet organisme intermédiaire, représenté par des sociétés de construction ou de crédit et s'alimentant à la Caisse d'épargne, a été la disposition la plus féconde de la loi.

Elle a pour but de ramener les trésors inépuisables de l'épargne, vers ceux qui les ont amassés, et de les faire servir à l'amélioration directe de leur sort.

Dans les pays anglo-saxons, où l'initiative des classes ouvrières a pris un développement plus grand, l'épargne ne connaît pas le circuit d'une caisse centrale. Elle rentre directement dans les « *Building societies* » administrées par les ouvriers eux-mêmes.

Tous les économistes, qui ont étudié l'Angleterre et les États-Unis, ont vanté cet effort fait par les classes ouvrières pour mettre directement en valeur le produit de leurs épargnes et pour user elles-mêmes de la force du capital (RAFFALOVITSCH, Jules SIMON, *le Travail*; LE PLAY, *Monographie des menuisiers de Sheffield*).

D'après le relevé du *Board of Labour*, les « *Building societies* » compaient, en 1890, 602,982 membres et avaient un capital de 60.776,308 livres sterling.

Les ouvriers belges n'ont pas imité cet exemple; ils n'ont pas constitué des coopératives de construction ou de prêts par leurs seules forces. Ils ont préféré recourir aux sociétés anonymes et coopératives constituées dans leur intérêt, avec le concours de tous.

L'œuvre n'en est pas moins brillante. Le dernier compte rendu des opérations de la Caisse générale d'épargne et de retraite relève l'existence, au 31 décembre 1902, de 109 sociétés anonymes de crédit, de 9 coopératives de crédit et de 33 sociétés immobilières.

Le solde des avances, qui leur avaient été faites, montait à ce moment, respectivement pour chaque groupe, à fr. 46,291,681.13, fr. 2,736.418.33 et fr. 2.200.213.61 (1).

(1) E. MABAIN et O. VELGHE. L'intervention des pouvoirs publics. *Bulletin des sociétés d'habitations ouvrières*, 1905, p. 509.

Années.	Avances de la Caisse d'épargne aux sociétés		Valeur totale des immeubles hypothéqués.
	de crédit.	immobilières.	
1892	1,982,669.07	386,900.00	—
1893	4,465,781.90	639,650.00	—
1894	7,147,654.40	930,450.00	—
1895	10,302,243.80	1,206,650.00	15,153,307.44
1896	13,833,269.17	1,368,824.49	22,215,197.00
1897	18,196,081.80	1,500,977.50	27,035,465.36
1898	24,048,489.98	1,076,927.50	36,069,704.27
1899	29,585,074.48	1,202,927.50	44,500,972.23
1900	35,570,374.48	1,654,927.50	53,682,095.81
1901	42,486,024.48	2,043,927.50	63,901,150.46
1902	49,028,099.48	2,200,213.61	73,786,194.71

Sur cette somme, fr. 28,114,428.48 avaient été prêtés à 2 1/2 p. c.; fr. 2,975,102.50 à 3 p. c. et fr. 1,157,786.11 à 3 1/4 p. c.

Ces chiffres ont leur éloquence, lorsqu'on songe qu'ils ne représentent qu'un solde, que ces sommes sont à joindre au capital social et aux autres ressources de la société, et que le capital est constamment en travail, circulant de main en main, se reconstituant par le service des amortissements et des remboursements.

C'est surtout grâce à ce travail des sociétés intermédiaires que l'honorable M. Beernaert pouvait dire, dans l'Exposé des motifs de la loi de 1892: « Parmi » les lois d'intérêt social votées dans le cours des dernières années, il n'en » est pas dont on puisse attendre des résultats plus féconds que celle du » 9 août 1889 sur les habitations ouvrières. »

Toutes ces dispositions de la loi de 1889 et 1902, relatives à l'intervention de la Caisse d'épargne et à la création des sociétés de construction et de crédit, sont élargies par le projet de loi pour être en harmonie avec l'ensemble.

La dénomination de sociétés d'habitations ouvrières fait place à celle de sociétés d'habitations à bon marché.

Peut-être l'avenir nous conduira-t-il vers une formule encore plus générale, et la société d'*habitations à bon marché* deviendra-t-elle la société de la *petite propriété*. C'est le développement logique des principes, qui sont à la base de la proposition de loi; les législations étrangères, notamment la législation anglaise sur les « allotments » et sur les « small holdings », ainsi que la législation allemande sur les « Rentengüter », nous précèdent dans cette voie.

Mais la commission, dans son désir d'écarter tout ce qui pourrait retarder le vote du présent projet de loi, ne s'est pas arrêté à l'examen de ces questions, dont la solution ne s'impose pas avec la même urgence.

*
* *

Le projet de loi étend l'activité des sociétés, non seulement en élargissant la matière à laquelle elle s'applique, mais en portant leur compétence sur deux opérations nouvelles.

D'une part, les sociétés de crédit pourront prêter en vue, comme précédemment, de la construction ou de l'achat d'habitations à bon marché, et, de plus, en vue du dégrèvement de celles-ci; ces prêts sont exemptés des droits proportionnels d'enregistrement (art. 18). Quel meilleur moyen de conserver le patrimoine de famille, là où il existe, que d'en faciliter la libération et de le préserver ainsi de la destruction, dont le menace la dette hypothécaire non amortissable par annuités?

D'autre part, les sociétés de construction, dont l'objet exclusif était jusqu'ici l'achat, la vente ou la location d'habitations, pourront désormais acheter du terrain par bloc, pour le revendre en détail en vue de la construction d'habitations à bon marché.

L'expérience des sociétés d'habitations ouvrières prouve que la loi de 1889 recevrait plus fréquemment son application, si tous les intéressés, qui ont le

désir et les moyens de se créer un foyer, rencontraient plus de choix. on trouvaient l'occasion d'acheter des terrains à leur convenance.

Malheureusement, lorsqu'une vente publique comprend plusieurs parcelles, pouvant convenir aux épargnes modestes, il arrive souvent que le droit d'accumulation, d'une pratique constante, les réunisse dans une même main, et que l'acquéreur, ne songeant pas à une réalisation en détail, repousse les offres d'achat partiel, soit d'une façon absolue, soit en élevant des prétentions exorbitantes (1).

L'accumulation désarme les petits et les humbles et les met à la merci du plus puissant. A ce mal, il y a le remède de l'intervention de sociétés achetant en bloc pour revendre en détail.

L'Angleterre est allée plus loin dans cette voie ; elle a dû combattre par des moyens énergiques l'inquiétante dépopulation des campagnes. Les lois de 1887 et 1894 sur les « small holdings » et sur les « allotments » ont accordé aux conseils de districts le droit d'acquérir les terres pour les louer ou les revendre en parcelles ; la loi de 1887 leur donne même le droit d'expropriation. Nous ne mentionnons pas ici la loi agraire de 1903 pour l'Irlande ; elle est due à une situation exceptionnelle, dont la cause est dans des événements politiques lointains.

Mais la Belgique a son système propre, expérimenté avec succès depuis 1889, et il suffit de le développer pour en accroître les effets bienfaisants.

*
* *

Après avoir ouvert aux sociétés d'habitations à bon marché une nouvelle voie, il fallait encore en enlever les obstacles fiscaux.

Il ne suffisait pas d'accorder la réduction de moitié du droit d'enregistrement et du droit de transcription pour l'acquisition faite par elles, et pour la revente aux tiers ; la réduction s'annihile dans cette double opération, si bien que le terrain est grevé du plein droit lorsqu'il arrive à son véritable destinataire.

Il fallait encore renforcer la faveur fiscale, en restituant les droits perçus à la société, lorsqu'elle revend le bien en détail ; le sous-acquéreur paie le droit réduit, le seul qui affecte définitivement l'opération d'achat et de revente.

Telle est la portée du nouvel article 15.

D'autres pays ont des dispositions analogues.

En Hollande, la loi du 11 juillet 1882 abaisse le droit de mutation, qui est de 4 florins en principal, à 25 cents pour la revente de l'immeuble dans l'an-

(1) FLOUR DE SAINT-GENIS, p. 421 : « Les liquidations foncières ne profitent d'habitude qu'à des capitalistes et à des spéculateurs possédant assez de ressources pour attendre, sans se hâter, le moment propice à la revente. »

née; elle le reporte au taux normal de 4 florins pour la partie du prix de revente qui excède le prix d'achat.

Dans le canton de Genève, en vertu de la loi du 18 juin 1870 et en Italie en vertu d'une loi de 1873, des réductions de droits importantes sont accordées pour la revente des immeubles dans un délai plus ou moins long. C'est là du droit commun.

L'article 13 ne va pas jusque-là. Il limite ses faveurs aux opérations faites par les sociétés d'habitations à bon marché; mais il n'en subordonne l'octroi à aucune condition de construction ou d'habitation; la revente en jouit dès qu'elle peut rentrer dans les termes de l'article 1^{er}.

Généralement en fait, les sociétés d'habitations à bon marché ne traiteront qu'en vue de la constitution d'un foyer, mais elles doivent avoir à cet égard une grande latitude.

Actuellement déjà elles interviennent, avec raison, lorsqu'il s'agit d'acquérir une parcelle qui doit compléter le foyer, soit comme champ, soit comme jardin légumier.

C'est consolider le foyer de famille que d'y ajouter ce qui est nécessaire pour en retirer tous les avantages.

Rien n'empêchera les sociétés de revendre des parcelles, alors même que l'acquéreur, qui se trouve dans les conditions de l'article 1^{er}, ne peut songer à y construire immédiatement une maison. Celui-ci peut prendre son temps suivant que le lui conseillent sa situation et ses intérêts.

C'est par cet article 13 que les sociétés d'habitations à bon marché se rapprochent de leur formule définitive : « Sociétés de la petite propriété ».

B. — ARTICLES.

ART. 11. — L'article 11 reprend les termes de l'article 11 de la loi du 9 août 1889 en l'adaptant aux sociétés d'habitations à bon marché, et en ajoutant à l'objet de celles-ci l'achat de terrains et leur revente en vue de la construction d'habitations à bon marché.

En disposant que les sociétés « peuvent revêtir la forme anonyme ou coopérative », il entend leur attribuer tous les avantages des sociétés commerciales, dont elles prennent la forme; on l'a entendu ainsi précédemment, notamment dans l'article 136 de la loi sur les sociétés; cela nous dispense de compléter le texte dans ce sens.

ART. 12, 13, 14, 15. — L'article 12 ajoute aux opérations de prêts en vue de construction ou d'achat qui formaient l'objet exclusif des sociétés de crédit, les prêts en vue du dégrèvement d'habitations à bon marché.

Cette extension de l'objet des sociétés est d'une importance considérable, d'autant plus que les textes comportent une interprétation large et généreuse.

Ces articles maintiennent les faveurs fiscales, qu'accordaient aux sociétés ouvrières les articles 12 à 19 de la loi du 9 août 1889, les articles 16 et 62, 7^o, du Code du timbre, loi du 25 mars 1891 et les articles 1, 2 et 3 de

loi du 30 juillet 1892. De la sorte, les sociétés de crédit et de construction d'habitations à bon marché se constituent, s'administrent et se prorogent sans frais de timbre, d'enregistrement et de greffe. Les actions et obligations jouissent d'un tarif de faveur pour le droit de timbre (art. 14).

Le projet de loi ne parle plus de la réduction consentie sur les ventes et adjudications, à des administrations publiques, d'immeubles destinés à des habitations ouvrières (art. 14, loi du 9 août 1889) et sur les actes de prêt ou d'ouverture de crédit (actes en leur faveur) (art. 16). Cette disposition n'a pas eu une grande efficacité. Au 31 décembre 1902, trois communes seulement avaient obtenu de la Caisse générale d'Épargne des avances amortissables, et le solde n'était que de 279,076 francs. Le rouage, le mieux approprié à l'organisation belge, est la société de crédit ou de construction, dans laquelle les administrations publiques peuvent souscrire des actions. Au 31 décembre 1902, il avait absorbé une somme de fr. 49,028,099.48.

Le 2^e de l'article 13, en exemptant du timbre les affiches des sociétés et des comités de patronage, répond à des vœux exprimés souvent dans les congrès d'habitations ouvrières. Il constitue un hommage pour les services inappréciables, rendus aux classes ouvrières et à la société par ces organismes, dont la force est dans l'esprit de dévouement et de charité de leurs membres; il leur permettra de se servir pour leur action sociale de ce moyen moderne de propagande, qui donne aux mouvements d'idées une impulsion puissante.

L'article 13 permet aux sociétés de construction, sans charges fiscales, de mettre à la disposition des modestes fortunes les petites propriétés qui leur échappent, soit dans les ventes de grands blocs, soit par la pratique de l'accumulation. C'est l'une des mesures démocratiques dont on peut attendre le plus d'effets.

Les sociétés, même les sociétés de crédit, qui doivent acquérir l'immeuble d'emprunteurs restés en défaut de payer, bénéficient de la réduction de la moitié des droits d'enregistrement et de transcription, à la seule condition qu'elles fassent connaître l'objet de la société.

Ces droits réduits leur sont restitués au fur et à mesure de la revente en détail, pourvu que celle-ci ait lieu dans les dix ans de l'acte d'achat, et qu'elle se fasse pour répandre la petite propriété dans les conditions de l'article 1^{er}.

C'est aux sociétés à faire la demande de la restitution; son droit se prescrit par deux ans à compter de l'acte de revente.

ART. 16. — Cet article maintient la réduction de moitié, accordée précédemment aux sociétés pour les emprunts et les ouvertures de crédit.

V.— Droit de quittance.

ART. 17. — La proposition de loi exempte du droit proportionnel d'enregistrement les libérations de sommes et valeurs. Une seule condition est exigée: il faut que le contrat constitutif de la dette ait subi le droit propor-

tionnel, ou, ce qui conduit au même résultat juridique, qu'il en soit exonéré par un texte d'exception.

Cette disposition est rationnelle.

Déjà l'article 10 de la loi de frimaire s'inspire du même principe en disant que : « dans le cas de transmission de biens, *la quittance donnée*, ou l'obligation consentie par le même acte, pour tout ou partie du prix entre les contractants, ne peut être sujette à un droit particulier d'enregistrement ».

L'exécution n'est que la suite normale d'un contrat, le but pour lequel il est fait. Si j'emprunte de l'argent, le prêt n'existe que si je m'engage à le rembourser ; si j'achète un bien, la vente n'existe que si je m'engage à payer le prix.

Il est donc rationnel, au point de vue économique et juridique, qu'on fasse échapper au droit proportionnel, *l'exécution* d'un contrat, lorsque le titre *en a été grevé*.

C'est pour ces motifs que l'article 68, § 1, n° 6, par une disposition générale, soumet au simple droit de formalité, c'est-à-dire au droit fixe de fr. 2.40, « les actes qui ne contiennent que l'exécution, le complément et la consommation d'actes antérieurs enregistrés ».

Mais en matière de quittance, la loi fondamentale pousse très loin son système de droits spécifiques, qui atteignent la circulation des biens partout où elle se révèle.

Ici une transmission nouvelle lui apparaît sous la forme du paiement ; « cette transmission, dit Maton (*Principes*, t. I, p. 366), ne tient plus à la première, à titre accessoire ; comme elle n'en est plus dépendante — le lien étant rompu — elle doit subir le droit particulier qui lui est propre ».

On conçoit difficilement que le droit de quittance dépende de cette seule circonstance de pur fait, que le paiement ou l'exécution n'a pu être constaté dans l'acte constitutif de la dette.

C'est pourquoi l'article 17 exempte du droit proportionnel toute libération de sommes et valeurs, même constatée dans un acte séparé, si le contrat constitutif a acquitté le droit.

Jamais réforme ne fut réclamée si unanimement, si ardemment. Elle bénéficiera surtout à la propriété immobilière.

Pour les obligations de sommes ou pour la transmission de meubles, on se contente le plus souvent de correspondances ou d'actes sous seing privé, et la libération se fait soit par correspondance, soit par restitution ou destruction de la reconnaissance, soit par quittance sous seing privé.

Même si la dette est constatée par acte authentique, la remise de la grosse du titre, aux termes de l'article 1283, fait présumer la remise de la dette ou le paiement, sans préjudice de la preuve contraire. Dans la pratique, le créancier, en remettant la grosse, y inscrit la quittance. De la sorte, la libération échappe à la formalité et au droit d'enregistrement.

Quand il s'agit d'actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, par exemple la vente d'un immeuble avec prix non payé, l'emprunt hypothécaire, il faut des actes authentiques à l'effet d'opérer la transcription ou l'inscription au bureau des hypothèques, et la même forme authentique

est toujours désirable pour prouver la libération; elle est souvent indispensable lorsque des incapables sont en cause.

Fréquemment, on essaie de se soustraire aux droits de quittance, mais c'est au détriment de la sécurité. Ainsi, dans les ventes d'immeubles, on donne quittance dans l'acte, alors que le prix n'est pas payé et qu'il n'est représenté que par un bon, délivré soit au notaire, soit aux parties, par l'acheteur. Ce procédé, dangereux en lui-même, n'est généralement pas admis lorsque la vente porte sur des biens appartenant à des mineurs et est faite à l'intervention du juge de paix.

C'est ainsi que tout le poids de ce droit de quittance retombe sur les immeubles et atteint particulièrement les incapables. On comprend les protestations que ce régime a soulevées.

En France la loi du Budget du 7 août 1850 (art. 9) avait abaissé le droit de 50 centimes à fr. 0.25, dans le but (indiqué par l'Exposé des motifs) d'être utile au crédit immobilier (1); il fut reporté à 50 centimes par la loi du 5 mai 1855 (art. 15).

En Belgique, M. le sénateur Lammens, dans la séance du 24 décembre 1889, signalait en termes énergiques le défaut du régime en vigueur (2), et concluait à une réduction du droit.

Le Gouvernement va plus loin; il supprime le droit de quittance, l'acte de quittance étant assimilé aux actes d'exécution et de complément.

Ce n'est plus une demi-mesure, c'est une mesure radicale, justifiée par la logique et par l'intérêt bien compris des familles.

VI. — Paiements avec subrogation.

Si l'on est convaincu de l'importance que présente la diffusion de la propriété immobilière, il faut la favoriser par tous les moyens légitimes; l'un des meilleurs consiste à prévenir la perte de la propriété, en facilitant le remboursement des dettes hypothécaires (3).

La dette hypothécaire non amortissable est une aliénation partielle ou un acheminement vers l'aliénation.

(1) Exposé des motifs de la loi portant fixation du budget des recettes de l'exercice 1851 en France (14 août 1850) ministre Fould : « En ce qui concerne l'enregistrement, nous vous proposons de faire un pas dans la voie des réformes favorables, au développement du crédit et qui seront particulièrement utiles à l'agriculture. Il n'est pas douteux que les droits perçus par le fisc à l'occasion des emprunts, en élevant pour l'emprunteur le prix de l'argent, ne soient un obstacle sérieux à la prospérité. Il nous paraît possible, quant à présent, de réduire de moitié les droits proportionnels relatifs aux obligations et aux quittances. »

(2) « Vous ne voyez plus d'actes de vente sous seing privé et c'est une excellente chose ; pourquoi n'en serait-il pas de même pour les quittances des prix de ventes ? Cette question offre une importance considérable ; dans les Flandres, les quittances notariées sont devenues l'exception ; on s'y contente presque toujours d'une quittance sous seing privé, à moins que le notaire qui fait la vente publique ne consente d'accepter en paiement un simple bon payable dans la huitaine, pratique dangereuse, qui peut entraîner des inconvénients très graves, tant pour le vendeur que pour le notaire instrumentant. »

(3) FLOUR DE SAINT-GENIS, déjà cité, p. 407.

On l'a appelée, à juste titre, le ver rongeur de la propriété, le coin qui se met dans le patrimoine de famille pour le faire éclater et le disperser.

L'honorable comte de Smet de Naeyer, dans son exposé des motifs du projet de loi relatif au crédit foncier agricole (déposé à la séance du 19 novembre 1896, voir *Doc.*, p. 14) dénonçait le mal en ces termes :

« Les prêts hypothécaires consentis par des particuliers sont générale-
 » ment remboursables en une fois; le prêteur ne désire pas recevoir le rem-
 » boursement par annuités, ce système entraînant pour lui, à chaque
 » échéance, le souci du remploi d'une fraction de son capital. L'emprun-
 » teur, de son côté, n'étant pas préoccupé d'une prochaine échéance,
 » néglige de reconstituer, par des placements successifs, le capital
 » emprunté, ou affecte à d'autres usages les sommes économisées par lui,
 » en vue du remboursement de sa dette.

» Il en résulte que, à l'expiration du terme, le débiteur n'est pas en
 » mesure de rembourser le prêt et que celui-ci, successivement renouvelé,
 » finit par se transformer en une dette perpétuelle. C'est là un mal qui place
 » pour toujours le cultivateur dans une situation précaire; si pour acquérir
 » de nouveaux biens, destinés à étendre son exploitation, pour sortir d'un
 » état de gêne momentanée ou pour reprendre l'exploitation familiale, il a
 » dû contracter un emprunt hypothécaire, il se trouve, en fait, dessaisi à
 » jamais du plus puissant élément de crédit dont il disposait. »

Il importe de substituer la créance amortissable à la créance non amor-
 tissable.

« Le contrat tout indiqué à cette fin, continuait l'honorable comte
 » de Smet de Naeyer, est le paiement avec subrogation, prévu par les
 » articles 1249 et suivants du Code civil. Or, dans l'état de la législation
 » sur la matière, pareil contrat donnerait ouverture, soit au droit d'enre-
 » gistrement de fr. 1.40 p. c. établi pour les cessions de créance, soit, par-
 » fois, au droit de même import établi pour les obligations de sommes et,
 » de plus, à un droit de quittance de 65 centimes p. c. Il n'est pas un seul
 » instant douteux que nos agriculteurs hésiteraient souvent à faire une
 » opération qui se manifesterait, à son début, avec un caractère aussi
 » onéreux: de là, la disposition du projet de loi qui exonère de tout droit
 » proportionnel les contrats dont il s'agit. »

Ainsi se trouvait justifié le projet dont l'article 2 était conçu en ces termes :

« **ART. 2.** — Sont assujettis au droit fixe de fr. 2.40, les actes portant
 » paiement avec subrogation, par la Caisse générale d'épargne, à l'inter-
 » vention des comptoirs agricoles, de créances garanties par une hypo-
 » thèque, lorsque la créance payée était remboursée en une fois et que
 » l'obligation du débiteur envers la Caisse est stipulée remboursable par
 » annuités dans un délai maximum de trente ans. »

Le paysan endetté est un paysan ruiné. C'est une vérité que l'expérience a consacré sous forme de dicton. Elle est même plus générale que ne semble l'indiquer le figuré de l'expression.

Le paysan représente ici l'homme dont la profession ne connaît pas les

gros bénéfices, capables d'éteindre rapidement un passif, mais qui, par un travail régulier et persévérant, peut avoir l'ambition limitée de subvenir aux besoins de la vie et de constituer lentement un modeste capital d'économie et d'épargne.

S'il emprunte, sans que la dette ne puisse s'éteindre progressivement par des acomptes, il finit par s'habituer à cette situation obérée, et il continue à porter le fardeau, sans courage, et sans effort pour s'en dégager.

Très souvent la dette a son origine dans le prix d'achat non payé ou dans la soulte de partage due à des cohéritiers. Le débiteur paie l'intérêt comme un loyer; il reste propriétaire de nom jusqu'au moment où la saisie, avec son cortège de frais, l'exproprie légalement. (1) (2).

La dette hypothécaire en Belgique est écrasante. Frère-Orban, en 1850, l'évaluait à 798,103,870 francs, dont 56 p. c. pour la propriété non bâtie et 44 p. c. pour la propriété bâtie.

E. de Laveleye, en 1878, l'évaluait à un milliard.

M. Denis, en 1885, l'évaluait à un milliard 401 millions, et dans l'exposé de la proposition tendant à l'organisation du crédit foncier rural mutuel, déposé le 27 mars 1903, il l'évalue pour 1902, à 1,692 millions, dont 946 millions pour la terre.

La charge hypothécaire représentait, d'après Frère-Orban, la quinzième partie de la valeur immobilière et d'après de Laveleye, la vingtième partie. D'après M. Denis, elle représenterait aujourd'hui la dixième partie.

Or, les lois fiscales, en soumettant à des droits proportionnels la substitution d'une dette amortissable à une dette non amortissable, aident à maintenir le poids écrasant sur l'épaule des propriétaires et confirment, ainsi une fois de plus, pour la Belgique, ces paroles de Albert Fouillée (*La propriété sociale et la démocratie*) : « Nos lois civiles et fiscales dévorent et émiettent la substance du sol. »

L'honorable comte de Smet de Naeyer y appela, avec raison, l'attention des Chambres; mais son projet de 1896 n'arriva pas en discussion. Il est rationnel de le faire entrer dans la loi, proposée aujourd'hui, qui est une loi d'unification. C'est son cadre naturel, le cadre des faveurs fiscales.

Le moment ne saurait être mieux choisi. Il se manifeste une touchante unanimité sur le vœu de voir organiser le crédit au profit des différentes classes de la société, et le crédit ne saurait trouver d'emploi plus urgent que pour l'extinction des dettes qui se perpétuent et pour leur remplacement par des dettes qui s'éteignent progressivement (3).

Il est rationnel de suivre ici le système adopté pour le droit de quittance et

(1) Henri DELVAUX, *La politique agraire*.

(2) En France, il y eut, en 1898, sur une moyenne de 700,000 mutations, 295,786 inscriptions de privilèges de vendeurs, c'est-à-dire inscriptions pour prix d'acquisitions non payés; et en 1895 l'enregistrement trouve, dans les actes de partage, 88,510 soultes d'un import de plus de 254 millions de francs.

(3) *Le crédit foncier rural*, par VLEBERG, projet élaboré en collaboration avec M. SCHOLLAERT, *Revue sociale catholique*, janvier 1904.

de faire une disposition générale, qui ne soit limitée ni par la qualité des parties, ni par la nature des immeubles grevés. Les facilités de libération peuvent se justifier pour toute propriété, quelle que soit son importance. Le fisc n'y fera pas de perte; il rendra ainsi possible des dégrèvements, qui ne se font pas actuellement.

VII. — Ouvertures de crédit.

L'évolution du droit positif est parallèle à l'évolution économique.

L'énorme mouvement de capitaux, provoqué par le développement des entreprises commerciales et industrielles, a fait naître une nouvelle espèce de convention, portant sur la disponibilité des capitaux, et nommée ouverture de crédit; le Code civil ne la connaissait pas.

A tâtons, la doctrine et la jurisprudence en ont recherché la définition juridique.

Après de nombreuses contradictions, l'accord s'est fait presque unanimement sur la solution aujourd'hui consacrée (1).

L'ouverture de crédit apparaît comme un contrat synallagmatique, *sui generis*, dans lequel les parties prennent des engagements réciproques et corrélatifs, l'une partie s'engageant à fournir certaines prestations à l'autre, qui s'oblige, si elle use du crédit, à rembourser à la première la valeur des prestations effectuées.

La loi du 16 décembre 1851, sur les privilèges et hypothèques, dans son article 80, réglait la constitution de l'hypothèque pour sûreté d'un crédit ouvert, mais ne prévoyait, comme objet de l'ouverture du crédit, que la délivrance de fonds.

C'était insuffisant; l'objet, peut être aussi l'acceptation d'effets, l'aval, la prestation de marchandises, etc. C'est pour mettre le droit positif en rapport avec la réalité économique que la loi du 21 mars 1889, sur le rapport de M. Pirmez, modifie la loi de 1851, en substituant aux termes « *délivrance de fonds* » les termes généraux de « *l'exécution des engagements pris par le créancier* », et en rédigeant l'article 80 *in fine* comme suit :

« L'hypothèque consentie pour sûreté d'un crédit ouvert est valable : elle » prend rang à la date de son inscription, sans égard aux époques de » l'exécution des engagements pris par le créancier, laquelle pourra être » établie par tous moyens légaux. »

La législation fiscale, à l'exemple de la législation civile, était muette au sujet d'un contrat qui, s'il n'était pas ignoré totalement, n'avait pas pénétré dans la pratique. D'où des difficultés considérables dans la perception des droits d'enregistrement.

La loi du 24 mai 1873 (art. 6, 7, 8.) a assujéti les actes portant ouver-

(1) SCHICKS, *Dict. des droits d'enregistrement*, V^o Crédit; FALLOISE, *Traité de l'enregistrement des ouvertures de crédit*, n^o 1; *Pandectes belges*, V^o Ouverture de crédit (disp. fiscale n^o 1; MATON, *Dict. de la pratique notariale*, V^o Crédit, n^o 1; DE BAETS, *Les droits d'enregistrement*.

ture de crédit sur hypothèque ou sur gage à un droit de fr. 0.60 par 100 francs (actuellement fr. 0 65 p. c.), sur la somme pour laquelle l'hypothèque ou le gage est consenti, et elle disposait que, en cas de réalisation partielle ou totale du crédit, les perceptions ci-dessus effectuées sur l'acte seraient complétées à concurrence des droits exigibles d'après les lois existantes, c'est-à-dire des droits exigibles sur le prêt (fr. 1.40 p. c.) et, dans certains cas, sur la vente (2 70 p. c.).

Cette loi ne traite donc pas l'ouverture de crédit comme un contrat synallagmatique, dont les éléments juridiques existent au jour de sa formation, sans considération de l'exécution ultérieure; elle ne fait payer le droit proportionnel sur le vu de l'acte que comme un acompte sur un droit plus élevé, qui sera perçu régulièrement à la réalisation du crédit.

L'Exposé des motifs fait ressortir que la loi n'est pas logique; car, suivant les principes de la loi de frimaire, le droit proportionnel ne dépend pas de l'exécution, mais de la convention elle-même; or, l'ouverture de crédit est un contrat actuel et parfait, muni de tous les éléments juridiques permettant au crédité d'en exiger l'exécution; le droit, dès lors, doit être exigible sur-le-champ. L'exécution importe peu: le droit doit être perçu, que le crédit se réalise ou non, et quel que soit le mode d'exécution: avance de sommes, fourniture de marchandises ou toute autre prestation.

L'Exposé des motifs fait aussi remarquer que la facilité de fraude donnée par la loi blesse la justice distributive, en faisant payer par les uns un impôt aisément éludé par les autres.

M. Malou, dans l'Exposé des motifs du 13 novembre 1872, avait déjà dit: « L'ouverture de crédit déguise le plus souvent des prêts immédiats ou du » moins des prêts qui n'ont pas un caractère purement éventuel et aux- » quels, par conséquent, la faveur du droit fixe ne peut être accordée. »

Il est aisé, surtout entre commerçants, qui peuvent prouver par tous moyens, la réalisation de crédit, de cacher un prêt sous la forme d'une ouverture de crédit et de bénéficier ainsi d'une réduction de droit. L'administration n'arrive à percevoir le complément de droit sur l'exécution que dans des cas très rares.

Elle conclut à l'exécution lorsque, par exemple, un nouvel acte étend le crédit ouvert; elle présume alors que le crédit accordé a été épuisé. Mais quand les parties protestent, l'administration, à moins de preuves spéciales, prend le parti de renoncer au droit, en exigeant des parties l'attestation que le crédit n'a pas été réalisé.

Cette attestation a pour effet principal d'interrompre la prescription de l'action fiscale.

Il est inutile de montrer que, de la sorte, les parties sont placées entre leur conscience et leur intérêt, et l'on peut dire avec Devos et Van Meenen (t. III, p. 542) que: « Tout impôt qui laisse aux efforts pour en éluder le » paiement de nombreuses chances de succès, entraîne des inconvénients » de la pire espèce. »

Ce n'est le plus souvent que dans le cas d'une liquidation, c'est-à-dire de l'insolvabilité du crédité, que la réalisation du crédit apparaît et rend pos-

sible la perception du droit ; or, conformément à la jurisprudence belge, et contrairement à la jurisprudence française, le crédit, c'est-à-dire l'insolvable est seul responsable des droits, de sorte que le fisc n'est le plus souvent dans l'occasion de les réclamer que quand il n'y a plus rien.

La loi de 1875 n'a donc pas fait disparaître le mal dont se plaignait M. Malou dans l'Exposé des motifs : elle n'a fait que l'atténuer en substituant au droit fixe un droit proportionnel réduit de fr. 0.65. A celui qui voudrait cacher le prêt sous la forme d'ouverture de crédit, il reste un profit appréciable : ce profit est la différence entre le droit de fr. 1.40 perçu sur la réalisation du crédit, et le droit de fr. 0.65 dû sur l'acte, soit 0.75 p. c.

L'article 19 met la législation fiscale en harmonie avec la nature juridique de la convention, en assujettissant l'ouverture de crédit à un droit proportionnel de fr. 1.40 p. c. Il taxe la convention, sans considérer, comme précédemment, si le crédit est garanti par une hypothèque ou par un gage ; mais le droit ne se perçoit que sur l'écrit présenté à l'enregistrement et le montant du crédit ouvert est la base imposable.

Remarquons, en passant, que cette disposition générale ne porte aucune atteinte aux réductions de droit consenties par des lois spéciales, notamment pour les ouvertures de crédit agricole (loi du 13 avril 1884, art. 24).

La légère augmentation de recettes donnée par cette réforme, n'est, dans l'ensemble du projet, qu'une compensation partielle de la perte entraînée par la suppression du droit de quittance. L'Exposé des motifs évalue l'augmentation à la somme modeste de 130,000 francs.

C'est à raison même de cet intérêt minime du Trésor dans la mesure proposée, qu'on s'est demandé s'il n'y aurait pas opportunité à l'abandonner provisoirement jusqu'au travail de codification.

On a fait une double objection : d'une part, les abus ne sauraient être fréquents, l'ouverture de crédit se pratiquant généralement par l'intermédiaire d'établissements sérieux, qui ne sauraient songer à faire des écritures trompeuses ; d'autre part, c'est sous la forme d'ouverture de crédit que se fait fréquemment le service financier des grandes entreprises commerciales et industrielles, qui ont besoin du concours des établissements de crédit.

Si l'élévation du droit ne saurait ralentir leur essor, néanmoins elle les froissera pour un résultat fiscal sans importance.

La critique n'est pas sans fondement, mais elle atteint l'ensemble des droits d'enregistrement, qui constituent un impôt discutable au point de vue économique.

Si l'on met en regard le simple prêt et l'ouverture de crédit, taxés au même droit de 1.40 p. c., on ne saurait contester que l'ouverture de crédit garde une situation privilégiée. En effet, dans le prêt, le droit est assis sur la somme prêtée, c'est-à-dire sur la somme une fois donnée ; dans l'ouverture de crédit, au contraire, le droit est assis sur le montant du crédit ouvert, c'est-à-dire sur la limite indiquée pour le solde, limite dans laquelle les remises de part et d'autre peuvent se renouveler à l'infini en se compensant toujours.

Ce n'est donc pas, comme dans le prêt, une somme une fois donnée qui

supporte tout le poids du droit, mais toutes les sommes qui, au cours d'opérations multiples, viendront à figurer dans les divers articles du crédit et du débit.

En ne frappant que le montant du crédit ouvert, la loi proposée n'atteint qu'une partie minime de l'énorme mouvement de fonds qu'il peut comporter.

L'égalité fiscale du prêt et de l'ouverture du crédit est donc tout à l'avantage de celle-ci. Si une réduction est désirable, c'est la réduction du droit d'obligation. Il est à espérer que l'œuvre prochaine de la codification la réalisera à la satisfaction de tous.

VIII. — Rentes sur l'État.

L'article 20 a pour but de faire disparaître un privilège injustifié, dont jouissaient les rentes sur l'État et de soumettre au droit commun leur circulation juridique.

Rien n'est plus rationnel que d'exempter de l'impôt, l'État, qui le perçoit, et, dans ce sens, l'article 70, § 5, n° 3, de la loi de frimaire an VII, a bien fait d'exempter de la formalité de l'enregistrement « les inscriptions sur le grand livre de la Dette publique » et les opérations matérielles de « transfert et de mutation » qui doivent s'y faire, lorsque les titulaires changent à la suite de conventions ou de successions, ainsi que « les quittances des intérêts qui en sont payés et tous les effets de la dette publique inscrits ou » à inscrire définitivement ».

Tout cela se rapporte aux rapports de l'État avec les emprunteurs.

Mais lorsqu'un créancier de l'État dispose de sa créance, la fait passer, soit par convention, soit par testament dans le patrimoine d'un tiers, cette circulation de richesse est une transmission de créance ordinaire, de droit commun, et il ne saurait exister de motif sérieux pour lui assurer un privilège en l'exemptant des droits proportionnels d'enregistrement.

C'est cependant ce qui se présente actuellement. La doctrine et la jurisprudence ont interprété, d'une façon très large, les termes « transfert et mutation », des inscriptions sur le grand livre de la Dette publique ; il ne les ont pas limités à l'opération matérielle qu'accomplit l'État sur ses livres, mais ils les ont appliqués au fait juridique, à la convention des parties, qui la provoque en faisant passer juridiquement la rente inscrite d'un patrimoine dans l'autre.

On comprend que, par là, des abus sont possibles ; ainsi pour prêter de l'argent, je puis vendre à réméré des titres de rente qui devront être restitués, par exemple, après dix ans avec un intérêt ou des coupons ; on l'a déjà fait et on a prétendu qu'en vertu de l'article 70 le droit proportionnel n'était pas dû.

Cette faveur ainsi étendue n'a pas de raison d'être.

Le crédit de l'État peut vivre du droit commun ; il ne lui faut pas ce privilège, qui d'ailleurs n'existe plus au point de vue du droit de successions (loi,

27 décembre 1817) et qui, en France, a été supprimé sans inconvénients par une loi de 1850.

L'article 15 place au point de vue des droits de transmission les rentes, sur l'État sur le même pied que les autres valeurs mobilières; elles subissent le droit proportionnel lorsque leur transmission est constatée dans un acte présenté à l'enregistrement.

L'Exposé des motifs aussi complet que clair dispense de tout commentaire.

IX. — Droit d'inscription.

L'article 21 met le droit d'inscription en harmonie avec l'économie de la loi du 16 décembre 1851 sur les privilèges et hypothèques, tout en élargissant les faveurs dont jouissent déjà les hypothèques légales.

La loi du 16 décembre 1851 a fait disparaître les hypothèques occultes et générales, et a généralisé le double principe de la publicité et de la spécialité.

L'hypothèque conventionnelle, comme l'hypothèque légale (art. 47), celle des femmes mariées sur les biens de leurs maris, celle des mineurs et interdits sur les biens de leur tuteur, celle des personnes placées dans des établissements d'aliénés sur les biens de leur administrateur provisoire, celle de l'État, des provinces, des communes et des établissements publics sur les biens des receveurs et administrateurs comptables, n'existent valablement que si l'inscription est spécialisée, non seulement par l'indication exacte des immeubles, mais encore par l'indication exacte de la somme, que représentent les droits et créances garantis.

Ce sont les intéressés eux-mêmes qui, en évaluant ainsi l'utilité que présente pour eux l'inscription de l'hypothèque, déterminent la base rationnelle de l'impôt spécial perçu pour cette formalité, sous le nom de droit d'inscription.

Ce droit est actuellement de fr. 1.50 par 1,000 francs du montant de la créance (loi, ventôse an VII, art. 19; loi, 5 janvier 1824, art. 1^{er}; loi, 28 juillet 1879, art. 1, § 4).

La loi de brumaire an VII. régissait la matière hypothécaire et était en rapport étroit avec la loi du 21 ventôse an VII, qui, par son article 19, établissait un droit sur l'inscription des créances hypothécaires.

Elle admettait, à côté de l'inscription déterminée (art. 17) avec évaluation des rentes et prestations à inscrire, l'inscription indéfinie (art. 21) qui indiquait la nature du droit sans évaluation.

Cette inscription indéfinie concernait les personnes au profit desquelles existe actuellement l'hypothèque légale.

La loi du 6 messidor an VII, essaya de mettre fin aux difficultés, que l'absence d'une base fixe avait fait naître pour la liquidation du droit dû sur cette inscription.

Elle exempta du droit proportionnel « l'inscription indéfinie qui a pour objet la conservation d'un simple droit d'hypothèque éventuel sans créance

» existante ». Mais, si ultérieurement l'inscription indéfinie se convertit en créance réelle, elle rend le droit exigible sur le capital de cette créance.

Malgré le nouveau régime hypothécaire de 1851, la pratique administrative a étendu le bénéfice de ces dispositions aux inscriptions prises pour sûreté de créances quelconques, éventuelles ou indéterminées.

L'Exposé des motifs montre, en excellents termes, l'erreur de ce système de perception ; il confond, quant à l'exigibilité des droits, la nature du droit d'enregistrement et la nature du droit d'inscription, qui n'atteint pas la créance elle-même et n'a pas à examiner son caractère actuel ou éventuel, déterminé ou indéterminé, mais qui concerne le fait de l'inscription et se mesure à l'importance que cette opération, avec ses conséquences juridiques, présente pour les intéressés.

L'article 24 énonce clairement ces principes dans les termes suivants : « Il est perçu un droit sur l'inscription des *hypothèques* conventionnelles et » testamentaires. Le droit est dû, pour l'inscription de chaque *droit d'hypothèque*, sur le montant, en principal et accessoires, des sommes pour » lesquelles l'inscription est requise. » Les hypothèques légales, qui actuellement donnent lieu à la perception du droit proportionnel, lorsque les droits garantis se convertissent en une créance réelle, échappent à l'impôt d'une manière absolue ; c'est une simplification tout à l'avantage des incapables et des administrations que la loi hypothécaire favorisait déjà dans une moindre mesure.

X. — Des dissimulations de prix.

C'est un fait constant que les parties s'efforcent généralement à dissimuler le prix des acquisitions immobilières (1).

Ce mal ne pourra que s'aggraver par la généralisation des privilèges fiscaux au profit de la petite propriété ; la fraude doit grandir avec l'intérêt qu'y trouvent les parties.

Il importe de réagir par des moyens nouveaux. De là les dispositions sur les dissimulations de prix.

Le Gouvernement estime que l'on obtient une garantie de déclaration sincère, lorsque à la responsabilité de l'acheteur vis-à-vis du droit et de l'amende, on ajoute la responsabilité du vendeur.

Actuellement, le notaire, qui dresse l'acte, peut conseiller la sincérité à l'acheteur, son client, mais il n'est guère écouté, et doit insérer dans l'acte de vente le prix, inférieur à la réalité, que dictera l'acheteur sous sa seule responsabilité, avec l'assentiment du vendeur.

Il en serait autrement si le vendeur encourait une responsabilité ; celui-ci aurait intérêt à protester contre toute atteinte à la sincérité.

(1) DE VOS et VAN MEENEN, t. III, p. 509. « Tandis que les actes et les formalités dont ils sont entourés devraient assurer la bonne foi des conventions, c'est en définitive le mensonge qui s'est organisé par devant notaire ; plus du quart du prix est diminué dans la vente, et ce n'est pas un dixième des actes d'emprunt qui s'enregistrent.

» Ce sont les mineurs, les interdits et les autres incapables, plus spécialement sous la protection de la législation, qui paient le droit entier. »

Le notaire lui-même ne serait plus désarmé vis-à-vis de l'acheteur; il pourrait justifier ses conseils par l'intérêt qu'il a à ne pas encourir des reproches de la part des vendeurs.

Cette responsabilité du vendeur se conçoit aisément; il intervient dans les déclarations de l'acte et il bénéficie indirectement des réductions fiscales, parce que le prix a une tendance à s'élever dans la mesure, dans laquelle les frais et charges diminuent.

L'article 22 fait au notaire l'obligation de lire l'article aux parties, lors de la passation de l'acte de vente ou d'échange, à peine de 100 francs d'amende.

Cette mesure se conçoit d'autant plus que la dissimulation est actuellement si générale que le public finit par croire qu'elle est autorisée.

Le Gouvernement combat la fraude par des moyens énergiques :

Il élève l'amende au quintuple des droits fraudés.

Il autorise l'administration à prouver la dissimulation par tous les moyens qu'autorise la loi civile, à l'exception de la preuve testimoniale et du serment, c'est-à-dire par tous actes écrits ou faits, constituant, soit la preuve littérale, soit la preuve par l'aveu ou par présomptions.

Les présomptions ne peuvent s'asseoir que sur des actes, écrits ou faits, et non sur le témoignage verbal ni sur le serment.

Ce moyen de contrôle, ainsi limité, n'a rien de nouveau; il est emprunté à la loi du 17 décembre 1851 sur les droits de succession et de mutation par décès, et il n'a pas soulevé, dans la pratique, de sérieux abus.

L'article 22 dit en effet : « Indépendamment des moyens de preuve » spécialement prévus par les articles 18, 19 et 20, l'administration est » autorisée à constater selon les règles et par tous les moyens établis par le » droit commun, à l'exception du serment, l'omission ou la fausse estimation » des biens de la succession, l'exagération des dettes ou la simulation de » dettes qui ne font pas partie du passif. »

Les mots : « à l'exception du serment », ne figuraient pas dans le projet; ils y ont été ajoutés par voie d'amendement, sur la proposition de M. Le Lièvre qui les justifiait comme suit :

« Le but de mon amendement est d'exclure d'une manière générale le » serment dans la matière dont il s'agit, parce qu'il s'agit d'une matière » fiscale et même répressive au point de vue civil, et que, d'après les prin- » cipes d'un ordre supérieur, il est impossible de placer dans pareille » hypothèse l'homme entre son intérêt et sa conscience. »

L'article 22 du projet est plus limitatif. Il procède par énumération, excluant donc non seulement le serment sous toutes les formes, y compris l'interrogatoire sur faits et articles, mais aussi la preuve testimoniale.

Il n'y a donc pas lieu de redouter, en matière d'enregistrement, une mesure qui est appliquée, avec plus d'étendue, en matière de succession, et qui n'y a pas blessé les intérêts légitimes des contribuables et de leurs familles.

Cette règle s'applique à l'échange, comme à la vente.

XI. — De l'expertise.

Dans les contestations fiscales, la partie succombante paie les frais. Cette charge, ajoutée à l'amende, est d'autant plus lourde pour les contribuables qu'elle correspond, en grande partie, à des frais faits en pure perte et hors de proportion avec l'intérêt en jeu.

L'expertise, qui a pour but de faire déterminer la valeur vénale des biens transmis, se traîne dans un formalisme et des lenteurs de procédure inutiles. Elle a fait l'objet de critiques légitimes, et l'on est unanime, dans le monde des hommes de loi, pour en souhaiter la simplification.

Le projet de loi répond à ce vœu en organisant complètement la matière et en unifiant les systèmes différents, actuellement appliqués en matière d'enregistrement (loi du 31 mai 1824, art. 22) et de successions (loi du 7 décembre 1851, art. 19).

Il supprime ainsi toutes les difficultés de procédure et de compétence, dérivant tant des divergences qui existent entre ces systèmes que de leurs rapports indécis avec le droit civil.

Déjà, en 1890, dans la session extraordinaire, l'honorable M. Beernaert, ministre des finances, avait déposé un projet de Code des droits de succession et de mutation par décès, dans lequel la procédure de l'expertise était considérablement simplifiée ; mais le projet ne vint pas en discussion (1).

Le système proposé aujourd'hui a le grand avantage de la simplicité et de la célérité. Il est décrit pour les contestations en matière d'enregistrement ; mais l'article 30 l'applique, *mutatis mutandis*, en matière de droits de succession.

Nous en résumons le mécanisme.

Le préposé de l'administration et la partie peuvent se mettre d'accord, sans procédure, sur le choix d'un ou de plusieurs experts, chargés de procéder à l'évaluation. Un simple procès-verbal constate la convention.

Si les intéressés ne s'entendent pas sur ce choix, le président du tribunal de première instance, et non plus le tribunal, peut, sur simple requête, nommer, suivant qu'il le juge utile, un seul ou trois experts ; le receveur ou la partie, à laquelle la requête et l'ordonnance sont signifiées en même temps, a le droit, dans les huit jours de la signification, de demander au président, sans procédure spéciale, le remplacement des experts récusés. Le président statue définitivement sur cette récusation après avoir, s'il le juge bon, convoqué les intéressés.

Les experts, avisés de leur nomination par simple correspondance, font savoir aux parties, par lettre recommandée, le jour et l'heure auxquels ils procéderont à la visite des lieux et les entendront dans leurs dires et observations.

(1) Chambre des Représentants, *Doc. parl.*, session extraordinaire de 1890, p. 42.

Ils déposent au greffe leur rapport signé et affirmé sous serment.

Le rapport est ensuite signifié à partie.

La procédure ne saurait être plus facile. C'est la procédure gracieuse se poursuivant devant le président. Le tribunal ne devient compétent, et la juridiction contentieuse ne s'ouvre, que lorsque, après la signification du rapport, les parties en demandent la nullité pour contravention à la loi ou pour violation de forme substantielle.

Jusque-là, l'intervention des avoués est inutile. Au premier abord, on pourrait craindre qu'il ne s'en suive des inconvénients au point de vue des significations. Celles-ci sont d'autant plus nombreuses qu'il y a plus de parties; et, dans les successions et les partages, le nombre des héritiers intéressés peut être considérable.

Mais cette crainte n'est pas fondée. En matière de succession, les héritiers, en faisant la déclaration de succession, doivent faire une seule élection de domicile; c'est donc en un seul endroit que la signification peut se faire aux parties en plusieurs copies.

Dans le partage, la contestation ne s'adressera qu'à celui auquel des immeubles ont été attribués avec une valeur insuffisante.

D'ailleurs, les significations par huissier ne sont requises que là, où l'intérêt des parties peut l'exiger sérieusement, c'est-à-dire pour les actes principaux, notamment pour la requête et l'ordonnance du président, qui précèdent les opérations des experts, et pour l'expédition du rapport, qui en fait connaître le résultat.

La lettre recommandée annonçant les opérations, présente d'autant moins d'inconvénients qu'elle suit à peu de distance la signification de l'ordonnance, qui atteindra le contribuable, soit à personne, soit à domicile.

Dans son ensemble, la procédure proposée est dégagée de toutes les formalités inutiles. Elle sera moins lente, moins coûteuse et par conséquent moins redoutée par les contribuables.

ART. 23. — L'article 23 reprend le principe consacré par l'article 17 de la loi de frimaire an VII; mais le droit pour l'administration de demander l'expertise n'est plus limité aux actes translatifs de propriété ou d'usufruit de biens immeubles; il est étendu à tous les actes donnant ouverture au droit proportionnel d'enregistrement, ce qui comprend les actes de partage et de société. C'est une conséquence logique des dispositions nouvelles qui concernent ces actes.

ART. 24. — La liberté, laissée aux parties, de s'entendre avec l'administration sur le choix d'un ou de plusieurs experts et de constater l'accord par un simple procès-verbal sera d'une grande utilité. Il est à souhaiter que l'administration se montre conciliante pour en faciliter et généraliser l'usage. C'est l'intérêt de tous.

ART. 25. — Le président remplace le tribunal; la demande d'expertise lui est faite par simple requête. Il ordonne l'expertise dans les huit jours et nomme un ou trois experts, suivant qu'il le juge opportun.

On peut se demander s'il n'eût pas été à désirer que le président ne nomme le ou les experts qu'après avoir entendu les parties; elles peuvent avoir intérêt à l'éclairer sur le choix d'hommes compétents. L'administration estime qu'il n'y a pas lieu de subordonner la décision du président à la convocation des parties. Elle considère, avec raison, que les experts perdent de leur indépendance, lorsque, comme précédemment, ils sont nommés directement par les intéressés, receveur ou contribuable. Elle désire les tenir le plus possible éloignés de l'influence des parties et, à cet effet, laisser au président la seule responsabilité du choix.

C'est dans la même pensée que l'administration propose d'écarter, comme experts, tous ceux qui, à raison de leurs relations avec le fisc ou avec les intéressés, peuvent être exposés à des impressions ou des influences étrangères à leur mission : les fonctionnaires de l'enregistrement, les officiers publics ou ministériels constitués débiteurs des droits dus sur les actes, tels les notaires, les greffiers, les huissiers, les secrétaires communaux et provinciaux, ainsi que les employés des personnes écartées. Peut-être en réduisant ainsi le choix le rend-on bien difficile. Cet inconvénient serait grave, s'il ne s'agissait que de l'expertise fiscale, qui est relativement rare.

Les parties conservent le droit de récuser les experts choisis; la demande de les remplacer se fait au président par une simple requête, et est examinée, sans procédure spéciale, le président statuant, — suivant les circonstances, soit directement, soit après avoir convoqué les intéressés, — par une nouvelle ordonnance.

ART. 26. — Le travail des experts est provoqué sans formalité spéciale.

Ils recherchent la *valeur vénale absolue* des biens. Le mot *absolu* est nouveau en cette matière. Il écarte les considérations, dérivant des clauses de la vente qui ne touchent pas à la valeur réelle du bien, telle la condition résolutoire et les clauses de réméré. Il ne défend nullement de tenir compte de la dépréciation, qu'un immeuble peut subir par suite de servitudes ou d'autres droits réels.

Les experts donnent leur évaluation sans restriction ni réserve. Leur mission est ainsi nettement déterminée; ils doivent donner une conclusion formelle, ce qui n'exclut évidemment pas l'exposé justificatif.

Le rapport contient son affirmation sous serment. Cette formalité simple, suivie en matière de faillite pour la déclaration des créances, dispense de la prestation du serment entre les mains des magistrats.

Le rapport est ensuite déposé en minute au greffe.

ART. 27. — Le rapport est levé et signifié. Le plus souvent cette formalité, tout comme le dépôt au greffe, n'aura pas lieu. L'administration, qui est en rapports, soit avec les parties, soit avec leur homme d'affaires, leur fait connaître officieusement le résultat de l'expertise, et la procédure est arrêtée par un règlement amiable.

Les parties ne sont pas admises à discuter l'évaluation des experts, qui,

conformément à la législation actuelle, statuent en souverains juges du *fait*, mais elles peuvent poursuivre, devant le tribunal indiqué par l'article 28, la nullité du rapport, pour contravention à la loi ou pour violation des formes substantielles : par exemple, s'il résulte du rapport que l'expertise a porté sur des biens autres que ceux désignés dans le compromis ou dans la demande, qu'elle n'a pas porté sur *tous* les biens désignés, que l'évaluation n'a pas été faite d'après l'état de l'immeuble à l'époque indiquée ; si le rapport ne contient pas l'affirmation sermentelle ; si les parties n'ont pas été prévenues du jour auquel il serait procédé aux opérations, etc.

Est-ce à dire que l'expertise régulièrement faite constitue un titre irrévocable de perception, au profit du Trésor ? Nullement. Il s'agit ici des *effets* de l'expertise, qui peuvent être discutés devant la juridiction ordinaire.

Sur l'opposition à la contrainte, le contribuable pourra donc prétendre que la transmission survenue n'a pas donné lieu aux droits réclamés ; qu'en réalité, la transmission n'a pas eu pour objet les biens désignés dans le compromis ou dans la demande d'expertise ; que le droit ne s'est pas ouvert au profit du Trésor à l'époque indiquée dans ledit compromis ou dans ladite demande, etc.

ART. 28. — C'est au nouveau propriétaire et par voie de contrainte que, le cas échéant, les suppléments des droits d'enregistrement et de transcription sont demandés.

L'amende, qui s'y ajoute, est l'amende ordinaire, égale au supplément des droits ; elle n'est appliquée que si les droits supplémentaires, dans les transmissions à titre onéreux ou à titre gratuit, excèdent d'un huitième au moins le montant des droits perçus. Cette formule, comme le dit la note explicative, est assez large pour atteindre les échanges.

L'amende est du quintuple du supplément, si celui-ci est dû sur un acte assujéti au droit proportionnel de fr. 0.25 pour 100 francs. Sans cette aggravation, elle aurait manqué de portée, à raison du taux minime du droit. Sur une valeur supplémentaire de 1,000 francs, le quintuple du droit, à raison de fr. 0.25 p. c., ne donne que fr. 12.50.

ART. 29. — Les frais de l'expertise se règlent comme en matière civile. On est généralement d'accord pour critiquer le tarif, basé sur les vacations ; mais le Gouvernement n'a pas cru devoir s'occuper ici d'une réforme qui présente de sérieuses difficultés.

La condamnation éventuelle des experts aux frais frustratoires et à des dommages-intérêts, pour le cas de retard ou de refus de déposer le rapport et pour le cas de l'annulation de l'expertise à raison d'un fait personnel, est un moyen dont le tribunal n'usera qu'avec mesure, en cas de faute grave.

ART. 30. — Les articles précédents ont spécialement en vue l'expertise en matière d'enregistrement, ils s'appliquent, avec les modifications appropriées, en matière de droits de succession.

XII. — Dispositions transitoires. — Abrogation de dispositions antérieures.

ART. 31. — L'article 31 se justifie par la simple lecture. Les dispositions relatives aux partages et aux sociétés (art. 7, art. 8, 2^o et 3^o et art. 10), doivent pouvoir s'appliquer, alors même que les indivisions et les sociétés sont antérieures à la loi proposée.

Celles relatives à l'ouverture du crédit (art. 19) ne sauraient atteindre les actes passés sous le régime de la loi du 24 mars 1873; il est équitable que, pour ces actes, le complément du droit soit perçu sur le crédit réalisé.

ART. 32. — L'article 32 indique les dispositions dont le projet entraîne la modification ou la suppression.

Il contient aussi la suppression de diverses dispositions, qui ont pour objet des matières étrangères à la proposition de loi en discussion, mais qui n'ont plus de raison d'être. La note justificative du Gouvernement donne les renseignements nécessaires.

Remarquons enfin, que les dispositions générales du projet ne modifient pas les lois spéciales non visées.

XIII. — Dispositions additionnelles.

Le Gouvernement, dans son projet amendé, ajoute deux articles relatifs à la Caisse générale d'épargne et de retraite. Il met le concours financier de celle-ci en rapport avec les nouvelles dispositions prises en faveur des habitations à bon marché.

L'article 33 l'autorise à assurer sur la vie des capitaux n'excédant pas 10,000 francs, limite fixée pour les faveurs fiscales. La loi du 21 juin 1894, qui avait ajouté un article 10*bis* à la loi du 16 mars 1863, limitait ces opérations à 5,000 francs.

Cette extension était désirable pour faciliter non seulement l'acquisition d'habitations, mais aussi la création indirecte de pensions pour veuves. Bien des employés recourent à l'assurance-vie pour assurer à leur veuve des moyens honorables d'existence.

L'article 34 prend au projet de loi concernant la Caisse générale d'épargne et de retraite, déposé dans la séance de la Chambre des représentants du 12 février 1903, l'article 4, qui autorise la Caisse d'épargne à employer ses fonds disponibles en prêts faits en faveur « de la construction ou de l'achat d'habitations ouvrières » (1). Il en étend la portée, d'abord, en substituant aux mots « habitations ouvrières », les mots « habitations à bon marché », ensuite, en autorisant aussi les prêts faits pour le dégrèvement des habitations à bon marché.

Cette disposition doit être prise dans le sens large, dans lequel est conçu

le régime des habitations à bon marché, se combinant avec le régime de la petite propriété.

Le Rapporteur,

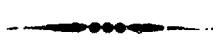
ERN. TIBBAUT.

Le Président,

F. VAN CAUWENBERGH.

(1) Un amendement déposé à la séance du 25 mars 1903 par MM. Henry Delvaux et consorts portait ce qui suit :

« ART. 4. A la fin du second alinéa de cet article, après les mots « ou l'achat d'habitations à bon marché », ajouter ceux-ci : « et de l'acquisition ou du dégrèvement de la petite propriété rurale ».



ANNEXE

PROJET DE LOI

portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription en faveur de la petite propriété, etc.

Projet amendé par le Gouvernement d'accord avec la Commission.

Acquisitions de petites propriétés.

ARTICLE PREMIER.

Le droit d'enregistrement et le droit de transcription sont réduits à moitié pour les ventes à des particuliers de la totalité de biens immeubles, sous la condition : a) que le prix ou la valeur vénale de la pleine propriété du bien vendu n'excèdent pas 10,000 francs ; b) que l'acquéreur ou son conjoint et, le cas échéant, que les coacquéreurs ou leurs conjoints ne possèdent pas, personnellement ou collectivement, en propriété ou en usufruit, la totalité de biens immeubles dont la valeur en pleine propriété, ajoutée au prix ou à la valeur vénale de la pleine propriété de l'immeuble vendu, formerait un total supérieur à 10,000 francs.

La réduction n'est appliquée que si l'existence de la condition énoncée ci-dessus sous la lettre b est formellement attestée au moment de l'enregistrement soit dans l'acte lui-même, soit dans un écrit y annexé, signé par l'acquéreur ou, en son nom, par le notaire : cet écrit est exempt du timbre et de l'enregistrement.

WETSONTWERP

tot vermindering der rechten van registratie en van overschrijving ten gunste van den geringen eigendom, enz.

Door de Regeering gewijzigd ontwerp in overeenstemming met de Commissie.

Aankoop van geringe eigendommen.

ARTIKEL EEN.

Het recht van registratie en het recht van overschrijving worden tot de helft verminderd voor de verkooping en aan bijzonderen van de algeheelheid van onroerende goederen, mits de voorwaarde : a) dat de prijs of de verkoopwaarde van den vollen eigendom van het verkocht goed geen 10,000 frank overtreffen ; b) dat de verkrijger of diens echtgenoot en, in voorkomend geval, dat de medeverkrijgers of hunne echtgenooten niet in bezit zijn, persoonlijk of gezamenlijk, in eigendom of in vruchtgebruik, van de algeheelheid van onroerende goederen wier waarde in vollen eigendom, gevoegd bij den prijs of de verkoopwaarde van den vollen eigendom van het verkocht onroerend goed, een gezamenlijk bedrag van meer dan 10,000 frank zou uitmaken.

De vermindering wordt maar toegepast indien, op het oogenblik van het registreeren, het bestaan van de hierboven bij letter b) aangehaalde voorwaarde, uitdrukkelijk wordt bevestigd ofwel in de akte zelve, ofwel in een erbijgevoegd geschrift, onderteekend door den verkrijger of, in zijnen naam, door den notaris : dit geschrift is vrij van zegel en van registratie.

ART. 2.

Le droit d'enregistrement est réduit à moitié :

1° Pour les emprunts et pour les ouvertures de crédit souscrits par des particuliers en vue d'une acquisition d'immeubles, sous la condition : a) que l'acte fasse connaître la destination des fonds ; b) que l'acquisition jouisse de la réduction prononcée par l'article premier.

La réduction n'est appliquée qu'après la réalisation de l'acquisition projetée, pour autant que la demande en restitution soit faite dans les deux années, à compter de l'acte d'emprunt ou d'ouverture de crédit ;

2° Pour le paiement avec subrogation du prix d'une acquisition qui a joui de la réduction prononcée par l'article premier.

La réduction n'est appliquée que si l'acte fait mention de cette dernière circonstance ;

3° Pour les emprunts et pour les ouvertures de crédit souscrits par des particuliers en vue de l'érection d'une construction, sous la condition : a) que l'emprunt ou l'ouverture de crédit n'excèdent pas la somme de 10,000 francs ; b) que l'acte fasse connaître la destination des fonds.

La réduction n'est appliquée qu'après l'érection de la construction projetée pour autant que la demande en restitution soit faite dans les deux années à compter de l'acte d'emprunt ou d'ouverture de crédit.

ART. 3.

Il n'est dû aucun droit particulier d'enregistrement sur les cautionnements et garanties de toute nature relatifs aux ventes, aux emprunts et aux ouvertures

ART. 2.

Het recht van registratie wordt tot de helft verminderd :

1° Voor de leeningen en voor de kredietopeningen door bijzonderen aangaan met het doel eener aankoop van onroerende goederen, mits de voorwaarde : a) dat de akte de bestemming der fondsen aanduide ; b) dat de aankoop de vermindering geniete die bij artikel 1 is bepaald.

De vermindering wordt slechts toegepast nadat de ontworpen aankoop eene wezenlijkheid is geworden, voor zoover de aanvraag tot terugbekoming gedaan worde binnen twee jaar, te rekenen van de akte van leening of van kredietopening ;

2° Voor de betaling met subrogatie van den prijs eener aankoop die de bij artikel 1 bepaalde vermindering heeft genoten.

De vermindering wordt slechts toegepast indien de akte van deze laatste omstandigheid melding maakt ;

3° Voor de leeningen en voor de kredietopeningen door bijzonderen aangaan met het doel een gebouw op te richten, mits de voorwaarde : a) dat de leening of de kredietopening niet meer bedragen dan 10,000 frank ; b) dat de akte de bestemming aanduide van de fondsen.

De vermindering wordt slechts toegepast na de oprichting van het ontworpen gebouw, voor zoover de aanvraag tot terugbekoming gedaan worde binnen twee jaar, te rekenen van de akte van leening of van kredietopening.

ART. 3.

Geen afzonderlijk recht van registratie is verschuldigd wogens de borgtochten en waarborgen van allen aard betreffende verkooping, leeningen en kredietope-

de crédit qui jouissent de la réduction prononcée par les articles 1^{er} et 2, lorsque ces cautionnements et garanties sont insérés dans l'acte qui renferme le contrat principal.

ART. 4.

L'administration est recevable à établir, au moyen de l'expertise instituée ci-après, l'inexactitude de l'attestation fournie en exécution du deuxième alinéa de l'article premier.

Les droits ordinaires seront exigibles, si la valeur constatée par le rapport des experts excède la somme de 10,000 francs.

Dans le cas où la plus-value dépasserait cette somme d'un huitième au moins, il sera dû par l'acquéreur une amende égale au montant des droits supplémentaires et les frais de l'expertise tomberont à sa charge.

La demande d'expertise doit être faite dans les deux années à compter du jour de l'enregistrement de l'acte.

Actes de partage.

ART. 5.

Il est établi un droit d'enregistrement de fr. 0.25 p. c. sur les actes portant :

1° Partage partiel ou total, provisoire ou définitif, de biens meubles ou immeubles ;

2° Cession à titre onéreux, par voie de licitation ou autrement, entre tous les copropriétaires, de parts ou de portions indivises ;

3° Liquidation de sommes ou valeurs dépendant ou formant le prix de biens dépendant d'une communauté conjugale, d'une succession, d'une société.

ningen die de vermindering genieten bepaald bij de artikelen 1 en 2, wanneer die borgtochten en waarborgen opgenomen zijn in de akte waarin het hoofdcontract voorkomt.

ART. 4.

Het Bestuur is ontvankelijk om, door middel van de hierna ingestelde waardeering, de onnauwkeurigheid vast te stellen van de verklaring gedaan in uitvoering van de tweede alinea van artikel één.

De gewone rechten zijn verschuldigd, indien de waarde, vastgesteld door het verslag der deskundigen, meer dan 10,000 frank bedraagt.

Ingeval de meerdere waarde deze som met minstens één achtste overtreft, is de verkrijger gehouden tot het betalen eener boete gelijk aan het bedrag der bijkomende rechten, en de kosten van de waardeering zijn te zijnen laste.

De aanvraag tot waardeering dient gedaan te worden binnen twee jaar, te rekenen van den dag der registratie van de akte.

Akten van deeling.

ART. 5.

Een registratierecht van fr. 0.25 t. h. wordt gesteld op de akten inhoudende :

1° Gedeeltelijke of geheele, tijdelijke of definitieve verdeeling van roerende of onroerende goederen ;

2° Afstand onder bezwarenden titel, bij veiling of anderszins, tusschen al de medeigenaars van onverdeelde aandelen of deelen ;

3° Vereffening der sommen of waarden die afhangen of den prijs uitmaken van goederen afhangende van eene huwelijks-gemeenschap, van eene nalatenschap, van eene vennootschap.

Le droit est perçu sur la valeur de tous les biens dont l'acte fait cesser l'indivision, soit entre tous les copropriétaires, soit à l'égard d'un ou de plusieurs d'entre eux, et, plus généralement, sur le montant total des sommes et valeurs actives dont l'acte détermine le sort, sans distraction des charges.

Cette perception exclut : a) la perception de tout autre droit à raison des dispositions ayant pour objet les biens ou les dettes communes et concernant exclusivement les rapports des copropriétaires entre eux, contenues dans l'acte, lors même que ces dispositions comprendraient des stipulations de sommes n'existant pas dans la masse indivise; b) l'application de l'article 25 de la loi du 22 frimaire an VII aux actes dont il serait fait usage dans les dispositions susvisées.

La valeur des biens échus à un copropriétaire par la voie d'une licitation ou d'un lotissement partiel est, le cas échéant, distraite de la masse globale pour la perception du droit sur le partage ou sur la liquidation ultérieure.

ART. 6.

La valeur imposable est déterminée, pour la liquidation du droit établi par l'article précédent, par la valeur conventionnelle des biens, telle qu'elle résulte de l'estimation des parties ou du prix et des charges stipulés.

Si les sommes et valeurs ne sont pas déterminées dans l'acte, il y est suppléé conformément à l'article 16 de la loi du 22 frimaire an VII.

Le tout, sauf application de l'article 23 ci-après.

Het recht wordt geheven op de waarde van al de goederen waarvan de akte de onverdeeldheid ophouden doet, hetzij onder al de medeëigenaars, hetzij ten opzichte van één of van verschillende hunner, en, meer algemeen, op het gansche bedrag der sommen en actieve waarden waarvan de akte aanduidt hetgeen zij zullen geworden, zonder aftrek der lasten.

Die heffing sluit uit : a) de heffing van alle ander recht ter oorzaak van de in de akte voorkomende beschikkingen hebbende tot voorwerp de gemeenschappelijke goederen of schulden en rakende uitsluitend de onderlinge betrekkingen van de medeëigenaars, zelfs wanneer die beschikkingen bepalingen bevatten van niet in den onverdeelden boedel bestaande sommen; b) de toepassing van artikel 25 van de wet van 22 frimaire jaar VII op de akten waarvan in de hooger bedoelde beschikkingen gebruik zou worden gemaakt.

De waarde der goederen welke bij veiling of bij gedeeltelijke verkaveling aan eenen medeëigenaar ten deel vallen, wordt, in voorkomend geval, voor het heffen van het recht op de verdeling of op de latere vereffening, van den globalen boedel afgetrokken.

ART. 6.

De belastbare waarde wordt, voor de berekening van het bij het vorig artikel gesteld recht, bepaald door de conventionnele waarde der goederen, zooals deze blijkt uit de schatting der partijen of uit den prijs en de bepaalde lasten.

Indien de sommen en waarden niet in de akte zijn uitgedrukt, wordt hierin voorzien overeenkomstig artikel 16 van de wet van 22 frimaire jaar VII.

Dat alles, behoudens toepassing van het hiernakomend artikel 23.

ART. 7.

Lorsqu'un tiers s'est rendu acquéreur d'une part indivise de biens appartenant à une ou à plusieurs personnes, le droit proportionnel établi pour les ventes est dû sur la valeur des biens dont la totalité lui advient par l'effet d'une cession ou d'un partage ultérieur, sauf déduction du droit payé du chef de l'achat de la part indivise.

Cette disposition est applicable dans le cas où la totalité des biens échoit aux héritiers ou ayants cause du tiers acquéreur; elle n'est pas applicable dans le cas où celui-ci a acquis avec d'autres la totalité d'un ou de plusieurs biens.

Actes de société.

ART. 8.

Sont assujettis à un droit d'enregistrement de fr. 0.25 p. c., savoir :

1º Les actes portant formation de société, sur le montant total des apports, sans distraction des charges ;

2º Les actes ultérieurs portant adhésion de nouveaux associés ou modification des statuts, avec augmentation du fonds social, sur le montant de l'augmentation ;

3º Les actes de prorogation de société, sur le montant de l'actif social au jour de la prorogation.

Cette perception exclut celle de tout autre droit à raison des dispositions ayant trait : a) aux engagements contractés par la société envers les associés en retour de leurs apports ; b) aux relations de la société avec les gérants, administrateurs ou commissaires ; c) au versement prescrit

ART. 7.

Wanneer een derde persoon koper is geworden van een onverdeeld aandeel van goederen toebehoorende aan één of meer personen, is het voor de verkooping bepaald evenredig recht verschuldigd op de waarde der goederen waarvan de algeheelheid hem ten deel valt door latere afstand of door latere verdeling, behoudens aftrek van het recht betaald wegens aankoop van het onverdeeld aandeel.

Deze bepaling is van toepassing ingeval de algeheelheid der goederen aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van den derden bezitter ten deel valt ; zij is niet van toepassing ingeval deze met anderen de algeheelheid van een goed of meer goederen heeft verkregen.

Akten van vennootschap

ART. 8.

Betalen een registratierecht van fr. 0.25 t. h., te weten :

1º De akten houdende oprichting van eene vennootschap, op het gansche bedrag der inbrengen zonder aftrekking der lasten ;

2º De latere akten houdende toetreding van nieuwe vennoten of wijziging van de statuten, met vermeerdering van het maatschappelijk fonds, op het bedrag der vermeerdering ;

3º De akten tot verlenging van vennootschap, op het bedrag van het maatschappelijk actief ten dage der verlenging.

Door deze heffing wordt uitgesloten die van alle ander recht wegens de beschikkingen hebbende betrekking : a) op de verbintenissen door de vennootschap jegens de vennoten aangegaan tot vergelding van dezer inbrengen ; b) op de betrekkingen der vennootschap met de

par la loi commerciale pour la constitution de sociétés anonymes.

Le droit est dû sur l'expédition, la copie ou l'extrait des actes passés en pays étranger, lorsque la minute ou l'original n'a pas été enregistré dans le pays.

ART. 9.

La valeur imposable est déterminée, pour la liquidation du droit établi par l'article précédent, par la valeur conventionnelle des biens, telle qu'elle résulte des stipulations de l'acte.

La valeur des apports consistant en choses non estimées est déterminée, le cas échéant, par comparaison avec les apports en argent ou en choses estimées, eu égard à la part des apportants dans les bénéfices.

Si les stipulations de l'acte ne permettent pas de déterminer la valeur conventionnelle des apports, il y est suppléé par une déclaration estimative conformément à l'article 16 de la loi du 22 frimaire an VII.

Le tout, sauf application de l'article 23 ci-après.

ART. 10

Lorsqu'un immeuble a fait l'objet d'un apport en société, le passage ultérieur, total ou partiel, de la propriété de cet immeuble dans le chef d'un associé autre que l'auteur de l'apport, de ses héritiers ou ayants cause, donne ouverture, de quelque manière qu'il s'opère, au droit proportionnel établi pour les transmissions de biens immeubles.

zaakvoerders, beheerders of commissarissen; c) op de storting voorgeschreven door de handelswetgeving ter zake van oprichting van naamlooze vennootschappen.

Het recht is verschuldigd op het afschrift, de kopij of het uittreksel der buitenslands verleden akten, wanneer de minuut of het origineel niet in het land geregistreerd is.

ART. 9.

De belastbare waarde wordt, voor de berekening van het bij het vorig artikel gesteld recht, bepaald door de conventioneele waarde der goederen, zooals deze uit de bepalingen van de akte blijkt.

De waarde der inbrengen bestaande uit ongeschatte zaken wordt, in voorkomend geval, bepaald bij vergelijking met de inbrengen in geldspeciën of in geschatte zaken, met inachtneming van het aandeel van de inbrengers in de winsten.

Indien de bepalingen der akte niet toelaten de conventioneele waarde van de inbrengen vast te stellen, wordt hierin voorzien door middel van eene verklaring gedaan naarschattingovereenkomstig artikel 16 van de wet van 22 Frimaire jaar VII.

Dat alles, behoudens toepassing van het hiernakomend artikel 23.

ART. 10.

Wanneer een onroerend goed eenen inbreng in vennootschap uitmaakt, geeft de latere geheele of gedeeltelijke overgang van den eigendom van dit onroerend goed op het hoofd van een anderen vennoot dan den inbrenger, diens erfgenamen of rechtverkrijgenden, aanleiding, om het even hoe de overgang gebeure, tot het evenredig recht gesteld voor de overdrachten van onroerende goederen.

Cette disposition n'est pas applicable :

1° Dans le cas où, l'apport ayant été fait par des copropriétaires, la propriété de l'immeuble passe dans le chef de l'un d'eux, sauf application, le cas échéant de l'article 7;

2° Dans le cas où les associés ont réglé par une convention aléatoire le transfert de leurs droits sociaux.

Sociétés d'habitations à bon marché.

ART. 11.

Les sociétés ayant pour objet exclusif la construction, l'achat, la vente, la location d'habitations à bon marché ou l'achat de terrains et leur revente en vue de la construction d'habitations à bon marché, peuvent revêtir la forme anonyme ou coopérative, sans perdre leur caractère civil, en se soumettant aux dispositions, dans le premier cas, de la section IV, dans le second, de la section VI et, dans les deux cas, de la section VIII de la loi du 18 mai 1873, modifiée par la loi du 22 mai 1886.

ART. 12.

Sont exempts du timbre et du droit d'enregistrement :

1° Les procurations données par les fondateurs pour la constitution : a) de sociétés anonymes ou coopératives ayant pour objet exclusif la construction, l'achat, la vente, la location d'habitations à bon marché ou l'achat de terrains et leur revente en vue de la construction d'habitations à bon marché; b) de sociétés anonymes ou coopératives ayant pour objet exclusif de faire des prêts en vue

Die bepaling is niet van toepassing :

1° In het geval waar, de inbreng gedaan zijnde door medeëigenaars, de eigendom van het onroerend goed overgaat op het hoofd van een hunner, behoudens toepassing, in voorkomend geval, van artikel 7;

2° In het geval waar de vennoten de overdracht van hunne maatschappelijke rechten geregeld hebben bij eene kans-overeenkomst.

Vennootschappen voor goedkope woningen.

ART. 11.

De vennootschappen uitsluitend ten doel hebbende het bouwen, koopen, verkoopen, verhuren van goedkope woningen of het aankopen van gronden en dezer verkoop met het oog op het bouwen van goedkope woningen mogen den naamloozen of samenwerkenden vorm aannemen, zonder haar burgerlijk karakter te verliezen, door zich te onderwerpen aan de bepalingen, in het eerste geval, van de sectie IV, in het tweede geval, van de sectie VI en, in de beide gevallen, van de sectie VIII van de wet van 18ⁿ Mei 1873, gewijzigd door de wet van 22ⁿ Mei 1886.

ART. 12.

Zijn vrij van zegel en van registratierecht :

1° De volmachten door de stichters gegeven tot oprichting : a) van naamlooze of samenwerkende vennootschappen hebbende uitsluitend ten doel het bouwen, koopen, verkoopen, verhuren van goedkope woningen of het aankopen van gronden en dezer wederverkoop met het oog op het bouwen van goedkope woningen; b) van naamlooze of samenwerkende vennootschappen hebbende uitsluitend tot

de la construction, de l'achat ou du dégrèvement d'habitations à bon marché;

2° Les actes et procès-verbaux portant formation, modification, prorogation ou dissolution des dites sociétés;

3° Tous actes sous signature privée ne rentrant pas dans les termes de la disposition précédente et tous registres concernant exclusivement l'administration sociale, ainsi que les procurations données par les associés pour leurs relations avec la société;

4° Les écritures des comités de patronage institués en vue de favoriser la construction, la vente ou la location d'habitations à bon marché.

ART. 13.

Sont exempts du timbre :

1° Les extraits, copies ou expéditions des actes et procès-verbaux désignés sous le n° 2° de l'article précédent.

Ils ne donnent lieu à aucun droit ni émolument de greffe;

2° Les affiches des sociétés et des comités de patronage visés sous l'article précédent.

ART. 14.

Par dérogation aux articles 12 et 14 de la loi du 25 mars 1891, le droit de timbre sur les actions et obligations émises par les sociétés préindiquées est fixé :

Pour celles de 50 francs et au dessous, à 5 centimes;

Pour celles de plus de 50 francs jusqu'à 100 francs, à 10 centimes;

Pour celles de plus de 100 francs jusqu'à 200 francs, à 20 centimes;

Et ainsi de suite à 10 centimes par 100 francs, pour celles de plus de 200 francs jusqu'à 400 francs.

voorwerp het doen van leeningen met het oog op het bouwen, het aankopen of het ontlasten van goedkoope woningen;

2° De akten en processen-verbaal houdende oprichting, wijziging, verlenging of ontbinding der gezegde vennootschappen;

3° Alle onderhandsche akten niet door voorgaande; bepaling voorzien en alle boeken betreffende uitsluitend het maatschappelijk bestuur, alsmede de volmachten door de vennoten gegeven voor hunne betrekkingen met de vennootschap;

4° De geschriften van de beschermingscomiteiten ingesteld tot begunstiging van het bouwen, koopen of verkoopen van goedkoope woningen.

ART. 13.

Zijn vrij van zegel :

1° De uittreksels, kopijen of afschriften der akten en processen-verbaal bedoeld in n° 2° van het vorig artikel.

Zij geven geene aanleiding tot eenig recht of tot griffiekosten.

2° De plakbrieven der bij het vorig artikel bedoelde vennootschappen en beschermingscomiteiten.

ART. 14.

In afwijking van de artikelen 12 en 14 van de wet van 25^e Maart 1891, wordt het zegelrecht op de aandeelen en obligatiën, uitgegeven door de hooger vermelde vennootschappen, bepaald :

Voor die van 50 frank en daaronder, op 5 centiemen;

Voor die van meer dan 50 frank tot 100 frank, op 10 centiemen;

Voor die van meer dan 100 frank tot 200 frank, op 20 centiemen;

En zoo voorts op 10 centiemen per 100 frank, voor die van meer dan 200 frank tot 400 frank

ART. 15.

Le droit d'enregistrement et le droit de transcription sont réduits à moitié pour les ventes de biens immeubles consenties au profit des sociétés susvisées.

La réduction n'est appliquée que si l'acte fait connaître l'objet de la société.

Les droits perçus sont restitués, lorsque l'immeuble est revendu par la société, pourvu que la revente ait lieu dans les dix ans de l'acte d'achat, qu'elle jouisse de la réduction prononcée par l'article premier et que la demande en restitution soit faite dans les deux années à compter de l'acte de revente.

ART. 16.

Le droit d'enregistrement est réduit à moitié pour les emprunts et pour les ouvertures de crédit souscrits par les sociétés prédésignées.

La réduction n'est appliquée que si l'acte fait connaître l'objet de la société.

Sont assujetties au timbre de dimension, les reconnaissances sous seing privé des sommes reçues par la société.

Droit de quittance.**ART. 17.**

Sont exemptées du droit proportionnel d'enregistrement les libérations de sommes et valeurs, lorsque le contrat constitutif de la dette a subi le droit proportionnel ou lorsqu'il en est exonéré par un texte d'exception.

ART. 15.

Het recht van registratie en het recht van overschrijving worden tot de helft verminderd voor de verkooping van onroerende goederen toegestaan ten voordeele der hierboven bedoelde vennootschappen.

De vermindering wordt slechts toegepast indien de akte het doel der vennootschap te kennen geeft.

De ontvangen rechten worden terugbetaald indien het onroerend goed door de vennootschap wordt wederverkocht, op voorwaarde dat deze nieuwe verkoop gebeure binnen tien jaar na de aankoopsakte, dat zij de vermindering geniete voorzien bij artikel 1 en dat de aanvraag tot terugbetaling gedaan worde binnen tweejaar te rekenen van de akte van wederverkoop.

ART. 16.

Het registratierecht wordt tot de helft verminderd voor de leeningen en kredietopeningen aangegaan door de hierboven bedoelde vennootschappen.

De vermindering wordt slechts toegepast indien de akte het doel der vennootschap te kennen geeft.

Aan het formaatzegel zijn onderhevig de onderhandsche schuldbekentenissen van de sommen door de vennootschap ontvangen.

Recht van quitantie**ART. 17.**

De kwijtingen van sommen en waarden zijn vrij van het evenredig registratierecht, wanneer het contract waaruit de schuld is ontstaan reeds het evenredig recht ondergaat, of wanneer het ervan vrij is gesteld door eenen tekst van uitzondering.

Payements avec subrogation.**ART. 18.**

Sont exemptés du droit proportionnel d'enregistrement, les payements avec subrogation de créances garanties par un privilège immobilier ou par une hypothèque, lorsque la créance payée était remboursable en une fois et que l'obligation du débiteur est stipulée remboursable par annuités dans un délai maximum de trente ans.

Ouvertures de crédit.**ART. 19.**

Les ouvertures de crédit sont assujetties à un droit d'enregistrement de fr. 1.40 p. c. sur le montant du crédit ouvert.

Rentes sur l'État**ART. 20.**

Le n^o 3^o du § 3 de l'article 70 de la loi du 22 frimaire an VII est remplacé par la disposition suivante :

« Les inscriptions, les transferts et mutations opérés sur le grand livre de la Dette publique; les quittances des arrérages des rentes nominatives et tous les effets de la Dette publique. »

Droit d'inscription.**ART. 21.**

Il est perçu un droit sur l'inscription des hypothèques conventionnelles et testamentaires.

Le droit est dû, pour l'inscription de chaque droit d'hypothèque, sur le montant, en principal et accessoires, des sommes pour lesquelles l'inscription est requise.

Betalingen met subrogatie.**ART. 18.**

Van het evenredig registratierecht zijn vrij de betalingen met subrogatie van schuldvorderingen gewaarborgd door een onroerend voorrecht of door eene hypotheek, wanneer de betaalde schuldvordering aflosbaar was in eenmaal en er bepaald is dat de verbintenis van den schuldenaar bij annuïteiten dient te worden afgelost binnen een tijdsbestek van hoogstens dertig jaar.

Kredietopeningen.**ART. 19.**

De kredietopeningen betalen een registratierecht van fr. 1.40 t. h. op het bedrag van het opengesteld krediet.

Renten op Staat.**ART. 20.**

N^o 3^o van § 3 van artikel 70 der wet van 22 Frimaire jaar VII, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De inschrijvingen, de overschrijvingen en mutatiën verricht op het Grootboek der Openbare Schuld; de kwijtschriften voor achterstellen van renten op naam en al de effecten der Openbare Schuld. »

Recht van inschrijving.**ART. 21.**

Een recht wordt geheven op de inschrijving der bij overeenkomst en bij testament gevestigde hypotheeken.

Het recht is, voor de inschrijving van ieder hypotheekrecht, verschuldigd op het bedrag, in hoofdsom en bijkomend, der sommen waarvoor de inschrijving gevorderd wordt.

S'il y a lieu à l'inscription dans plusieurs bureaux d'un même droit d'hypothèque, le droit est acquitté en totalité dans le premier bureau, et il est procédé conformément à l'article 22 de la loi du 21 ventôse an VII.

Des dissimulations de prix.

ART. 22.

La dissimulation, dans un acte de vente ou d'échange, du prix ou de la soulte réellement convenus, est punie d'une amende égale au quintuple des droits fraudés, sans que cette amende puisse être inférieure à 100 francs.

Toutes les parties contractantes sont solidairement obligées envers l'État au paiement de la dite amende, ainsi que des droits éludés; elles sont tenues entre elles de l'amende par parts égales, nonobstant toute stipulation contraire.

La dissimulation est suffisamment établie, pour la perception ou pour la demande des droits supplémentaires et de l'amende, par tous actes, écrits ou faits constituant soit la preuve littérale, soit la preuve par aveu ou par présomptions, qu'une somme supérieure à celle indiquée dans le titre d'acquisition a été promise ou payée à l'ancien propriétaire.

Le notaire qui reçoit un acte de vente ou d'échange est tenu de donner lecture aux parties des dispositions qui précèdent; mention expresse de cette lecture est faite dans l'acte, à peine d'une amende de 100 francs.

De l'expertise.

ART. 23.

Si le prix constaté ou la valeur déclarée

Dient de inschrijving van een zelfde hypotheekrecht te worden gedaan in verscheidene kantoren, dan wordt in het eerste kantoor het recht ten volle gekweeten, en er wordt gehandeld overeenkomstig artikel 22 van de wet van 21 Ventôse jaar VII.

Van de prijsontduikingen.

ART. 22.

Het ontduiken, in eene akte van verkoop of van ruiling, van den werkelijk overeengekomen prijs of opleg, wordt gestraft met eene boete gelijk aan vijfmaal de ontdoken rechten, zonder dat die boete minder mag bedragen dan 100 frank.

Al de handelende partijen zijn tegenover den Staat hoofdelijk verplicht tot betaling van gezegde boete, alsmede van de ontdoken rechten; zij zijn gehouden de boete onder elkander bij gelijke deelen te betalen, ondanks alle strijdige bepaling.

De ontduiking wordt, voor de heffing of de vordering der bijkomende rechten en der boete, op voldoende wijze vastgesteld, door alle akten, geschriften of feiten welke dienen om te bewijzen, hetzij door schrift, hetzij door bekentenis ofwel door vermoeden, dat aan den vroegeren eigenaar een hoogere som beloofd of betaald werd dan die in de verkoopakte is aangeduid.

De notaris die eene akte van verkoop of van ruiling opmaakt, is gehouden aan partijen lezing te geven van de voorgaande bepalingen; van die lezing wordt in de akte uitdrukkelijke melding gemaakt, op straffe eener boete van 100 frank.

Van de waardeering.

ART. 23.

Indien de prijs vastgesteld of de waarde

pour la propriété ou l'usufruit de biens immeubles, dans un acte donnant ouverture au droit proportionnel d'enregistrement, paraît ne pas représenter la valeur vénale par comparaison avec les fonds voisins de même nature, à l'époque où le droit s'est ouvert au profit du trésor, l'administration peut requérir une expertise dans les deux années à compter du jour de l'enregistrement de l'acte.

ART. 24.

Le préposé de l'administration et la partie peuvent s'accorder pour faire procéder à l'évaluation des biens par un ou par trois experts de leur choix. Dans ce cas, l'accord est constaté par un procès-verbal, qui désigne l'objet du différend et les noms de l'expert ou des experts choisis. Ce procès-verbal est signé par tous les intéressés; si la partie ne peut ou ne sait signer, il en est fait mention en présence de deux témoins.

ART. 25.

A défaut d'accord entre les intéressés, la demande d'expertise est faite au président du tribunal de première instance dans le ressort duquel le bien est situé, par une requête exposant les faits et portant indication tant de la somme à laquelle l'administration évalue le bien que de la somme présumée due pour droit et amende.

Lorsque le prix constaté ou la valeur déclarée s'applique à des biens situés dans le ressort de plusieurs tribunaux, la requête est adressée au président du tribunal dans le ressort duquel se trouve le chef-lieu de l'exploitation ou, à défaut de

aangegeven voor den eigendom of het vruchtgebruik van onroerende goederen, in eene akte die aanleiding geeft tot het evenredig registratierecht, niet de verkoopwaarde schijnt te vertegenwoordigen, op het tijdstip dat het recht ten bate van de Staatskas openvalt, in vergelijking met de naastgelegen goederen van zelfden aard, mag het bestuur, binnen twee jaar, te rekenen van den dag der registratie van de akte, eene waardeering vorderen.

ART. 24.

De door het bestuur aangestelde en partij mogen zich verstaan om de goederen te doen schatten door één of door drie naar hunne keus aangewezen deskundigen. In dit geval, wordt het akkoord vastgesteld bij proces-verbaal, aanduidende hetgeen tot geschil aanleiding geeft en opgevend de namen van den of van de aangewezen deskundigen. Al de belanghebbenden dienen dit proces-verbaal te ondertekenen; is partij tot teekenen onbekwaam of niet bij machte, zoo wordt hiervan melding gemaakt in bijwezen van twee getuigen.

ART. 25.

Zijn de belanghebbenden het niet eens, dan wordt de waardeering aangevraagd aan den voorzitter der rechtbank van eersten aanleg binnen welker gebied het goed is gelegen, bij verzoekschrift waarin worden uiteengezet de feiten en aangeduid zoowel de som waarop het goed door het Bestuur geschat wordt als de som die vermoed is verschuldigd te zijn wegens recht en boete.

Wanneer de vastgestelde prijs of de aangegeven waarde van toepassing is op goederen gelegen binnen het gebied van verscheidene rechtbanken, wordt het verzoekschrift ingediend aan den voorzitter der rechtbank binnen welker gebied

chef-lieu, la partie des biens qui présente le plus grand revenu cadastral.

Le président du tribunal ordonne l'expertise dans les huit jours de la demande et nomme, suivant les exigences du cas, un ou trois experts pour trancher le différend. Ne peuvent être désignés à cette fin: 1° les fonctionnaires de l'enregistrement; 2° les officiers publics ou ministériels constitués débiteurs des droits dus sur leurs actes par l'article 29 de la loi du 22 frimaire an VII; 3° leurs employés.

La requête et l'ordonnance du président sont signifiées à la partie. Le receveur ou la partie, s'ils croient qu'il existe de justes motifs de mettre en doute l'indépendance ou l'impartialité de l'expert ou des experts nommés, sont recevables, dans les huit jours de la dite signification, à demander leur remplacement au président du tribunal. Celui-ci, après avoir, s'il le juge bon, convoqué les intéressés, statue, par une nouvelle ordonnance, sur le maintien ou sur le retrait de la désignation critiquée, et nomme, le cas échéant, un autre ou d'autres experts; cette nouvelle ordonnance est signifiée à la partie.

ART. 26.

Le receveur donne avis à l'expert ou aux experts désignés de la mission qui leur est confiée. S'ils l'acceptent, ils adressent immédiatement tant au receveur qu'à la partie une lettre commune, sous pli recommandé, par laquelle ils les préviennent du jour et de l'heure auxquels ils procéderont à la visite des lieux et les entendent dans leurs dires et observations.

zich bevindt de hoofdplaats van het in gebruik zijnde goed of, bij gebrek van hoofdplaats, het gedeelte der goederen dat het hoogste kadastraal inkomen vertegenwoordigt.

De voorzitter der rechtbank geeft bevel tot waardeering binnen acht dagen na de aanvraag en benoemt, naarmate de vereischten van het geval, één of drie deskundigen om het geschil te vereffenen. Hiertoe mogen niet worden aangewezen: 1° de beambten der registratie; 2° de openbare of ministerieele ambtenaars hebbende te vorderen de rechten verschuldigd wegens hunne akten krachtens artikel 29 van de wet van 22 Frimaire, jaar VII; 3° hunne bedienden.

Het verzoekschrift en het bevel van den voorzitter worden aan partij beteevend. Meenen de ontvanger of de partij dat er billijke redenen bestaan om te twijfelen aan de onafhankelijkheid of onpartijdigheid van den of de aangewezen deskundigen, dan zijn zij ontvankelijk om, binnen acht dagen na de gezegde beteekening, dezer vervanging te vragen aan den voorzitter der rechtbank. Deze, na bijeenroeping der belanghebbenden, indien hij zulks nuttig acht, beslist bij een nieuw bevel of de benoeming, waartegen wordt opgekomen, behouden of ingetrokken dient te worden, en benoemt, in voorkomend geval, een anderen deskundige of andere deskundigen; dit nieuw bevel wordt aan partij beteevend.

ART. 26.

De ontvanger geeft aan den aangewezen deskundige of aan de aangewezen deskundigen kennis van den hun opgelegden last. Indien zij dezen aanvaardden, doen zij onmiddellijk, onder aangeteekenden omslag, zoowel aan den ontvanger als aan partij, een gemeenschappelijke brief geworden waarin bepaald worden dag en uur waarop zal worden overgegaan tot het opnemen der plaatsen

L'expert ou, le cas échéant, les trois experts agissant concurremment, recherchent l'état et la valeur vénale absolue des biens désignés dans le compromis ou dans la demande d'expertise, à l'époque y indiquée ; ils dressent un seul rapport, dans lequel ils énoncent formellement, sans restriction ni réserve, leur avis sur la dite valeur ; ils affirment sous serment, avant la clôture du rapport, avoir donné cet avis en leur honneur et conscience.

La minute du rapport est déposée au greffe du tribunal désigné sous l'art. 25.

ART. 27.

Le rapport est levé et signifié à l'autre partie par la partie la plus diligente.

L'avis des experts et, en cas de désaccord, l'avis de la majorité, ou, à défaut de majorité, l'avis intermédiaire, détermine la valeur vénale du bien au point de vue de la perception de l'impôt.

La décision des experts n'est susceptible d'aucun recours. Toutefois le receveur et la partie peuvent demander la nullité de l'expertise pour contravention à la loi ou pour violation des formes substantielles. L'action doit être intentée, à peine de déchéance, dans le délai d'un mois à dater de la signification du rapport ; elle est portée devant le tribunal désigné sous l'article 25. Dans tous les cas où la nullité ne provient pas du fait de l'administration, le tribunal ordonne d'office une nouvelle expertise, par un ou

en het aanhooren van hunne verklaringen en opmerkingen.

De deskundige of, in voorkomend geval, de drie gezamenlijk handelende deskundigen doen een onderzoek naar den toestand en de volstreckte verkoopwaarde der goederen vermeld in de akte of in de aanvraag tot waardeering, op het daarin aangeduid tijdstip ; zij maken slechts een enkel verslag waarin zij uitdrukkelijk, zonder voorbehoud of beperking, hunne denkwijze omtrent gezegde waarde doen kennen ; zij bevestigen onder eed, vóór het slot van het verslag, die denkwijze in waarheid en geweten te hebben uitgedrukt.

De minuut van het verslag wordt neergelegd ter griffie van de rechtbank aangeduid bij artikel 25.

ART. 27.

Het verslag wordt gelicht en aan de andere partij beteekend door de meest haastmakende partij.

Het gevoelen der deskundigen en, bij verschil van meening, het gevoelen der meerderheid, of bij gebrek van meerderheid, het bemiddelend gevoelen, dient tot bepaling der verkoopwaarde van het goed voor hetgeen de heffing van de belasting betreft.

De beslissing der deskundigen is niet vatbaar voor eenighoogerberoep. Echter mogen ontvanger en partij, wegens overtreding van de wet of wegens niet-inachtneming van de hoofdzakelijke vormen, de nietigheid eischen van de waardeering. De eisch moet, op straffe van verval, worden ingesteld binnen het tijdsbestek van ééne maand na de beteekening van het verslag ; zij wordt gebracht voor de rechtbank aangeduid in artikel 25. In al de gevallen waar de nietigheid niet moet worden toegeschreven aan het Be-

trois experts qu'il nomme également d'office.

ART. 28.

Si la perception effectuée est insuffisante eu égard à la valeur déterminée par l'expertise, le supplément de droit d'enregistrement et, le cas échéant, le supplément de droit de transcription sont réclamés, par voie de contrainte, au nouveau propriétaire.

En outre, il est dû, savoir :

1° Une amende égale au supplément de droit d'enregistrement, et, le cas échéant, au supplément de droit de transcription exigibles, si ces suppléments sont dus à raison d'une transmission à titre onéreux ou à titre gratuit et qu'ils excèdent d'un huitième au moins le montant des droits perçus ;

2° Une amende égale au quintuple du supplément de droit exigible, si ce supplément est dû sur un acte assujetti au droit proportionnel de fr. 0.25 p. c. et qu'il excède d'un huitième au moins le montant du droit perçu à raison des biens expertisés.

Les frais de la procédure sont à la charge de la partie, lorsqu'une amende est exigible.

ART. 29.

Sont applicables, en ce qui concerne les frais de l'expertise, les dispositions relatives aux honoraires des experts en matière civile.

En cas de retard ou de refus de la part des experts de déposer leur rapport,

stuur, wordt door de rechtbank ambtshalve eene nieuwe waardeering bevolen door één of door drie deskundigen die insgelijks door haar ambtshalve worden benoemd.

ART. 28.

Indien, gezien de bij de waardeering bepaalde waarde, de gedane heffing onvoldoende is, wordt het bijkomend registratierecht en, in voorkomend geval, het bijkomend overschrijvingsrecht, bij dwangbevel gevorderd van den nieuwen eigenaar.

Daarenboven is verschuldigd, te weten :

1° Eene boete gelijk aan het bijkomend registratierecht en, in voorkomend geval, aan het bijkomend overschrijvingsrecht welke eischbaar zijn, indien die bijkomende rechten verschuldigd zijn wegens eene overdracht onder bezwaren of kosteloozen titel en zij hooger loopen dan ten minste één achtste van het bedrag der ontvangen rechten ;

2° Eene boete gelijk aan vijfmaal het eischbaar bijkomende recht, indien dit bijkomend recht verschuldigd is wegens eene akte die het evenredig recht van fr. 0.25 betaalt en hooger loopt dan ten minste één achtste van het bedrag van het recht ontvangen wegens de goederen die tot waardeering hebben aanleiding gegeven.

Wanneer eene boete eischbaar is, komen de kosten der rechtspleging ten laste van partij.

ART. 29.

Zijn van toepassing, voor hetgeen de kosten der waardeering betreft, de bepalingen rakende het loon der deskundigen in burgerlijke zaken.

Ingeval de deskundigen hun verslag te laat indienen of weigeren het over

comme aussi en cas d'annulation de l'expertise à raison d'un fait qui leur est personnel, ils peuvent être condamnés à tous les frais frustratoires et à des dommages-intérêts.

ART. 30.

La procédure établie par les dispositions qui précèdent pour l'expertise en matière d'enregistrement est applicable à l'expertise en matière de droits de succession.

Dispositions transitoires.

Abrogation de dispositions antérieures.

ART. 31.

La présente loi sera applicable aux actes et aux faits visés par l'article 7, par les n^{os} 2^o et 3^o de l'article 8 et par l'article 10, quelle que soit la date de l'acte constitutif de l'indivision ou de la société.

L'article 8 de la loi du 24 mars 1873 continuera d'être appliqué aux actes passés sous l'empire de cette loi.

ART. 32.

Sont abrogés les articles 17, 18, 40, 68 § 3, n^{os} 2^o et 4^o, 69 § 3, n^{os} 6^o et 7^o, 69 § 7, n^o 1^o, troisième alinéa, n^o 4 et, en tant qu'il dispose pour les partages, n^o 5^o de la loi du 22 frimaire an VII; l'article 19 en tant qu'il concerne le droit d'inscription, et l'article 21 de la loi du 21 ventôse an VII; les articles 1, 2 et 3 de la loi du 6 messidor an VII; l'article 5 de la loi du 27 ventôse an IX; l'article 6 de la loi du 15 floréal an X; la loi des 15-25 novembre 1808; l'avis du conseil d'Etat des 31 juillet-5 août 1809; l'arrêté du 8 juillet 1814; l'article 22 de

te leggen, alsmede wanneer de waardeering nietig wordt verklaard uit hoofde van een hun persoonlijk toe te schrijven feit, kunnen zij veroordeeld worden tot al de nuttelooze onkosten en tot schadevergoeding.

ART. 30.

De rechtspleging door de vorige bepalingen ingevoerd tot waardeering in zake van registratie, is van toepassing op de waardeering in zake van erfenisrechten.

Overgangsbepalingen.

Intrekking van vroegere bepalingen.

ART. 31.

Deze wet is van toepassing op de akten en feiten voorzien bij artikel 7, bij de n^{os} 2^o en 3^o van artikel 8 en bij artikel 10, welk ook de datum zij van de akte waaruit de onverdeeldheid of de vennootschap is ontstaan.

Artikel 8 van de wet van 24^{de} Maart 1873 zal bij voortduur worden toegepast op de akten verleden krachtens die wet.

ART. 32.

Worden ingetrokken: de artikelen 17, 18, 40, 68 § 3, n^{os} 2^o en 4^o, 69 § 3, n^{os} 6^o en 7^o, 69 § 7, n^o 1^o, derde alinea, n^o 4^o en, voor zoover het aangaande de deelingen verordent, n^o 5^o van de wet van 22 Frimaire jaar VII; artikel 19, voor zoover het betreft het recht van inschrijving, en artikel 21 van de wet van 21 Ventôse jaar VII; de artikelen 1, 2 en 3 van de wet van 6 Messidor jaar VII; artikel 5 van de wet van 27 Ventôse jaar IX; artikel 6 van de wet van 15 Floréal jaar X; de wet van 15-25^{de} November 1808; het advies van

la loi du 31 mai 1824 ; l'article 5 de l'arrêté royal du 16 octobre 1824 ; les alinéas 2 à 9 de l'article 19 de la loi du 17 décembre 1851 ; l'article 1^{er} de la loi du 18 décembre 1851 ; les articles 6, 7 et 8 de la loi du 24 mars 1873 ; les articles 11 à 19 de la loi du 9 août 1889 ; les articles 16 et 62, n° 70 de la loi du 25 mars 1891 ; les articles 1, 2 et 3 de la loi du 30 juillet 1892 ; la loi du 21 mai 1897 et l'article 6 de la loi du 16 mai 1900.

Dispositions additionnelles.

ART. 33.

Le deuxième alinéa de l'article 60bis, ajouté à la loi du 16 mars 1865, qui institue une Caisse générale d'épargne et de retraite, par la loi du 21 juin 1894, est modifié ainsi qu'il suit :

« Elle assure sur la vie des capitaux n'excédant pas 10,000 francs sur une tête déterminée. »

ART. 34.

L'article 5 de la loi du 9 août 1889, relative aux habitations ouvrières, est modifié ainsi qu'il suit :

« ART. 5. La Caisse générale d'épargne et de retraite est autorisée à employer une partie de ses fonds disponibles en prêts faits en faveur de la construction, de l'achat ou du dégrèvement d'habitations à bon marché.

« Lorsque ces prêts sont effectués pour le compte de la Caisse d'épargne, ils sont considérés, suivant leur forme et leur durée, comme placements provisoires ou comme placements définitifs. »

ART. 35.

La présente loi entrera en vigueur le 1^{er} janvier 1905.

den Staatsraad van 31^{er} Juli-5^{en} Augustus 1809; het besluit van 8^{en} Juli 1814; artikel 22 van de wet van 31^{en} Mei 1824; artikel 5 van het Koninklijk besluit van 16^{en} October 1824; de alinea's 2 tot 9 van artikel 19 van de wet van 17^{en} December 1851; artikel 1 van de wet van 18^{en} December 1851; de artikelen 6, 7 en 8 van de wet van 24^{en} Maart 1873; de artikelen 11 tot 19 van de wet van 9^{en} Augustus 1889; de artikelen 16 en 62, n° 70, van de wet van 25^{en} Maart 1891; de artikelen 1, 2 en 3 van de wet van 30^{en} Juli 1892; de wet van 21^{en} Mei 1897 en artikel 6 van de wet van 16^{en} Mei 1900.

Bijgevoegde bepalingen.

ART. 33.

De 2^{de} alinea van artikel 60bis, door de wet van 21^{en} Juni 1894 gevoegd bij de wet van 16^{en} Maart 1865, die eene Algemeene Spaar- en Lijfrentekas instelt, wordt gewijzigd zooals volgt :

« Zij verzekert op het leven, kapitalen van geen hooger bedrag dan 10,000 frank op een bepaald hoofd. »

ART. 34.

Artikel 5 van de wet van 9^{en} Augustus 1889, wordt gewijzigd zooals volgt :

« ART. 5. De Algemeene Spaar- en Lijfrentekas is gemachtigd een deel harer beschikbare fondsen te gebruiken tot leeningen ten gunste van het bouwen, het aankopen of het ontlasten van goedkope woningen.

» Wanneer die leeningen voor rekening van de Spaarkas gedaan zijn, worden zij, volgens haren vorm en duur, beschouwd als tijdelijke of als definitieve beleggingen. »

ART. 35.

Deze wet treedt in werking op 1^{en} Januari 1905.

TABLE DES MATIÈRES

Lettre du Gouvernement et projet amendé.	2
APERÇU GÉNÉRAL :	
a) Objet des diverses dispositions	24
b) Meilleure répartition de l'impôt	26
c) Simplification des règles de la perception	29
d) Portée économique et sociale du projet.	30
I. — Acquisitions de petites propriétés.	33
II. — Actes de partage	47
III. — Actes de société	59
IV. — Sociétés d'habitations à bon marché	67
V. — Droit de quittance	72
VI. — Payements avec subrogation	74
VII. — Ouvertures de crédit.	77
VIII. — Rentes sur l'État.	80
IX. — Droit d'inscription	81
X. — Des dissimulations de prix	82
XI. — De l'expertise	84
XII. — Dispositions transitoires. — Abrogation de dispositions antérieures.	88
XIII. — Dispositions additionnelles	88

(108)

1
7
(N^o 75.

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 25 FEBRUARI 1904.

Ontwerp van wet tot vermindering der rechten van registratie en van overschrijving ten bate van den geringen eigendom. (1)

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE (2), UITGEBRACHT DOOR DEN HEER TIBBAUT.

MIJNE HEEREN,

Het ontwerp van wet dat tot onderzoek aan uwe bijzondere Commissie was onderworpen, behoort tot het fiscaal gebied. In zijnen oorspronkelijken vorm handelde het over aankoop van geringe eigendommen, akten van deeling, akten van vennootschap, recht van kwijting, kredietopening, renten op den Staat en inschrijvingsrecht.

Reeds bij den aanvang van haar onderzoek, beseftte de Commissie de gansche huishoudkundige en maatschappelijke beteekenis van het ontwerp. In de hoop het nog meer uit te breiden, knoopte zij onderhandelingen aan met den heer Minister van Financiën; hij onthaalde ze uiterst welwillend en met den varigen wensch om tot eene grootsche en duurzame hervorming te geraken.

Het plan van het ontwerp werd uitgebreid, de tekst voor vele artikelen aangevuld, en de volgende hoofdstukken werden er aan toegevoegd : vennootschappen voor goedkoope woningen, betalingen met subrogatie, ontduiking van prijzen, schatting door deskundigen, bepalingen betreffende de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas.

Den 24^e Februari 1904 stuurde de heer Minister van Financiën, namens de Regeering, den achtbaren voorzitter der Commissie onderstaanden brief toe :

(1) Wetsontwerp, n^o 89. — Zittingsjaar 1902-1903.

(2) De Commissie bestond uit de heeren VAN GAUWENBERGH, Voorzitter; VANDEWALLE, TIBBAUT, HARMIGNIE, DONEY, BERTRAND DE MEESTER.

« Brussel, 24 Februari 1904.

Den heere Van Cauwenbergh, lid van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, voorzitter van de bijzondere Commissie belast met het onderzoek van het ontwerp van wet tot vermindering der rechten van registratie en van overschrijving ten bate van den geringen eigendom.

» MIJNHEER DE VOORZITTER,

» Het is mij voorgekomen dat het ontwerp van wet tot vermindering der rechten van registratie en van overschrijving ten bate van den geringen eigendom, enz., met nut kon aangevuld worden door enkele bepalingen, waarvan sommige onmiddellijk gevolg zullen geven aan verschillende wenschen, in den schoot der bijzondere Commissie uitgedrukt.

» Aan dit schrijven voeg ik toe eene nota tot staving van de amendementen die ik de eer heb u voor te stellen, en die als volgt zijn samen te vatten :

» 1^o De vermindering van het registratierecht op leeningen, aangegaan door bijzonderen voor den aankoop van onroerende goederen, is van toepassing op leeningen, gesloten voor het oprichten van een gebouw (art. 2, 3^o);

» 2^o De bestaande wet verleent verschillende voordeelen aan vennootschappen, uitsluitend gesticht voor het bouwen, aankopen, verkoopen of verhuren van werkmanswoningen, en aan vennootschappen die uitsluitend leeningen doen voor het bouwen of aankopen van onroerende goederen, bestemd tot werkmanswoningen: deze gunsten worden uitgestrekt tot vennootschappen, uitsluitend bestemd voor het aankopen, verkoopen, verhuren van goedkope woningen of het aankopen van gronden en dezer voortverkoop tot het bouwen van goedkope woningen, alsmede tot vennootschappen, uitsluitend bestemd om leeningen te doen voor het bouwen, aankopen of ontheffen van goedkope woningen (art. 11 tot 16);

» 3^o Vrijstelling van zegelrecht wordt verleend aan plakbrieven van vennootschappen voor goedkope woningen en van beschermingscomiteiten (art. 12, 4^o);

» 4° Het recht van registratie en het recht van overschrijving, geheven op den aankoop van onroerende goederen door vennootschappen voor goedkope woningen, worden terugbetaald, zoo het onroerend goed is voortverkocht door de vennootschap, mits deze voortverkoopings geschiedt binnen twee jaar na het verlijden van de koopakte en de vermindering van recht en geniet (art. 18, 5° lid);

» 5° De betaling met subrogatie, van hypotheekschulden, is vrij van evenredig recht, zoo de betaalde schuld in éénmaal uitkeerbaar was en er bepaald is dat de verplichting van den schuldenaar uitkeerbaar is met jaarsommen, binnen hoogstens dertig jaar (art. 18);

» 6° De vermindering van belasting, toegestaan voor verkooppings waarvan de prijs niet zeker cijfer overtreft, is geschikt om het bedrog te bevorderen, hetwelk hierin bestaat, dat in de verkoopakte een deel van den overeengekomen prijs wordt ontdoken om dit bedrog te vermijden, zijn nieuwe maatregelen genomen (art. 22);

» 7° De schatting, zooals zij thans is geregeld door de wetten op het registratie- en op het erfenisrecht, geeft aanleiding tot vele bezwaren waarmede rekening wordt gehouden (art. 23 tot 30);

» 8° Enkele bijzondere wetten, die zijn in verval geraakt of niet langer reden van bestaan hebben, worden uitdrukkelijk ingetrokken (art. 32);

» 9° Eindelijk, wordt door twee toegevoegde bepalingen de bevoegdheid der Algemeene Spaar- en Lijfrentekas uitgebreid, in de noodige mate om te kunnen bijdragen tot de verrichtingen voor welke het ontwerp van wet vermindering van belasting toestaat (art. 33 tot 34).

» Voor het overige, bepaalt het gewijzigd ontwerp zich tot enkele veranderingen van vorm, strekkend om duidelijker den zin en de beteekenis van zekere bepalingen aan te duiden.

» Aanvaard, Mijnheer de Voorzitter, de verzekering mijner hoogachting.

» *De Minister,*

» Graaf DE SMET DE NAeyer, »

Hier volgt de uitleggende nota, ons door de Regeering toegestuurd :

Gewijzigd ontwerp.

Aankoop van geringe eigendommen.

EERSTE ARTIKEL.

Het recht van registratie en het recht van overschrijving worden tot de helft verminderd voor de verkooping en aan bijzonderen van de algeheelheid van onroerende goederen, mits de voorwaarde :

a) dat de prijs of de verkoopwaarde van den vollen eigendom van het verkocht goed geen 10,000 frank overtreffen ;

b) dat de verkrijger of diens echtgenoot en, in voorkomend geval, dat de medeverkrijgers of hunne echtgenooten niet in bezit zijn, persoonlijk of gezamenlijk, in eigendom of in vruchtgebruik, van de algeheelheid van onroerende goederen wier waarde in vollen eigendom, gevoegd bij den prijs of de verkoopwaarde van den vollen eigendom van het verkocht onroerend goed, een gezamenlijk bedrag van meer dan 10,000 frank zou uitmaken.

De vermindering wordt maar toegepast indien, op het oogenblik van het registreeren, het bestaan van de hierboven bij letter b) aangehaalde voorwaarde, uitdrukkelijk wordt bevestigd ofwel in de akte zelve, ofwel in een erbijgevoegd geschrift, onderteekend door den verkrijger of, in zijnen naam, door den notaris : dit geschrift is vrij van zegel en van registratie.

ART. 2.

Het recht van registratie wordt tot de helft verminderd :

1^o Voor de leeningen en voor de kredietopeningen door bijzonderen aangaan met het doel eener aankoop van onroerende goederen, mits de voorwaarde : a) dat de akte de bestemming der fondsen aanduide ; b) dat de aankoop

Opmerkingen.

Zie : *Toelichting*, § 1 ; oorspronkelijk ontwerp, art. 1, 2^o, 2, 2^o en 3^o, 3 et 4.

Voor de verkooping. — Lees : voor toewijzing, veiling, voortverkoop, afstand, wederafstand en over 't algemeen voor elke overdracht onder bezwarende voorwaarde, andere dan het ruilen van onroerende goederen, dat geregeld blijft door artikel 69, § 5, 3^o der wet van 22 Frimaire, jaar VII, door artikel 4 der wet van 1 Juli 1869 en door de wet van 17 Juni 1887.

Aan bijzonderen. — Lees : aan lichamelijke personen, ter uitsluiting der zedelijke of burgerlijke personen.

Van de algeheelheid. — In eigendom of in vruchtgebruik, aan een enkel persoon of aan verscheidene personen die in onverdeeldheid koopen. Voor het afstaan van onverdeelde aandeelen, zie verder art. 5, 2^o.

de vermindering geniete die bij artikel 1 is bepaald.

De vermindering wordt slechts toegepast nadat de ontworpen aankoop eene wezenlijkheid is geworden, voor zoover de aanvraag tot terugbekoming gedaan worde binnen twee jaar, te rekenen van de akte van leening of van kredietopening;

2^o Voor de betaling met subrogatie van den prijs eener aankoping die de bij artikel 1 bepaalde vermindering heeft genoten.

De vermindering wordt slechts toegepast indien de akte van deze laatste omstandigheid melding maakt;

3^o Voor de leeningen en voor de kredietopeningen door bijzonderen aangegaan met het doel een gebouw op te richten, mits de voorwaarde : a) dat de leening of de kredietopening niet meer bedragen dan 10,000 frank; b) dat de akte de bestemming aanduide van de fondsen.

De vermindering wordt slechts toegepast na de oprichting van het ontworpen gebouw, voor zoover de aanvraag tot terugbekoming gedaan worde binnen twee jaar, te rekenen van de akte van leening of van kredietopening.

Behoudens toepassing, bij voorkomend geval, van de algeheele vrijstelling, verleend bij artikel 18.

Nevenstaande bepaling bedoelt de leeningen door een privaat persoon aangegaan met het doel om een gebouw op te richten op een naakten grond, welken hij het inzicht heeft te koopen of welke hem toebehoort, ten welken titel ook : verkoop, schenking, erfenis. Naar de bedoelingen van het wetsontwerp, zou de vermindering moeten afhangen van de voorwaarde dat de ontleener geen onroerende goederen bezit, waarvan de waarde, gevoegd hij die van het gebouw, 10,000 frank zou overtreffen. Doch het hier op 't spel staande belang (vermindering van het recht tot fr. 1.40 t. h.) is te gering om opzoekingen, een nazicht en desnoods betwistingen te wettigen, aangaande den omvang en de waarde van het onroerend vermogen des ontleeners. Buiten de voorgestelde bepaling, is er maar ééne practische oplossing : bedoelde leeningen te laten regelen door het gewoon recht.

ART. 5.

Geen afzonderlijk recht van registratie is verschuldigd wegens de borgtochten

en waarborgen van allen aard betreffende verkooping, leeningen en kredietopeningen die de vermindering genieten bepaald bij de artikelen 1 en 2, wanneer die borgtochten en waarborgen opgenomen zijn in de akte waarin het hoofdcontract voorkomt.

ART. 4.

Het Bestuur is ontvankelijk om, door middel van de hierna ingestelde waardeering, de onnauwkeurigheid vast te stellen van de verklaring gedaan in uitvoering van de tweede alinea van artikel één.

De gewone rechten zijn verschuldigd, indien de waarde, vastgesteld door het verslag der deskundigen, meer dan 10,000 frank bedraagt.

Ingeval de meerdere waarde deze som met minstens één achtste overtreft, is de verkrijger gehouden tot het betalen eener boete gelijk aan het bedrag der bijkomende rechten, en de kosten van de waardeering zijn te zijnen laste.

De aanvraag tot waardeering dient gedaan te worden binnen twee jaar, te rekenen van den dag der registratie van de akte.

Akten van deeling.

ART. 5.

Een registratierecht van fr. 0.25 t. h. wordt gesteld op de akten inhoudende :

1^o Gedeeltelijke of geheele, tijdelijke of definitieve verdeling van roerende of onroerende goederen;

2^o Afstand onder bezwarenden titel, bij veiling of anderszins, tusschen al de medeëigenaars van onverdeelde aandelen of deelen;

3^o Vereffening der sommen of waarden die afhangen of den prijs uitmaken van goederen afhangende van eene huwelijks-gemeenschap, van eene nalatenschap, van eene vennootschap.

Het recht wordt geheven op de waarde van al de goederen waarvan de akte de onverdeeldheid ophouden doet,

Zie : *Toelichting*, § 2; oorspronkelijk ontwerp, art. 5, 6 en 7.

1^o *Deelingen*. — Inbegrepen de voorloopige deelingen en die welke aan gerechtelijke bekrachtiging zijn onderworpen.

2^o *Afstand*. — Inbegrepen den afstand van erfrechten. Niet inbegrepen den afstand gedaan zonder tussenkomst van al de medeëigenaars, de schenkingen van onverdeelde rechten en den afstand ten gevolge van kansovereenkomsten, gesloten tusschen vennooten of gemeenschappelijke bezitters. (Zie *Toelichting*, § 2, IV, bl. 10.)

hetzij onder al de medeëigenaars, hetzij ten opzichte van één of van verschillende hunner, en, meer algemeen, op het gansche bedrag der sommen en actieve waarden waarvan de akte aanduidt hetgeen zij zullen geworden, zonder aftrek der lasten.

Die heffing sluit uit : a) de heffing van alle ander recht ter oorzaak van de in de akte voorkomende beschikkingen hebbende tot voorwerp de gemeenschappelijke goederen of schulden en rakende uitsluitend de onderlinge betrekkingen van de medeëigenaars, zelfs wanneer die beschikkingen bepalingen bevatten van niet in den onverdeelde boedel bestaande sommen; b) de toepassing van artikel 23 van de wet van 22 frimaire jaar VII op de akten waarvan in de hooger bedoelde beschikkingen gebruik zou worden gemaakt.

De waarde der goederen welke bij veiling of bij gedeeltelijke verkaveling aan eenen medeëigenaar ten deel vallen, wordt, in voorkomend geval, voor het heffen van het recht op de verdeling of op de latere vereffening, van den globalen boedel afgetrokken.

ART. 6.

De belastbare waarde wordt, voor de berekening van het bij het vorig artikel gesteld recht, bepaald door de conventionele waarde der goederen, zooals deze

3^o *Vereffening.* — In beginsel, zijn schuldvorderingen van rechtswegedeelbaar : zij stellen de bezitters niet in onverdeeltheid en kunnen dus niet het ontwerp van eene *deeling* uitmaken. Daaruit volgt namelijk dat, in beginsel, het verdeelen, onder rechtverkrijgenden, van schuldvorderingen, renten aan verscheidene personen toehoorende, rechtshalve den afstand verwekt van een gedeelte dier schuldvorderingen of renten en aanleiding geeft tot evenredige rechten van 1.40 of van 2.70 t. h. Artikel 5, n^o 3., wijst die inning van de hand, voor 't geval dat de schuldvordering deel uitmaakt van eene juridische gemeenschap (nalatenschap, huwelijksgemeenschap, vennootschap), of den prijs verbeeldt van onverdeelde voorwerpen, van dergelijke gemeenschap voortkomende; in meer algemeen regel, stelt het, zooals 't behoort, al de akten tot *vereffening* eener huwelijks gemeenschap, eener nalatenschap, eener vennootschap, op gelijken voet met de eigenlijke deelingen, zelfs al bestond de massa enkel uit deelbare zaken.

Op het gansche bedrag der sommen en actieve waarden waarvan de akte aanduidt hetgeen zij zullen geworden. — 't Is te zeggen namelijk op al de inbrengen in natura of bij mindere aanbedeeling op alle schuldvorderingen van den inboedel waarvan de akte de uitdelging vaststelt door aanbedeeling of door compensatie, op goederen in den vreemde gelegen.

't Wordt goed verstaan : 1^o dat het recht van fr. 0.25 t. h. is verschuldigd op de waarde van geheel het verdeelde goed, van het

blijkt uit de schatting der partijen of uit den prijs en de bepaalde lasten.

Indien de sommen en waarden niet in de akte zijn uitgedrukt, wordt hierin voorzien overeenkomstig artikel 16 van de wet van 22 frimaire jaar VII.

Dat alles, behoudens toepassing van het hiernakomend artikel 23.

ART. 7.

Wanneer een derde persoon kooper is geworden van een onverdeeld aandeel van goederen toebehoorende aan één of meer personen, is het voor de verkooping bepaald evenredig recht verschuldigd op de waarde der goederen waarvan de algeheelheid hem ten deel valt door lateren afstand of door latere verdeling, behoudens aftrek van het recht betaald wegens aankoop van het onverdeeld aandeel.

Deze bepaling is van toepassing ingeval de algeheelheid der goederen aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van den derden bezitter ten deel valt; zij is niet van toepassing ingeval deze met anderen de algeheelheid van een goed of meer goederen heeft verkregen.

Akten van vennootschap

ART. 8.

Betalen een registratierecht van fr. 0.25 t. h., te weten :

1^o De akten houdende oprichting van eene vennootschap, op het gansche bedrag der inbrengen zonder aftrekking der lasten;

2^o De latere akten houdende toetreding van nieuwe vennoten of wijziging van de statuten, met vermeerdering van het maatschappelijk fonds, op het bedrag der vermeerdering;

3^o De akten tot verlenging van vennootschap, op het bedrag van het maatschappelijk actief ten dage der verlenging.

geveilde goed of van het goed uit de hand afgestaan voor een onverdeeld aandeel (art. 5, 5^o alinea); 2^o dat het recht van fr. 0.25 t. h. op de akte uit zijnen aard moet gedragen worden, behoudens andere overeenkomst, door al de in de akte betrokken partijen, ieder naar gelang van haar aandeel in de onverdeelheid.

Het voor de verkooping bepaald evenredig recht. — 't Is te zeggen, bij voorkomend geval, de registratie- en de overschrijvingsrechten tot de helft verminderd, bij toepassing van artikel één.

Zie : *Toelichting*, § 3; oorspronkelijk ontwerp, artikelen 8, 9 en 10.

Op het gansche bedrag der inbrengen zonder aftrekking der lasten. — Of met andere woorden, op het bedrag, op de ruwe waarde der inbrengen. Daardoor maakt het recht van fr. 0.25 t. h. de gewone overdrachtsrechten op de inbrengen ten bezwarenden titel niet meer eischbaar, 't is te zeggen op inbrengen in ruiling waarvoor ten laste der vennootschap eene evenwaarde wordt bepaald ten voordeele van den inbrenger of dezes schuldeischers.

Door deze heffing wordt uitgesloten die van alle ander recht wegens de beschikkingen hebbende betrekking : a) op de verbintenissen door de vennootschap jegens de vennoten aangegaan tot vergelding van dezer inbrengen ; b) op de betrekkingen der vennootschap met de zaakvoerders, beheerders of commissarissen ; c) op de storting voorgeschreven door de handelswetgeving ter zake van oprichting van naamlooze vennootschappen.

Het recht is verschuldigd op het afschrift, de kopij of het uittreksel der buitenslands verleden akten, wanneer de minuut of het origineel niet in het land geregistreerd is.

ART. 9.

De belastbare waarde wordt, voor de berekening van het bij het vorig artikel gesteld recht, bepaald door de conventioneele waarde der goederen, zooals deze uit de bepalingen van de akte blijkt.

De waarde der inbrengen bestaande uit ongeschatte zaken wordt, in voorkomend geval, bepaald bij vergelijking met de inbrengen in geldspeciën of in geschatte zaken, met inachtneming van het aandeel van de inbrengers in de winsten.

Indien de bepalingen der akten niet toelaten de conventioneele waarde van de inbrengen vast te stellen, wordt hierin voorzien door middel van eene verklaring gedaan naarschatting overeenkomstig artikel 16 van de wet van 22 Frimaire jaar VII.

Dat alles, behoudens toepassing van het hiernakomend artikel 23.

ART. 10.

Wanneer een onroerend goed eenen inbreng in vennootschap uitmaakt, geeft de latere geheele of gedeeltelijke overgang van den eigendom van dit onroerend goed op het hoofd van een anderen vennoot dan den inbrenger, diens erfgenamen of rechtverkrijgenden, aanleiding, om het

Door de conventioneele waarde der goederen, zooals deze uit de bepalingen van de akte blijkt.— Dit wil zeggen dat de belastbare waarde bij voorkomend geval moet bepaald worden met het oog op het bedrag van 't maatschappelijk kapitaal, het aandeelen-kapitaal. Doch, vermits dit kapitaal, niet te verwarren met het maatschappelijk actief, enkel de winst vertegenwoordigt die toekomt aan de bezitters der titels, dient bij voorkomend geval, tot vaststelling der belastbare waarde, het bedrag van de lasten, aan de vennootschap opgelegd, daar te worden bijgevoegd.

even hoe de overgang gebeure, tot het evenredig recht gesteld voor de overdrachten van onroerende goederen.

Die bepaling is niet van toepassing :

1^o In het geval waar, de inbreng gedaan zijnde door medeëigenaars, de eigendom van het onroerend goed overgaat op het hoofd van een hunner, behoudens toepassing, in voorkomend geval, van artikel 7;

2^o In het geval waar de vennoten de overdracht van hunne maatschappelijke rechten geregeld hebben bij eene kansovereenkomst.

Vennootschappen voor goedkope woningen.

ART. 11.

De vennootschappen uitsluitend ten doel hebbende het bouwen, koopen, verkoopen, verhuren van goedkope woningen of het aankopen van gronden en dezer verkoop met het oog op het bouwen van goedkope woningen mogen den naamloozen of samenwerkenden vorm aannemen, zonder haar burgerlijk karakter te verliezen, door zich te onderwerpen aan de bepalingen, in het eerste geval, van de sectie IV, in het tweede geval, van de sectie VI en, in de beide gevallen, van de sectie VIII van de wet van 18^e Mei 1875, gewijzigd door de wet van 22^e Mei 1886.

ART. 12.

Zijn vrij van zegel en van registratierecht :

1^o De volmachten door de stichters gegeven tot oprichting : a) van naamlooze of samenwerkende vennootschappen hebbende uitsluitend ten doel het bouwen, koopen, verkoopen, verhuren van goedkope woningen of het aankopen van gronden en dezer wederverkoop met het oog op het bouwen van goedkope woningen ; b) van naamlooze of samenwerkende vennootschappen hebbende uitsluitend tot

Zie het oorspronkelijk ontwerp art. 1, 1^o, 2, 1^o, 11 en 12.

Artikel 11 der wet van 9 Augustus 1889 is enkel van toepassing op de vennootschappen die uitsluitend tot doel hebben « het bouwen, het aankopen, verkoopen of verhuren van woningen bestemd voor de werkmansklassen. »

Het voorrecht nog uitbreidende, bedoelt het voorgestelde artikel de vennootschappen die uitsluitend tot doel hebben « het bouwen, koopen, verkoopen of verhuren van *goedkope woningen of het aankopen van gronden en dezer voortverkoop met het oog op het bouwen van goedkope woningen.* »

De artikelen 12 tot 16 bekrachtigen nogmaals ten voordeele van de vennootschappen voor goedkope woningen, de fiskale gunsten welke, in zake van zegel en registratie, thans zijn verleend aan vennootschappen voor werkmanswoningen. (Wet van 9 Augustus 1889, art. 12 tot 19; wet van 25 Maart 1891, art. 16 en 62, 7^o; wet van 30 Juli 1892, art. 1, 2, 3.)

voorwerp het doen van leeningen met het oog op het bouwen, het aankopen of het ontlasten van goedkoope woningen;

2° De akten en processen-verbaal houdende oprichting, wijziging, verlenging of ontbinding der gezegde vennootschappen;

3° Alle onderhandsche akten niet door voorgaande bepaling voorzien en alle boeken betreffende uitsluitend het maatschappelijk bestuur, alsmede de volmachten door de vennoten gegeven voor hunne betrekkingen met de vennootschap;

4° De geschriften van de beschermingscomiteiten ingesteld tot begunstiging van het bouwen, koopen of verkoopen van goedkoope woningen.

ART. 13.

Zijn vrij van zegel :

1° De uittreksels, kopijen of afschrijftender akten en processen-verbaal bedoeld in n° 2° van het vorig artikel.

Zij geven geene aanleiding tot eenig recht of tot griffiekosten.

2° De plakbrieven der bij het vorig artikel bedoelde vennootschappen en beschermingscomiteiten.

ART. 14.

In afwijking van de artikelen 12 en 14 van de wet van 25^e Maart 1891, wordt het zegelrecht op de aandeelen en obligatiën, uitgegeven door de hooger vermelde vennootschappen, bepaald :

Voor die van 50 frank en daaronder, op 5 centiemen ;

Voor die van meer dan 50 frank tot 100 frank, op 10 centiemen ;

Voor die van meer dan 100 frank tot 200 frank, op 20 centiemen ;

En zoo voorts op 10 centiemen per 100 frank, voor die van meer dan 200 frank tot 400 frank.

ART. 15.

Het recht van registratie en het recht

Twee nieuwe voordeelen worden verleend, het eene door het 2° van artikel 13, het andere door de derde alinea van artikel 13.

van overschrijving worden tot de helft verminderd voor de verkooping van onroerende goederen toegestaan ten voordeele der hierboven bedoelde vennootschappen.

De vermindering wordt slechts toegepast indien de akte het doel der vennootschap te kennen geeft.

De ontvangen rechten worden terugbetaald indien het onroerend goed door de vennootschap wordt wederverkocht, op voorwaarde dat deze nieuwe verkoop gebeure binnen tien jaar na de aankoopsakte, dat zij de vermindering geniete voorzien bij artikel 1 en dat de aanvraag tot terugbetaling gedaan worde binnen tweejaar te rekenen van de akte van wederverkoop.

ART. 16.

Het registratierecht wordt tot de helft verminderd voor de leeningen en kredietopeningen aangegaan door de hierboven bedoelde vennootschappen.

De vermindering wordt slechts toegepast indien de akte het doel der vennootschap te kennen geeft.

Aan het formaatzegel zijn onderhevig de onderhandsche schuldbekentenissen van de sommen door de vennootschap ontvangen.

Recht van quitantie.

ART. 17.

De kwijtingen van sommen en waarden zijn vrij van het evenredig registratierecht, wanneer het contract waaruit de schuld is ontstaan reeds het evenredig recht ondergaat, of wanneer het ervan vrij is gesteld door eenen tekst van uitzondering.

Betalingen met subrogatie.

ART. 18.

Van het evenredig registratierecht zijn vrij de betalingen met subrogatie van schuldvorderingen gewaarborgd door een

Eene gedeeltelijke voortverkoop zal natuurlijk aanleiding geven tot eene gedeeltelijke teruggaaf.

Zie : *Toelichting*, § 4; oorspronkelijk ontwerp, art. 13.

Bepaling, in meer algemeene bewoordingen, overgenomen uit het wetsontwerp betreffende het lande-

onroerend voorrecht of door eene hypotheek, wanneer de betaalde schuldverdring aflosbaar was in eenmaal en er bepaald is dat de verbintenis van den schuldenaar bij annuïteiten dient te worden afgelost binnen een tijdsbestek van hoogstens dertig jaar.

Kredietopeningen.

ART. 19.

De kredietopeningen betalen een registratierecht van fr. 1.40 t. h. op het bedrag van het opengesteld krediet.

Renten op Staat.

ART. 20.

N^o 3^o van § 3 van artikel 70 der wet van 22 Frimaire jaar VII, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De inschrijvingen, de overschrijvingen en mutatiën verricht op het Grootboek der Openbare Schuld; de kwijtschriften voor achterstellen van renten op naam en al de effecten der Openbare Schuld. »

Recht van inschrijving.

ART. 21.

Een recht wordt geheven op de inschrijving der bij overeenkomst en bij testament gevestigde hypotheeken.

Het recht is, voor de inschrijving van ieder hypotheekrecht, verschuldigd op het bedrag, in hoofdsom en bijkomend, der sommen waarvoor de inschrijving gevorderd wordt.

Dient de inschrijving van een zelfde hypotheekrecht te worden gedaan in verscheidene kantoren, dan wordt in het eerste kantoor het recht ten volle gekweten, en er wordt gehandeld overeenkomstig artikel 22 van de wet van 21 Ventôse jaar VII.

lijk grondkrediet, overgelegd ter zitting van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, den 19^a November 1896 (*Doc. parl.*, 1896-1897, n^o 11), ontwerp dat verviel ten gevolge van de ontbinding der Kamers.

Zie : *Toelichting*, § 5; oorspronkelijk ontwerp, art. 14.

Zie : *Toelichting*, § 6; oorspronkelijk ontwerp, art. 15.

Zie : *Toelichting*, § 7; oorspronkelijk ontwerp, art. 16.

In burgerlijk recht, is de overeenkomst waaruit de hypotheek voortspuit, het hypotheekrecht, éene zaak en de waarborg der schuld, de verplichting tot welker kwijting de goederen zijn bestemd, eene andere zaak. (LAURENT, *Principes de droit civil*, deel XXX, n^o 174 en 425). De wet van 21 Ventôse, jaar VII, op het inschrijvingsrecht miskent dat begrip, ten minste in de bewoordingen, en daaruit ontstonden menige betwistingen. De nieuwe tekst maakt ze voortaan onmogelijk, door de fiskale wet, zoowel voor den grond als voor den vorm, in overeenstemming te brengen met de

Van de prijsontduikingen.

ART. 22.

Het ontduiken, in eene akte van verkoop of van ruiling, van den werkelijk overeengekomen prijs of opleg, wordt gestraft met eene boete gelijk aan vijfmaal de opgedoken rechten, zonder dat die boete minder mag bedragen dan 100 frank.

Al de handelende partijen zijn tegenover den Staat hoofdelijk verplicht tot betaling van gezegde boete, alsmede van de opgedoken rechten; zij zijn gehouden de boete onder elkander bij gelijke deelen te betalen, ondanks alle strijdige bepaling.

De ontduiking wordt, voor de heffing of de vordering der bijkomende rechten en der boete, op voldoende wijze vastgesteld, door alle akten, geschriften of feiten welke dienen om te bewijzen, hetzij door schrift, hetzij door bekentenis ofwel door vermoeden, dat aan den vroegeren eigenaar een hoogere som beloofd of betaald werd dan die in de verkoopakte is aangeduid.

De notaris die eene akte van verkoop of van ruiling opmaakt, is gehouden aan partijen lezing te geven van de voor-

burgerlijke wet en met de grondbeginselen der eischbaarheid van het recht, zooals ze bepaald werden in § 7 der *Toelichting*.

Op de inschrijving der bij overeenkomst en bij testament gevestigde hypotheeken — Ter uitsluiting van de voorrechten en wettelijke hypotheeken, welke voortaan volkomen vrijgesteld zijn.

Voor de inschrijving van ieder hypotheekrecht. — Ongeminderd het getal gewaarborgde schuldvorderingen. Zoo zal er maar één recht verschuldigd zijn voor de inschrijving: a) van eene hypotheek, door verscheidene schuldenaars op gemeene goederen gegeven; b) van eene hypotheek, aan verschillende schuldeischers op dezelfde goederen gegeven.

Algemeene beschouwingen. — Het evenredig registratierecht is gegrond op de waarden (Wet van 22 Frimaire jaar VII. art. 4).

Voor verkooping, evenals voor menige andere overeenkomst, bestaat de belastbare waarde heel natuurlijk in den bedongen prijs, 't is te zeggen de som welke eene der partijen ontvangt als evenwaarde voor de door haar verstrekte zaak en waarvan het bezit haar is verzekerd door de burgerlijke wetten.

Om te voorkomen dat in eene aan registratie onderworpen akte een gedeelte van den wezenlijk overeengekomen prijs wordt opgedoken, besliste de wet van Frimaire « Alle onderhandsche tegenbrief, strekkende tot verhooging van den prijs, in eene openbare akte of in eene vroeger geregistreerde onderhandsche akte bepaald, wordt verklaard ongeldig en zonder uitwerksel te zijn.

gaande bepalingen; van die lezing wordt in de akte uitdrukkelijke melding gemaakt, op straffe eener boete van 100 frank.

« Evenwel, wanneer het bestaan daarvan is bewezen, wordt als boete eene som geëischt driemaal zoo groot als het recht dat ware te heffen geweest op aldus bepaalde gelden en waarden. » (Art. 4.)

Wat verder zegt het Burgerlijk Wetboek :

« Tegenbrieven zijn alleen van kracht tusschen de handelende partijen; zij hebben geene kracht jegens derden. » (Art. 1521.)

't Is een vast beginsel, dat algemeene wetten niet afwijken van bijzondere wetten. Niettemin is er aangenomen dat artikel 1521 van het Burgerlijk Wetboek de wet van Frimaire afschafte, voor zooveel deze sommige tegenbrieven volkomen ongeldig verklaarde, zelfs tusschen partijen.

Daaruit volgt dat van de twee bekrachtigingen — de eene burgerlijke en de andere fiskale — door voornoemd artikel 40 geëischt, de tweede alleen blijft bestaan : eene boete driemaal zoo groot als het ontdoken recht op de tegenbrieven waaruit blijkt eene verhooging van den prijs, in de opene akte vermeld.

Men hoeft niet te bewijzen dat die bekrachtiging volstrekt ontoereikend is. In rechten laat zij de mondelinge ontduikingen, de meeste die voorkomen, ongestraft. Feitelijk laat zij de per akte vastgestelde ontduiking ongestraft, gezien de onmacht van het bestuur om het bestaan van die akte te bewijzen.

Ook weet iedereen dat, zoo onroerende goederen uit de hand worden verkocht, de echte prijs doorgaans wordt verborgen. De vermindering van recht, door artikel 4

van het wetsontwerp toegestaan op verkooping en waarvan de prijs zekere som niet te boven gaat, maakt het des te dringender, en bedrog tegen te gaan, dat des te meer zal gepleegd worden, daar het er uit te trekken voordeel zooveel grooter zal wezen.

Daartoe strekt artikel 22, dat artikel 40 der wet van Frimaire moet vervangen.

Eene leer huldigende, die door uitstekende schrijvers werd voorgestaan onder de bestaande wet, doch dat de rechtspraak van de hand wees bij gemis van een bepaalden tekst, verleent de voorgestelde bepaling het bestuur het recht om ontduiking, 't is te zeggen bedrog, te bewijzen door alle middelen welke de burgerlijke wet toelaat, *ter uitzondering van het bewijs door getuigenis en op eede.*

De ontduiking wordt gestraft met eene boete gelijkstaande met het vijfde van de ontdoken rechten. Die rechten en de boete zijn hoofdelijk en voor het geheel verschuldigd door den verkooper en door den kooper, 't is te zeggen door allen die het bedrog pleegden door in de openlijke akte eene leugenachtige bevestiging op te nemen, te doen of te laten opnemen. Wordt de openlijke akte voor een notaris verleden, dan is deze verplicht aan partijen lezing te houden van het voorgestelde artikel.

Uit de ondervinding zal blijken of die maatregelen volstaan om een bedrog uit te roeien welk, onder vele andere, dit groot gebrek oplevert, dat het 't beginsel van gelijkheid in zake van belasting krenkt.

Van de waardeering.

ART. 23.

Indien de prijs vastgesteld of de waarde aangegeven voor den eigendom of het vruchtgebruik van onroerende goederen, in eene akte die aanleiding geeft tot het evenredig registratierecht, niet de verkoopwaarde schijnt te vertegenwoordigen, op het tijdstip dat het recht ten bate van de Staatskas openvalt, in vergelijking met de naastgelegen goederen van zelfden aard, mag het bestuur, binnen twee jaar, te rekenen van den dag der registratie van de akte, eene waardeering vorderen.

ART. 24.

De door het bestuur aangestelde en partij mogen zich verstaan om de goederen te doen schatten door één of door drie naar hunne keus aangewezen deskundigen. In dit geval, wordt het akkoord vastgesteld bij proces-verbaal, aanduidende hetgeen tot geschil aanleiding geeft en opgevend de namen van den of van de aangewezen deskundigen. Al de belanghebbenden dienen dit proces-verbaal te onderteekenen; is partij tot teekenen onbekwaam of niet bij machte, zoo wordt hiervan melding gemaakt in bijwezen van twee getuigen.

ART. 25.

Zijn de belanghebbenden het niet eens, dan wordt de waardeering aangevraagd aan den voorzitter der rechtbank van eersten aanleg binnen welker gebied het goed is gelegen, bij verzoekschrift waarin worden uiteengezet de feiten en aangeduid zoowel de som waarop het goed door het Bestuur geschat wordt als de som die vermoed is verschuldigd te zijn wegens rechten boete.

Wanneer de vastgestelde prijs of de aangegeven waarde van toepassing is op goederen gelegen binnen het gebied van verscheidene rechtbanken, wordt het

Algemeene beschouwingen. — De wetten op het registratie- en op het erfenisrecht kennen in zekere gevallen het bestuur het recht toe om door schatting de *verkoopwaarde* der overgemaakte goederen te doen bepalen voor den grondslag der belasting.

De daartoe bepaalde middelen worden in verschillende opzichten beknibbeld :

1^o Die vormen verschillen, naardien het registratie- of erfenisrechten betreft. In zake van registratie, stellen 't bestuur en de partij ieder een deskundige aan. Worden beide deskundigen het eens — wat uiterst zelden gebeurt —, dan is alles gedaan. Zooniet wordt de rechtbank binnen welker gebied 't goed is gelegen, verzocht een derden deskundige te stellen, en alles herbegint. (Wet van 31 Mei 1824, art. 22.) In zake van erfenisrechten, wordt de derde deskundige onmiddellijk aangesteld door de rechtbank en treedt op met de twee anderen. (Wet van 7 December 1851, art. 19.) Niets wettigt dat verschil;

2^o Hoe gering ook de te schatten goederen zijn, hoe gemakkelijk de schatting ook weze, er moeten *drie* deskundigen, ten minste twee in zake van registratie, worden aangesteld om het geschil te beslechten. Dat verwekt soms voor den Staat of voor de belanghebbenden schattingkosten buiten alle verhouding tot het in de zaak betrokken geldelijk belang;

3^o De bestaande wet laat onopgelost de vraag of zij ja dan neen en

verzoekschrift ingediend aan den voorzitter der rechtbank binnen welker gebied zich bevindt de hoofdplaats van het in gebruik zijnde goed of, bij gebrek van hoofdplaats, het gedeelte der goederen dat het hoogste kadastraal inkomen vertegenwoordigt.

De voorzitter der rechtbank geeft bevel tot waardeering binnen acht dagen na de aanvraag en benoemt, naarmate de vereischen van het geval, één of drie deskundigen om het geschil te vereffenen. Hiertoe mogen niet worden aangewezen : 1° de beambten der registratie; 2° de openbare of ministerieele ambtenaars hebbende te vorderen de rechten verschuldigd wegens hunne akten krachtens artikel 29 van de wet van 22 Frimaire, jaar VII; 3° hunne bedienden.

Het verzoekschrift en het bevel van den voorzitter worden aan partij beteekend. Meenen de ontvanger of de partij dat er billijke redenen bestaan om te twijfelen aan de onafhankelijkheid of onpartijdigheid van den of de aangewezen deskundigen, dan zijn zij ontvankelijk om, binnen acht dagen na de gezegde beteekening, dezer vervanging te vragen aan den voorzitter der rechtbank. Deze, na bijeenroeping der belanghebbenden, indien hij zulks nuttig acht, beslist bij een nieuw bevel of de benoeming, waartegen wordt opgekomen, behouden of ingetrokken dient te worden, en benoemt, in voorkomend geval, een anderen deskundige of andere deskundigen; dit nieuw bevel wordt aan partij beteekend.

ART. 26.

De ontvanger geeft aan den aangewezen deskundige of aan de aangewezen deskundigen kennis van den hun opgelegden last. Indien zij dezen aanvaarden, doen zij onmiddellijk, onder aangeteekenden omslag, zoowel aan den ontvanger als aan partij, een gemeenschappelijke brief geworden waarin bepaald worden dag en uur waarop zal worden overgegaan tot het opnemen der plaatsen

in hoeverre dient te worden aangevuld door de bepalingen van het Wetboek van Rechtspleging betreffende de schatting in *burgerlijke* zaken. Dat verwekt menige betwisting;

4° Eindelijk, het stelsel, dat, in een geschil welk aanleiding geeft tot eene schatting, iederen belanghebbende het recht toekent een deskundige aan te stellen, is een gebrekkig stelsel. « Een beginsel », zegt een schrijver, « dat de deskundige nooit uit het oog mag verliezen, is dat hij niet alleen de aangestelde is van de partij die hem benoemde, maar wel van al de partijen... De deskundigen miskennen hunne plichten, wanneer zij optreden als uitsluitende verdedigers der partij die hen aanstelde; zij moeten zich, integendeel, heel en al toeleggen op waarheid en gerechtigheid. » (REMY, *Théorie et pratique des expertises*, n° 17.) Dat is opperbest in theorie. Doch men weet, dat de deskundige, door eene partij aangesteld, in feite min of meer onbewust de belangen van zijn aansteller verdedigt; zooals krachtadig werd uitgedrukt, is hij feitelijk niet wat hij zou moeten zijn, een *helper voor 't gerecht*; hij is enkel een *helper in de zaak*. Daarom ook wordt door de commissie, belast met de herziening van het Wetboek van Rechtspleging, de aanstelling van deskundigen door de belanghebbenden verboden. (Verslag van den heer ALBERIC ALLARD, titel VI, XXVIII). Die hervorming is des te noodiger op fiscaal gebied, daar de deskundigen hier echte scheidsrechters zijn, wier beslissing de betwisting bepaald oplost.

De artikelen 24 tot 30 van het

en het aanhooren van hunne verklaringen en opmerkingen.

De deskundige of, in voorkomend geval, de drie gezamenlijk handelende deskundigen doen een onderzoek naar den toestand en de volstreckte verkoopwaarde der goederen vermeld in de akte of in de aanvraag tot waardeering, op het daarin aangeduid tijdstip; zij maken slechts een enkel verslag waarin zij uitdrukkelijk, zonder voorbehoud of beperking, hunne denkwijze omtrent gezegde waarde doen kennen; zij bevestigen onder eed, vóór het slot van het verslag, die denkwijze in waarheid en geweten te hebben uitgedrukt.

De minuut van het verslag wordt neergelegd ter griffie van de rechtbank aangeduid bij artikel 25.

ART. 27.

Het verslag wordt gelicht en aan de andere partij beteekend door de meest haastmakende partij.

Het gevoelen der deskundigen en, bij verschil van meening, het gevoelen der meerderheid, of bij gebrek van meerderheid, het bemiddelend gevoelen, dient tot bepaling der verkoopwaarde van het goed voor hetgeen de heffing van de belasting betreft.

De beslissing der deskundigen is niet vatbaar voor eenig hooger beroep. Echter mogen ontvanger en partij, wegens overtreding van de wet of wegens niet-in-aachtneming van de hoofdzakelijke vormen, de nietigheid eischen van de waardeering. De eisch moet, op straffe van verval, worden ingesteld binnen het tijdsbestek van ééne maand na de beteekening van het verslag; zij wordt gebracht voor de rechtbank aangeduid in artikel 25. In al de gevallen waar de nietigheid niet moet worden toegeschreven aan het Bestuur, wordt door de rechtbank ambtshalve eene nieuwe waardeering bevolen door één of door drie deskundigen die insgelijks door haar ambtshalve worden benoemd.

wetsontwerp houden rekening met die opmerkingen en vereenvoudigen merkelyk de vormen van de schatting, die zij bijgevolg minder kostbaar maken :

1^o Zij richten *gansch* de zaak in ;

2^o Alle verschil tusschen schatting in zake van registratie en in zake van nalatenschap verdwijnt (art. 30);

3^o Bestuur en partijen kunnen elkander verstaan om te doen schatten door een of door drie deskundigen, in *gemeen overleg* aangesteld (art. 24);

4^o Geraken de belanghebbenden het niet eens, dan worden de deskundigen uitsluitend aangeduid door den *voorzitter* der rechtbank binnen welker rechtsgebied de goederen zijn gelegen; het staat hem vrij slechts één deskundige aan te stellen; de uitoefening van het recht tot wraking verwekt enkel akten van vrijwillige rechtsmacht, niet vatbaar voor hooger beroep (art. 25);

5^o Eindelijk, eene eenvoudige bevestiging onder eede, in het verslag opgenomen, vervangt de verplichting tot eedaflegging ten overstaan van de rechtbank of van een aangestelden rechter (art. 26).

Art. 23. — *In eene akte die aanleiding geeft tot het evenredig registratierecht.* — Leest : In de akten houdende overdracht van eigendom of vruchtgebruik onder bezwarende voorwaarde of ten kosteloozen titel, in de deelingen en akten van gelijke waarde, en in de akten van vennootschap.

Art. 26. — *De volstreckte verkoopwaarde.* — 't Is te zeggen de gemiddelde waarde, de gewone waarde van het goed op zichzelf beschouwd,

ART. 28.

Indien, gezien de bij de waardeering bepaalde waarde, de gedane heffing onvoldoende is, wordt het bijkomend registratierecht en, in voorkomend geval, het bijkomend overschrijvingsrecht, bij dwangbevel gevorderd van den nieuwen eigenaar.

Daarenboven is verschuldigd, te weten :

1^o Eene boete gelijk aan het bijkomend registratierecht en, in voorkomend geval, aan het bijkomend overschrijvingsrecht welke eischbaar zijn, indien die bijkomende rechten verschuldigd zijn wegens eene overdracht onder bezwarenden of kosteloozen titel en zij het bedrag der ontvangen rechten ten minste een achtste overtreffen.

2^o Eene boete gelijk aan vijfmaal het eischbaar bijkomende recht, indien dit bijkomend recht verschuldigd is wegens eene akte die het evenredig recht van fr. 0.25 betaalt en hooger loopt dan ten minste één achtste van het bedrag van het recht ontvangen wegens de goederen die tot waardeering hebben aanleiding gegeven.

Wanneer eene boete eischbaar is, komen de kosten der rechtspleging ten laste van partij.

ART. 29.

Zijn van toepassing, voor hetgeen de kosten der waardeering betreft, de bepalingen rakende het loon der deskundigen in burgerlijke zaken.

Ingeval de deskundigen hun verslag te laat indienen of weigeren het over te leggen, alsmede wanneer de waardeering nietig wordt verklaard uit hoofde van een hun persoonlijk toe te schrijven feit, kunnen zij veroordeeld worden tot al de nuttelooze onkosten en tot schadevergoeding.

ART. 30.

De rechtspleging door de vorige bepalingen ingevoerd tot waardeering in zake

ongeminderd de bijzondere voorwaarden van de overeenkomst en de mindere of meerdere wisselvalligheid der daardoor toegekende rechter.

Art. 28. — *Zoo deze bijkomende rechten het bedrag der ontvangen rechten ten minste een achtste overtreffen.* — Dus feitelijk, zooals met de bestaande wet, zal de boete enkel eischbaar zijn, zoo « de schatting der deskundigen den vastgestelden prijs of de opgegeven waarde, ten minste een achtste overtreft. » Doch deze laatste formule levert dit bezwaar op, dat zij niet kan toegepast worden in geval dat, bij eene ruiling van onroerende goederen, de partijen de waarde hebben overdreven van een der loten, ten einde eene waardevermeerdering te verbergen, waarvoor een verkooprecht zou eischbaar zijn.

van registratie, is van toepassing op de waardeering in zake van erfenisrechten.

Overgangsbepalingen.

Intrekking van vroegere bepalingen.

ART. 31.

Deze wet is van toepassing op de akten en feiten voorzien bij artikel 7, bij de n^{rs} 2^o en 3^o van artikel 8 en bij artikel 10, welk ook de datum zij van de akte waaruit de onverdeeldheid of de vennootschap is ontstaan.

Artikel 8 van de wet van 24^{en} Maart 1875 zal bij voortduur worden toegepast op de akten verleden krachtens die wet.

ART. 32.

Worden ingetrokken : de artikelen 17, 18, 40, 68 § 3, n^{rs} 2^o en 4^o, 69 § 3, n^{rs} 6^o en 7^o, 69 § 7, n^r 1^o, derde alinea, n^r 4^o en, voor zoover het aangaande de deelingen verordent, n^r 5^o van de wet van 22 Frimaire jaar VII; artikel 19, voor zoover het betreft het recht van inschrijving, en artikel 24 van de wet van 24 Ventôse jaar VII; de artikelen 1, 2 en 5 van de wet van 6 Messidor jaar VII; artikel 5 van de wet van 27 Ventôse jaar IX; artikel 6 van de wet van 15 Floréal jaar X; de wet van 15-25^{en} November 1808; het advies van den Staatsraad van 31ⁿ Juli-5ⁿ Augustus 1809; het besluit van 8ⁿ Juli 1814; artikel 22 van de wet van 31ⁿ Mei 1824; artikel 5 van het Koninklijk besluit van 16ⁿ October 1824; de alinea's 2 tot 9 van artikel 19 van de wet van 17ⁿ December 1851; artikel 1 van de wet van 18ⁿ December 1851; de artikelen 6, 7 en 8 van de wet van 24ⁿ Maart 1875; de artikelen 11 tot 19 van de wet van 9ⁿ Augustus 1889; de artikelen 16 en 62, n^r 70ⁿ, van de wet van 25ⁿ Maart 1891; de artikelen 1, 2 en

Zie het oorspronkelijk ontwerp, art. 17 en 18.

Wet van 22 Frimaire jaar VII, art. 17 en 18. — Zie de artikelen 23 tot 29 van het gewijzigd ontwerp.

Wet van 22 Frimaire jaar VII, art. 40. — Zie art. 22.

Wet van 22 Frimaire jaar VII, art. 68, § 3, n^r 2^o, 69, § 3, n^{rs} 6^o en 7^o, 69, § 7, n^r 4^o, en voor zooveel het de verdelingen bedoelt, n^r 5^o. — Zie art. 5, 6 en 7.

Wet van 22 Frimaire jaar VII, art. 68, § 3, n^r 4. — Zie art. 8, 9 en 10.

Wet van 22 Frimaire jaar VII, art. 69, § 7, n^r 1^o, 3^o alinea; wet van 15 Floréal jaar X, art. 6; koninklijk besluit van 16 October 1824, art. 5. — De verkooping van domeingoederen genieten een gunsttarief, voorheen toegestaan om den verkoop van de nationale goederen te vergemakkelijken.

De voorgestelde weglating maakt

3 van de wet van 30ⁿ Juli 1892; de wet van 21ⁿ Mei 1897 en artikel 6 van de wet van 16ⁿ Mei 1900.

een einde aan dit stelsel, dat thans niet meer te wettigen is in rechte noch in feite.

Wet van 21 Ventôse jaar VII, art. 19, voor zooveel zij het inschrijvingsrecht betreft, en art. 21; wet van 6 Messidor jaar VII, art. 1, 2 en 3. — Zie art. 21.

Wet van 27 Ventôse jaar XI, art. 5; wet van 15-25 November 1808. — Zie art. 24 tot 29.

*Advies van den Raad van State, dato 31 Juli-5 Augustus 1809. — Vonnissen, verleend in burgerlijke zaken, kunnen, zooals men weet, aanleiding geven tot twee bepaald onderscheidene rechten van registratie, hebbende ieder eene bijzondere oorzaak van eischbaarheid: het recht van *titel* en het recht van *veroordeeling*. (Wet van 22 Frimaire jaar VII, art. 69, § 2, n^o 9^o, laatste alinea.)*

Het eerste recht is hetzelfde voor alle akten die tusschen partijen bewijs leveren van eene verplichting, eene kwijting van sommen of waarden, eene overdracht van roerende of onroerende goederen (art. 4); het is verschuldigd op vonnissen die het bestaan van eene vroegere overeenkomst bekrachtigen, wanneer op die overeenkomst nog geene belasting werd betaald of zij er niet vrij van is; het wordt ontvangen op de *minute* van 't vonnis (art. 17. 5^e alinea, *in fine*): deze minute moet, bij voorkomend geval, ter registratie aangeboden worden en bijgevolg moet het verschuldigd recht binnen eenen bepaalden tijd worden betaald. (art. 20 en 28).

Het tweede, het recht van veroordeeling, is eigen aan gerechtelijke akten; het is verschuldigd op von-

nissen houdende veroordeeling, schuldrangschikking of verrekening van geldsommen en waarden (art. 4); het wordt geheven op het *afschrift* (art. 7, 4^e alinea, en 69, § 2, 9^e, 4^e alinea); het is enkel verschuldigd in geval de partij een afschrift van het verleende vonnis licht; de belanghebbende kan dat afschrift enkel bekomen, na betaling van het recht (art. 41, 3^e alinea).

Er was natuurlijk eene bekrachtiging noodig voor de verplichting om de vonnissen, op de *minute* te registreeren, binnen een bepaalden tijd ter registratie aan te bieden; die bekrachtiging werd in de volgende bewoordingen bepaald door de artikelen 35 en 38 der wet van Frimaire :

« Art. 38. De griffiers die de akten welke zij moeten doen registreeren, niet binnen den bepaalden tijd ter registratie aanbieden, beloo- pen zelve, voor elke overtreding, eene boete gelijkstaande met het bedrag *van het recht*. Tevens betalen zij *het recht*, behoudens verhaal voor *dat recht* alleen, tegen de partij.

» Art. 37. Niettemin wordt uit- zondering gemaakt... voor vonnis- sen ter zitting verleend, welke op de minute moeten geregistreerd wor- den... zoo partijen in handen der griffiers... binnen den voor de regis- tratie bepaalden tijd, het bedrag der door de wet bepaalde rechten niet hebben gestort. In dat geval, worden zij door den ontvanger ten laste der partijen ingevorderd en daarenboven betalen partijen *het recht* als boete. »

Zooals vanzelf spreekt, is het recht, door deze twee bepalingen bedoeld, ditgene dat eischbaar is op

de minute van 't vonnis, het niet te bekwamen tijde betaalde recht, 't is te zeggen, naar het hierboven uiteengezette inningstelsel, het recht van *titel* en niets dan het recht van *titel*.

Het advies van den Raad van State, dato 31 Juli-3 Augustus 1809, oordeelde er anders over.

Geraadpleegd en uitspraakdoende onder den invloed van een gebruik, waarbij het recht van *titel* en het recht van veroordeeling tegelijkertijd werden geëind op de minute van 't vonnis, legde de Raad van State de artikelen 35 en 37 in dezen zin uit, dat in de voorziene onderstelling het als boete eischbaar recht het recht is van... veroordeeling!

Deze uitlegging kan niet strooken met het algemeen aangenomen begrip van de oorzaken en voorwaarden van eischbaarheid der rechten van *titel* en van veroordeeling, naar welk begrip het recht van veroordeeling nooit verschuldigd is op de minute van vonnis, en bijgevolg nooit kan worden geëischt binneneen bepaalden tijd. Toegepast naar dit begrip, leidt het advies van den Raad van State tot dezen vreemden uitslag dat eene boete, voorgeschreven uit hoofde van achterstallige betaling van een recht, evenredig zou zijn niet aan het bedrag van *dat* recht, maar aan het bedrag van een ander nog niet verschuldigd recht, dat wellicht nooit verschuldigd zal zijn, vermits de eischbaarheid afhangt van een later feit, het lichten van een afschrift.

Sommige schrijvers waren van meening dat het advies van 1809, gestaafd op eene verkeerde en sedert lang verwezen toepassing der wet van Frimaire, niet meer dient

gevolgd te worden, en men opnieuw eenvoudig artikelen 35 en 37 van bedoelde wet moet toepassen; de voorgestelde weglating strekt om die oplossing te bekrachtigen door de wet.

Besluit van 8 Juli 1814. — Het geldt een toevallig besluit, door het algemeen Bewind van België (baron de Vincent) uitgevaardigd, tot regeling van de wijze waarop het registratierecht moet worden geheven op het afstaan van renten en schulden op steden en gemeenten van België. Dat besluit, reeds vanzelf gedeeltelijk afgeschaft, wordt thans feitelijk nooit toegepast; als stelsel heeft het geene reden van bestaan meer.

Wet van 31 Mei 1824, art. 22. — Zie art. 23 tot 29.

Wet van 17 December 1831, art. 19, alinea 2, en 9. — Zie art. 30.

Wet van 18 December 1831, art. 1. — Zie art. 5, en § 2 der Toelichting.

Wet van 24 Maart 1873, art. 6, 7 en 8. — Zie art. 19. Zie evenwel voor artikel 8, de 2^e alinea van artikel 31.

Wet van 9 Augustus 1889, art. 11 tot 19; wet van 23 Maart 1891, art. 16 en 62, n^o 70^o; wet van 30 Juli 1892, art. 1, 2 en 3. — Zie art. 1 tot 4 en 11 tot 16.

Wet van 21 Mei 1897. — Zie art. 1 tot 4.

Wet van 16 Mei 1900, art. 6. — Zie art. 5.

Bijgevoegde bepalingen.

ART. 35.

De 2^{de} alinea van artikel 60bis, door de wet van 21ⁿ Juni 1894 gevoegd bij de

De economische beschouwingen die het toepassen van de vermin-

wet van 16ⁿ Maart 1865, die eene Algemeene Spaar- en Lijfrentekas instelt, wordt gewijzigd zooals volgt :

« Zij verzekert op het leven, kapitalen van geen hooger bedrag dan 10,000 frank op een bepaald hoofd. »

ART. 34.

Artikel 5 van de wet van 9ⁿ Augustus 1889, wordt gewijzigd zooals volgt :

« ART. 5. De Algemeene Spaar- en Lijfrentekas is gemachtigd een deel harer beschikbare fondsen te gebruiken tot leeningen ten gunste van het bouwen, het aankopen of het ontlasten van goedkoopere woningen.

» Wanneer die leeningen voor rekening van de Spaarkas gedaan zijn, worden zij, volgens haren vorm en duur, beschouwd als tijdelijke of als definitieve beleggingen. »

ART. 35.

Deze wet treedt in werking op 1ⁿ Januari 1905.

deringen van belasting, door de wet van 9 Augustus 1889 ingevoerd, op den geringen eigendom, over 't algemeen, billijken, vergen eene aanvulling : verhooging van het maximum der kapitalen welke de Spaarkas op het leven mag verzekeren, en zekere uitbreiding van de toelating, haar verleend om beleggingen te doen, uitsluitend met het oog op het toenemen van de *werkmans*-woningen.

Dat is het doel der artikelen 33 en 34. Dit laatste is ontleend aan het wetsontwerp betreffende de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas, ingediend ter zitting der Kamer den 22ⁿ Februari 1903; om het door de Regeering nagejaagd doel volkomen te bereiken, moeten de fiskale bepalingen van onderhavig ontwerp en de hiernaast voorgestelde daarmede in verband staande bepalingen terzelfder tijd in werking treden.

Algemeen overzicht.

A. — STREKKING DER VERSCHILLENDE BEPALINGEN.

't Is over dit ontwerp, door de Regeering gewijzigd in overeenstemming met de Commissie, dat wij de eer hebben verslag uit te brengen.

Eene korte samenvatting van de dertien hoofdstukken, naar de volgorde van het ontwerp, zal u dadelijk laten oordeelen over hunne strekking.

I. — Door de eerste bepaling, betreffende den aankoop van geringe eigendommen, worden de stelsels van fiskale gunsten, voor de werkmanswoningen achtereenvolgens ingevoerd door de wet van 9 April 1889, en voor de landelijke eigendommen door de wet van 21 Mei 1892, hervormd, versmolten en uitgestrekt tot alle burgers, zonder onderscheid.

Voortaan wordt niet meer de *werkmans*woning noch de *landelijke* eigendom op zichzelf beschouwd; de hoedanigheid van den bewoner, de aard noch de bestemming van het goed komen verder in aanmerking; het gunststelsel wordt eenig gemaakt, vereenvoudigd en uitgebreid.

Het is van toepassing op allen aankoop van onroerende goederen, door bijzondere personen gedaan. zoo de verkoopwaarde in vollen eigendom van het aangekocht onroerend goed, bij voorkomend geval toegevoegd aan de waarde van reeds in eigendom of in vruchtgebruik door den koper, zijn echtgenoot of zijne medekoopers, bezeten onroerende goederen, niet meer bedraagt dan 10,000 frank. Het is ook van toepassing op alle leeningen en kredietopeningen door bijzonderen, hetzij met het oog op dergelijke aankopen, hetzij met het doel om een gebouw op te trekken, in dit geval, onder dit beding dat zij niet meer bedragen dan 10,000 frank.

Ware het stelsel van het oorspronkelijk ontwerp in 1902 in werking getreden, het zou, naar de raming der Regeering, minstens 1,850,000 frank minder ontvangsten hebben opgeleverd.

II. — De tweede bepaling bedoelt de akten van deeling, en in economisch opzicht vult zij de eerste aan.

Zij ontslaat de partijen van alle fiskale hindernissen en vergemakkelijkt hare overeenkomsten, namelijk om den geringen eigendom te behouden in de familie van den gebruiker, door de verschillende rechten, die thans de deeling kunnen treffen, te vervangen met een gering recht van 25 centiemen per 100 frank, geheven op de verdeelde massa.

III. — De derde bepaling, opgevat in den geest van de vorige, onderwerpt de akten van vennootschap aan een registratierecht van 25 centiemen per 100 frank, te heffen op de inbrengen, en dat zal gelden voor al de nieuwe bepalingen, thans onderhevig aan verschillende rechten. Voor de dienstjaren 1896 en 1902 zou dit nagenoeg 1,200,000 frank meer hebben opgebracht.

Deze ruimere bijdrage der vennootschappen in de openbare lasten weegt gedeeltelijk op tegen de vrijstelling der onroerende goederen.

Hetzelfde geldt voor de zevende bepaling, die een gelijk recht van fr. 1.40 legt op kredietopeningen.

IV. — De vierde bepaling bevat de gezamenlijke voordeelen, voortaan genoten door vennootschappen voor goedkoope woningen

Ook de werkkring der vennootschappen tot het bouwen van zulke woningen en van diegene tot het verleenen van krediet worden daardoor uitgebreid.

Eerstbedoelde machtigt zij tot het bouwen, koopen, verkoopen of verhuuren van woningen, en, daarenboven, tot het aankopen van gronden om ze in 't klein voort te verkoopen tot het bouwen van woningen; zij keert haar, bij voortverkoop, de rechten uit, die werden geheven op den oorspronkelijken aankoop.

Laatstbedoelde vennootschappen veroorlooft zij te leenen voor het bouwen of aankopen van woningen, alsmede om deze te ontlasten.

Ten slotte worden daardoor van zegelrecht ontheven de plakbrieven der vennootschappen voor goedkoope woningen en der beschermingscomiteiten.

V. — Door de vijfde bepaling, wordt ingetrokken het recht van kwijting, wanneer op de akte, die de schuld vestigt, het evenredig recht werd betaald.

VI. — De zesde bepaling vergemakkelijkt de vrijstelling der onroerende goederen, door het evenredig recht op betalingen met subrogatie af te schaffen, wanneer zij strekken om eene bij annuïteit aflosbare schuldverdring te vervangen door eene in eenmaal aflosbare schuldverdring.

VII. — De zevende bepaling brengt het registratierecht op kredietopening overeen met den aard der akte.

VIII en IX. — De achtste bepaling, waarbij Staatsrenten in zake van burgerrechtelijke overeenkomsten en tegenover den fiscus op gelijken voet worden gesteld met andere roerende goederen, en de negende bepaling, die een klaren en gelijken regel stelt voor het recht van hypotheekinschrijving, tevens de uitzonderingen voor wettelijke hypotheek algemeen makende, brengen overeenstemming in de regelen tot heffing; zij hebben geene tastbare geldelijke gevolgen.

X. — Door de tiende bepaling wordt een nieuw stelsel ingevoerd tot het bestrijden van ontduiking der prijzen in akten van verkoop of van ruiling.

XI. — Door de elfde bepaling wordt het onderzoek door deskundigen in zake van registratie of erfenisrechten, volledig geregeld, en de procedure nader vereenvoudigd en versneld.

XII. — Deelfdebepaling neemt overgangsmaatregelen en somt de wetsbepalingen op, die vervallen ten gevolge van het aanhangig voorstel; zij doet ook eenige andere verouderde ondergeschikte bepalingen vervallen.

XIII. — De bijkomende bepalingen brengen de verrichtingen der Algemeene Spaar- en Lijfrentekas overeen met de nieuwe regelen die den geringen eigendom en de vennootschappen voor goedkoope woningen beheeren. Zij laten toe dat kapitalen van 10,000 frank worden verzekerd op het leven.

* * *

In het algemeen moest, naar de ramingen der Regeering, het oorspronkelijk ontwerp de Schatkist jaarlijks ten minste een millioen, doch niet meer dan anderhalf millioen doen verliezen.

Daaruit blijkt ten overvloede dat het, ondanks zijn oogmerk, niet najaagt wat door de schatplichtigen eene fiskale bedoeling wordt geheeten, dat is, meerdere ontvangst voor de Schatkist.

Deze bepalingen, met hare uiteenlopende strekkingen, schijnen op 't eerste zicht afzonderlijke wetsvoorstellen te zijn. Toch zijn zij door hoofdtrekken verbonden aan een gezamenlijk plan, opgevat in een breeden geest van vooruitgang.

In de toelichting, een merkwaardig werk van rechtskundige ontleding, wordt dit gekenmerkt als volgt :

« Betere verdeling van de belasting, merkelijke vereenvoudiging in de » heffing, verwezenlijking van meermalen in de beide Kamers uitgedrukte » wenschen, ziedaar de hoofdtrekken van het wetsontwerp. »

Doch al komen de verdeling der belasting en de vereenvoudiging in de heffing in het ontwerp voor als oogmerken, veeleer zijn het middelen tot het verwezenlijken van eene hervorming met eene verhevene economische en maatschappelijke strekking.

Door een vlug overzicht van de regeling des ontwerps kunnen wij dezès richtingslijnen bevatten.

B. — BETERE VERDEELING VAN DE BELASTING.

De verlaging van belasting, door het ontwerp van wet toegestaan, is voor de schatplichtigen niet te versmaden. Zij pleit vooral ten voordeele van Staats financiën, die zich, ondanks het natuurlijk toenemen van de lasten, deze opoffering kunnen getroosten. Doch de verdienste der hervorming laat zich, onzes inziens, veel minder afmeten naar deze ontheffing, — wellicht te vergoeden door menigvuldigere verkooping van onroerende goederen, — dan wel naar de daardoor verwekte billijkere verdeling van de belasting. Rechtvaardigere verdeling der lasten, buiten alle verlichting, is op zichzelf vooruitgang.

Aan intrekking van registratierechten valt niet te denken, want zij houden eene gewichtige plaats in ons belastingstelsel en voegen Staats middelen zoowat dertig millioen toe.

Met de tol-, accijns-, zegel-, erfenis-, griffierechten, enz., behooren zij tot de klasse der onrechtstreeksche belastingen, dat zijn dezulke welke den schatplichtige niet rechtstreeks treffen naar gelang van zijn rijkdom, maar wel onrechtstreeks, toevallig, naarmate zijn rijkdom blijkt, in omloop komt of wordt verbruikt.

Deze rechten bestaan veeleer ten aanzien van het voorwerp als van den persoon der schatplichtigen, en het onroerend goed, dat uit hoofde van zijne onroerendheid zelve, de bij uitmuntendheid belastbare stof scheen, genoot de treurige eer het meest in aanmerking te komen.

Onbetwistbaar drukt de onrechtstreeksche belasting, onder die verschillende vormen geheven, zoo zwaar op den schatplichtige als de rechtstreeksche grondbelasting, waarover zoozeer wordt geklaagd.

Verdeeld in vaste en in evenredige rechten, worden de registratierechten geheven op de akten en de overdrachten onder de levenden. (Wet van 22 Frimaire jaar VII, art. 2.)

Eerst dan zijn zij evenredig, wanneer zij een in omloop zijnden rijkdom treffen, als verbintenis, kwijting of overdracht van goederen (wet van Frimaire, art. 4); doch terwijl roerende goederen daaraan slechts zijn onderhevig wanneer er eene akte bestaat die de verbintenis, de kwijting of de overdracht bewijst, en wanneer deze akte wordt overgelegd ter registratie, zijn

onroerende goederen daaraan alleen hierdoor onderhevig dat er eene overeenkomst bestaat, buiten alle geschreven bewijs.

Niet alleen moet het overdragen van onroerende goederen bij de registratie worden aangegeven op straf van boete, doch het kan ook bestuurshalve worden bewezen door middel van eene reeks wettelijke vermoedens (wet van Frimaire, art. 12), en niet zooals voor roerende goederen wordt de belastbare grondslag overgelaten aan de willekeur van partijen; hij kan worden onderzocht door het bestuur (art. 17, 18, 19 der wet van Frimaire).

Wat meer zegt, de wet van 16 December 1851 op de voorrechten en hypotheeken vereischt feitelijk den rechtsgeldigen vorm voor elke akte van overdracht. De zakelijke onroerende rechten worden aan derden slechts overgedragen door overschrijving of inschrijving, en deze formaliteit wordt slechts verricht na overlegging van eene rechtsgeldige akte (art. 1 en 2).

Door deze maatregelen kent de fiscus tot den minsten overgang van onroerende goederen en is de onroerende eigendom steeds bedreigd met evenredige rechten, als daar zijn rechten van opleg, van ruiling, enz., op akten van deeling, de rechten van kwijting op akten van kwijting, waarvoor de rechtsgeldige vorm vaak onontbeerlijk doch steeds wenschelijk is bij verkooppingen van onroerende goederen.

Om voorzeker aldus de belastbare stof te treffen, die niet ontkomen mag, verhoogde de wet bovenmate het bedrag der rechten; de akten tot overgang van eigendommen ten bezwarenden titel betalen op de verkoopwaarde een overgangsrecht van fr. 5.50 t. h. en een overschrijvingsrecht van fr. 1.25 (1).

Welk onderscheid met roerende waarden — die slechts belast kunnen worden op de akte waaruit de overgang blijkt, zoo zij voor die formaliteit wordt overgelegd, — die slechts rechten betalen op de waarden door de overeenkomsten aangeduid, — en die, binnen deze enge palen, enkel een evenredig recht van fr. 2.70 t. h. betalen, voor akten tot overgang van eigendom ten bezwarenden titel van fr. 1.40 t. h., voor akten die verbintenissen tot sommen bevatten, van 65 centiemen t. h. voor afstand van aandeelen.

't Is uit hoofde van hare veranderlijkheid en lenigheid dat de wet de roerende waarde meer ontzag; 't was onnoodig, goederen, die door hunne vlugge en vluchtige bestanddeelen alle opsporing tarten, te bedreigen met zware rechten.

De belastingpachters onder het oud stelsel hadden het gewaar geworden, en de wetgever in 't jaar VII ging daarvan uit, om waarden, die in zijn bereik vielen, zwaarder te treffen.

Deze ongelijke behandeling, welke er door kon ten tijde dat de regel *vilis mobilia possessionis* gold, en toen onroerende eigendom door de huishoudkundigen — de physiocraten — doorging als eenige bron van rijkdom, verwekte steeds heviger klachten, naarmate nijverheid en handel meer uit-

(1) In Pruisen bedraagt het recht van overgang onder de levenden 1 t. h., in Engeland, 1/2 t. h.; 't is minder eene belasting dan de vergelding van een openbaren dienst.

breiding kregen en meer verdienden, en een overwegenden stand gaven aan het roerend vermogen. Daarom ook zal de economische grondslag van het ontwerp, bestaande in ontlasting van onroerende goederen, gedeeltelijk vergoed door eene ruimere bijdrage van het roerend vermogen, niet alleen door de Kamers, maar ook door de openbare meening goed worden bejegend (1).

(1) De Toelichting der wet van 21 Mei 1819 op het patentrecht wees reeds op de noodzakelijke verhelping van deze ongelijkheid, en wel in de volgende bewoordingen : « In een Staat waar » de inkomsten van onroerende goederen gevoelig bijdragen tot vermeerdering van de inkomsten der schatkist, mogen de winsten, verwekt door kapitalen, op andere wijze aangewend, » niet worden ontslagen van bijdrage in Staats behoeften. »

Memorie van toelichting. Wet tot bepaling der ontvangsten voor het jaar 1851, in Frankrijk, 14 Augustus 1850. — « De grondeigendom is overbelast, de menigvuldige belasting die recht of onrechtstreeks den grond drukt, in den vorm van grondbelasting, belasting voor deuren en vensters, het recht van overgang (onder de levenden en bij overlijden), van verbintenis, van hypotheek, van kwijting, enz., plaatst hem, vergeleken met andere waarden, in een lijdenden toestand, die sedert lang de ernstige lieden aan 't overwegen brengt. »

VANDERVELDE, *Essais sur la question agraire*, blz. 52 : « Deze overdreven rechten, « superfisikaal » — zooals A. Wagner zegt — werden veroordeeld door huishoudkundigen van iedere school : zij zijn een bestendige hinderpaal voor den omloop van onroerende goederen, voor het overgaan der landen in de handen van hen die het best in staat zijn ze te bebouwen ; zij treffen den geringen eigendom meer dan den grooten, omdat onaanzienlijke onroerende goederen veel meer worden overgedragen dan groote domeinen ; dat daarenboven de honoraria en de vaste rechten des te zwaarder drukken, naarmate de verkoopprijs geringer is. »

JANSON, zitting van de Kamer der Volksvertegenwoordigers op 10 December 1891 (voor het erfenisrecht op roerende waarde) :

« De onroerende eigendom werd lang beschouwd als de voedstervader van den Staat ; hij draagt de overgangsbelasting, de erfenisbelasting en, door een blijkbaar voorrecht, blijven roerende waarden steeds vrij van rechten. »

DE VOS en VAN MEENEN, *Sociétés commerciales*, deel III, blz. 448 :

« Als algemeene beschouwingen, voegen wij hierbij dat Adam Smith te vergeefs de voortbrengende kracht van nijverheidsondernemingen, en bijgevolg die van den omloop der roerende rijkdommen heeft bewezen ; dat in de practijk het belang der grondeigenaars wordt opgeofferd aan dit van kapitalisten en van andere niet landelijke voortbrengers ; dat er in dit opzicht een ware strijd bestaat onder de verschillende takken van den openbaren rijkdom, een gebrek aan evenwicht, dat iederen hunner, en voornamelijk den landbouw, schaadt. Het wetenschappelijk ongegronde van de leer der physiocraten wordt erkend, doch dit verhindert niet dat, terwijl de winst van kapitalen in geld en in werkelijke schuldvorderingen vermeerderd en in ons land vrij van alle belasting blijft, de belastingen er blijven drukken op het land, en den landbouw in een betrekkelijk ongeschikten toestand plaatsen. »

Blz. 511 : « De Omwenteling van 1789 stelde de heerenrechten in, doch kende ze toe aan de natie, onder den titel van registratierechten. Dit stelsel heeft voor gevolg dat de grondeigendom, door de rechten welke hij betaalt, wordt uitgedelgd en op den duur in de handen van den Staat een kapitaal geeft dat overeenkomt met zijne waarde. »

DALLOZ, *Suppl.*, v^o Enregistrement, n^o 70.

« De wetenschap van het fisikaal recht is niet beweegloos, uit haren aard moet zij vooruitgaan met de zeden en behoeften der volken, derwijze dat zij past bij veranderingen van maatschappelijk midden, bij de veranderingen die ontstaan in de voortbrenging en in de verdeling van den rijkdom. De overlevering, wat ook haar gezag weze, mag den ondernemingsgeest

C. — VEREENVOUDIGING DER REGELEN TOT INNING.

De door het ontwerp vereenvoudigde regelen tot inning zijn niet alleen van belang voor het bestuur, welks taak gemakkelijker wordt, maar ook voor het publiek, dat eene belasting te meer ducht daar deze onzekerder is.

Het is eene kiesche zaak het registratierecht toe te passen; het is geene stoffelijke verrichting van meten, wegen of peilen, zooals het berekenen der tolrechten, maar wel een werk van rechtskundige ontleding. Het fiscaal toetsenbord komt overeen met de regelen van het burgerlijk recht, en om het te bespelen, wordt, vooral in akten van vennootschap en van deeling, waar belangen en overeenkomsten ineenloopen, de vingervlugheid en lenigheid van een volmaakt rechtskundige vereischt.

Dit verwekt bij de inning bezwaren en geschillen, waarover de mannen van practijk gestadig klagen; het verwekt aarzeling, betwisting en strijdigheden, die de rechtsleer en de rechtspraak doorspekken, en partijen overlaten aan de onzekerheid van bestuurs- en van gerechtsuitspraken.

In dat opzicht zal het een duidelijke stap vooruit zijn, zoo de verschillende rechten op akten van deeling en akten van vennootschap worden vervangen door een gering gelijk recht, vooraf bepaald; dit zal beantwoorden aan de wenschen van onze tijdgenooten, die zich steeds meer gewennen aan vlug werk en zich prikkelbaar toonen tegenover vormen en spitsvondigheden, waarvan het krielt in de rechts- en in de huishoudkunde.

Enkel met het oog op de mannen van practijk, zou men deze hervorming kunnen betreuren, omdat zij het berekenen der rechten tot eene eenvoudige en stoffelijke verrichting maakt, wat wegneemt een nitmuntend middel om den rechtskundigen geest te scherpen.

Doch de fiskale wet is gemaakt voor hen die ze ondergaan, en voor hen is het eene hoofdvereischte dat zij zonder teleurstelling gemakkelijk en zeker kunnen weten wat zij verschuldigd zijn.

Al de registratierechten tot een Wetboek vereenigen, dat ware het ideaal. Dit werd in 1889 aangekondigd door den heer Beernaert, en de bestanddeelen daarvan zijn verzameld in het Ministerie van Financiën; doch hoogst moeilijk is dat denkbeeld te verwezenlijken.

Men dient daartoe niet alleen de verspreide bepalingen stelselmatig te rangschikken, zooals voor de zegelrechten werd gedaan door de wet van 25 Maart 1894.

niet vermachten; zij heeft hem slechts te wapenen voor en te ondersteunen in vooruitgang. » (GARNIER, *Répertoire périodique de l'enregistrement*, n^o 6562.)

SOUCHON, *La propriété paysanne*, 1899, blz. 108.

XAVIER THIBAUT, *La réforme des impôts*, « *Revue Générale* », November 1899.

DELVAUX en MANNEBACH, Verslagen over de 8^e vraag der Nationale Conferentie van de vennootschappen voor werkmanswoningen te Brussel, 1898.

ALFRED NEYMARK was op het internationaal Congres voor roerende waarden, te Parijs in 1900, van oordeel dat de in Europa verkoopbare roerende waarden nagenoeg 452 milliards 4 miljoen bedroegen.

De grondslag zelf van de rechten en de beginselen van rechtvaardige indeeling zullen ter spraak komen. Met reden zegde de heer Beernaert ter Senaatszitting van 31 December 1889 :

« Niets is moeilijker dan den grondslag der belastingen te wijzigen : de » schatplichtigen, die men ontlast, herinneren het zich niet meer, en zij die » worden getroffen, nemen nooit aan dat het met reden was. Daarom ook » kon worden gezegd dat de beste belastingen steeds de bestaande zijn. »

De broksgewijze wetgeving, door de Regeering voorgesteld, zal ons nader bij het doel brengen door enkelen van de ergste hinderpalen uit den weg te ruimen.

Tevens vereenvoudigt zij de regelen betreffende de schattingen, in geval van geschil tusschen den fiscus en de schatplichtigen, en neemt eene oorzaak van veel vertraging en doellooze kosten weg.

D. — HUISHOUDKUNDIGE EN MAATSCHAPPELIJKE STREKKING VAN HET ONTWERP.

Het huishoudkundig en maatschappelijk doel van het ontwerp kan niet in twijfel worden getrokken.

Toen de wet op de werkmanswoningen in 1889 werd ingevoerd, kenmerkte de achtbare heer Beernaert haar doel, door het aanhalen van uittreksels uit het verslag, opgesteld door den heer Meeus, namens de derde afdeling der Arbeidscommissie.

Dat verslag wilden den werkmán zedelijk en stoffelijk opbeuren door verbetering der woningen en door het wederinvoeren van familieleven en familiegeest.

« Een der machtigste middelen, zegde hij, om in arbeidersgezinnen ordete » doen heerschen, om daar spaarzucht op te wekken, de voor het gezin even- » als voor de samenleving zoo noodlottige zorgeloosheid te bestrijden, is » den werkmán het vooruitzicht te geven van eigenaar te worden van het » door hem bewoonde huis. »

De wet van 9 Augustus 1889 strekte België tot eer ; zij vond bijval zelfs buiten onze grenzen, zooals blijkt uit het telegram tot gelukwensching, den achtbaren heer Beernaert toegestuurd door het Internationaal Congres voor werkmanswoningen. te Parijs in 1900 gehouden; huishoudkundigen of staatslieden uit vreemde landen kwamen ter plaatse de toepassing der wet bestudeeren (1) en van deze studiën bleven sporen in de wetten van naburige landen, inzonderheid van Frankrijk en Italië (2).

Het was eene inrichtingswet, die het vraagstuk van de werkmanswoningen van meer dan ééne zijde te gelijk beschouwde.

(1) De heeren Bourgeois, Cheysson, Picot, Luzzati.

(2) Frankrijk, wet van 30 November 1894; wetvoorstel om in Frankrijk het familiegoed tot stand te brengen, overgelegd door priester Lemire (n^o 848, Kamer der afgevaardigden, bijlagen van 1894, titel III); ontwerp van wet door den heer Siegfried ter Fransche Kamer overgelegd den 11^e Maart 1897.

Italië, wet van 31 Mei 1903 op de werkmanswoningen.

Zij trad op het gebied van de gezondheid alsmede van den zedelijken toestand der arbeiders, door het inrichten van de beschermingscomiteiten, welker weldadige werking door eenieder wordt erkend (1).

Zij ontsloeg den werkmán van een deel der lasten van huisvesting, door ontheffing van personeele belastingen, gewijzigd bij de wet van 18 Juli 1903 (art. 10)(2).

Eindelijk bevorderde zij het bouwen en aankopen van werkmanswoningen, door verlaging van registratie- en overschrijvingsrechten, en door aan deze vennootschappen voor krediet of voor het bouwen van woningen

(1) Reeds in 1843, bleek uit het onderzoek naar den arbeid, op voorstel van den heer Nothomb bevolen bij koninklijk besluit van 17 September 1843, de betreurenswaardige toestand der werkmanswoningen.

In 1886, ten gevolge van een onderzoek op groote schaal, werd door den Gezondheidsraad een noodlottige toestand aan het licht gebracht. De onweersaanbare uitbreiding der nijverheid had de arbeidersmassa's naar de steden gelokt, die ontoereikend waren voor dien toevloed, en vaak vond de arbeider geene andere toevlucht dan in die werkmansbeluiken, brandpunten van plaatselijke ziekten, welke beluiken door de Gentsche geneeskundige Commissie werden bestempeld als « opeenhooping van hondenhokken ».

De vroegere wetten, zoo zegde de Toelichting der wet van 1889, hadden niet veel om 't lijf, en de gemeenteoverheid, door de wetten van 14 December 1789, van 16-24 Augustus 1790 en van 19-22 Juli 1794 belast met de zorg voor gezondheid en openbare veiligheid, was beneden hare taak gebleven.

De wetten van 1 Juli 1858, en van 15 November 1867, op onteigening bij strooken, hadden weinig invloed uitgeoefend op de gezondmaking der steden.

Dan nam men zijne toevlucht tot de beschermingscomiteiten voor werkmanswoningen, door de wet van 9 Augustus 1889 belast « het bouwen en verhuren van gezonde werkmanswoningen te bevorderen, ze te verkoopen aan werklieden, hetzij contant hetzij bij jaar-sommen; alles te bestudeeren wat betreft de gezondheid der huizen, door de werkende klassen bewoond en de gezondheid der streken waar zij zijn gebouwd; de uitbreiding van het sparen en van de verzekering, alsmede van instellingen voor krediet of onderlingen bijstand en lijfrente te bevorderen. » (Zie art. 1 tot 4.)

Revue de l'administration et du droit administratif de la Belgique, 1903, blz. 465. — *Habitations ouvrières*, aperçu historique, situation actuelle, avenir de l'œuvre, door C. D. — *Pan-dectes belges*, V^o Habitations ouvrières.

(2) E. MAHAÏM en O. VELGHE, *Bulletin des habitations ouvrières*, blz. 504.

Opgave van de met personeele belasting belastbare woningen, welker bewoners vrij zijn van belasting, bij toepassing der wet van 9 Augustus 1889 en dergene van 18 Juli 1893 op de werkmanswoningen.

JAAR.	Getal werkmanswoningen vrij van personeele belasting	Bedrag van dien aanslag in hoofdsom en opeentien ten voordeele van den Staat.
1895	100,400	979,951.35
1896	100,371	1,027,837.29
1897	108,174	1,124,574.12
1898	116,466	1,207,083.59
1899	125,234	1,306,351.09
1900	134,225	1,413,477.74
1901	145,567	1,506,731.95

Te zamen voor de 7 jaren. 8,566,207.13

bijzondere voorrechten te verschaffen, alsook de geldelijke medewerking der Algemeene Spaar- en Lijfrentekas (art. 5 tot 8, 11 tot 18 en 28) (1).

Het wetsvoorstel raakt niet aan de eerste bepalingen, betreffende de beschermingscomiteiten en de personeele belasting. Het wijzigt slechts laatstgemelde, om haar werkring uit te breiden (2).

Reeds eene eerste maal werd, door de wet van 25 Maart 1897, de verlaging van registratie- en overschrijvingsrechten op den aankoop van werkmanswoningen uitgestrekt tot den geringen landelijken eigendom.

In het aanhangig ontwerp wordt dergelijk onderscheid niet meer gemaakt. Deze gunsten zijn gewoon recht voor den geringen onroerenden eigendom.

Zij zijn in 't bereik van alle schatplichtigen en daartoe wordt hun ruimschoots en gemakkelijk gelegenheid verschaft. 't Is eene machtige aanmoediging om geringe onroerende erven tot stand te brengen.

Dezer behoud wordt door het ontwerp evenzeer bevorderd.

Dank zij het gering recht van fr. 0.25 in stede van de verschillende rechten op deeling, kunnen familieovereenkomsten met meer vrijheid en oprechtheid worden gesloten; en de goederen zullen gemakkelijker ontsnappen aan den vernielenden invloed van veiling; dat voordeel is niet eigen aan geringe erven, doch deze vooral zullen het genieten.

Doch dit huishoudkundig en maatschappelijk plan vergde nog andere practische maatregelen, en daartoe zijn amendementen aangeboden.

(1) *Idem*, blz. 503.

A. Verkoop van onroerende goederen.

B. Akten van leening.

Grondslagen der rechten. Bedrag der verminderingen. Grondslagen der rechten. Bedr. der vermind.

Te zamen voor
de jaren 1890

tot 1901 . . .	64,593,920	2,196,252 47	59,678,800	447,591
----------------	------------	--------------	------------	---------

Uit tabel A blijkt dat, tijdens de twaalf jaren na afkondiging der wet, werklieden (*in de enge beteekenis van dit woord*) onroerende goederen aankochten voor eene waarde van 64,593,920 frank, en eene totale som van 59,678,800 frank ontleenden. De eerste dier sommen werd besteed tot het aankopen van bouwgronden, evenals van reeds gebouwde huizen.

Een deel der tweede diende tot kwijting van den koopprijs van reeds gebouwde woningen, en een aanzienlijker deel was bestemd tot het bestrijden van de kosten voor het bouwen van huizen, op de gronden aangekocht om er te bouwen.

Dit laatste deel moet worden gevoegd bij de som van 64 millioen, waarde der aangekochte onroerende goederen, zoo men weten wil welke aanzienlijke sommen van 1890 tot 1891 werden besteed tot het verspreiden van den geringen eigendom onder den werkersstand. Er ontbreken ons inlichtingen om ze nauwkeurig te bepalen, doch onbetwistbaar mag men ze ramen op minstens 55 of 40 millioen, wat de gansche som, door eigenlijke werklieden tot 31 December 1901 besteed voor het aankopen van hun haard, brengt op meer dan 100 millioen. Thans (September, 1905), en volgens de cijfers der jaren 1900 en 1901, moet deze som meer dan 150 millioen bedragen.

(2) Volgens de uitgedrukte wenschen of de verslagen, uitgebracht op het Nationaal Congres voor werkmanswoningen te Antwerpen, in 1894, ter Nationale Conferentie der vennootschappen voor werkmanswoningen te Brussel, in 1898, en op het Internationaal Congres voor goedkoopke woningen, te Parijs in 1900.

Om het onroerend erfgoed te bewaren, moest men dezès bevrijding vergemakkelijken, door de in eenmaal betaalbare hypotheekschuld te vervangen door eene schuld die bij jaarsommen wordt gedelgd, wat dus den schuldenaar aanprikkelt. Het practisch middel bestond hierin, dat eenerzijds de betaling met subrogatie, welke deze vervanging verwezenlijkt, wordt ontheven van evenredige rechten, en dat anderzijds de kredietvennootschap gemachtigd wordt de daartoe noodige leeningen te verschaffen.

Om den eigendom meer genaakbaar te maken, moesten belanghebbers gemakkelijker keus hebben van geringe eigendommen naar hunne gading en binnen hun bereik, en te dien einde moesten de vennootschappen voor goedkope woningen gemachtigd worden tot het aankopen van grootere stukken gronds, om ze broksgewijs te verkoopen. Zoodoende kon men ingaan tegen de soms noodlottige gevolgen van eigendomssamen-trekking, ten gevolge van bijeenvoeging. Ook moest men, om deze aan- en verkoopen niet te schadelijk te maken, bij den wederverkoop de rechten die op den algeheel aankoop waren betaald, aan de vennootschappen terugbetalen.

Deze maatregelen zullen dadelijk den geringen eigendom uitbreiden en bevestigen.

*
* * *

Dit bondig overzicht van het wetsontwerp bewijst ten overvloede dat het al de klassen der samenleving aanbelangt; — de arbeiders worden bevoor-deeld door verlaging van rechten; — de eigenaars bevrijd van hindernissen bij hunne overeenkomsten en ontslagen van kwijtingsrecht, alsmede van de kwellende rechten op akten van deeling; — de mannen van practijk, nota-rissen en ambtenaren, in zake van deeling en vennootschap ontslagen van hinderende en hoogst onzekere becijferingen.

Ook hebben de leden der Commissie, ondanks het natuurlijk wantrouwen ten opzichte van iedere fiskale nieuwigheid, en ondanks mindere insteen-ming met sommige artikelen, den wensch geuit dat de voorgestelde hervormingen spoedig wezenlijkheid zouden worden.

Het ontwerp werd in zijn geheel goedgekeurd met 3 stemmen en 1 ont-houding. De verschillende hoofdstukken werden eenparig goedgekeurd, uitgezonderd de bepalingen betreffende de kredietopeningen. Hiervoor stemden 2 leden en 2 onthielden zich.

1. — Aankoop van geringe eigendommen.

De algemeenheid der bewoordingen bewijst het doel der Regeering. De halfslachtige oplossingen betreffende de werkmanshuizen en den geringen pandelijken eigendom vervangt het ontwerp door eene algemeene oplos-sing, toepasselijk op elk onroerend goed, van welke aard of bestemming ook, en om 't even wie de aankoper is, onder deze enkele voorwaarde dat de waarde, in voorkomend geval gevoegd bij die van door denzelfden per-soon of zijn echtgenoot vroeger aangekochte goederen, niet 10,000 frank

overtreft. Voor den aankoop, te dien einde gedaan door bijzonderen, wordt het recht van registratie en bij voorkomend geval het recht van overschrijving verminderd tot de helft. Hetzelfde geldt voor leeningen en kredietopeningen van niet meer dan 10,000 frank, aangegaan door bijzondere voor een gebouw van welken aard ook.

Deze oplossing is eenvoudig en gemakkelijk toe te passen, en die eenvoudigheid is de beste waarborg van welslagen.

Vergelijkt men ze met het ingewikkeld bestaande stelsel, zoo zal men er al de voordeelen van inzien.

A. — WET VAN 9 AUGUSTUS 1889 BETREFFENDE DE WERKMANSWONINGEN.

In de wet van 1889 was vermindering van het registratierecht tot fr. 2.70 t. h. en van het hypotheaire overschrijvingsrecht tot fr. 0.65 t. h. verleend voor : « de verkooping en bestedingen aan vereenigingen voor werkmanswoningen of aan openbare besturen, van vaste goederen tot werkmanswoningen bestemd » ; dezelfde vermindering is van toepassing op « de verkooping en bestedingen aan werklieden van vaste goederen bestemd om hun tot woning te dienen of om er eene woning op te bouwen, mits de oppervlakte van het bebouwd of onbebouwd terrein niet 25 aren te boven gaat ». (Art. 17.)

Evenals voor verkooping wordt, bij de wet van 1889, vermindering van registratierecht toegestaan voor de akten van leening of van opening van krediet ten voordeele van de hooger aangeduide maatschappijen of van openbare besturen, verleden met het doel om werkmanswoningen te bouwen of vaste goederen, tot werkmanswoningen bestemd, aan te koopen : « zij betalen een registratierecht van fr. 0.30 t. h., indien zij maar aangegaan worden voor één jaar ten hoogste, of een recht van fr. 0.65 t. h. indien ze aangegaan worden voor meer dan één jaar, zelfs indien er eene borgstelling door een derden persoon wordt aangeboden. » « De kwijtbrieven der geleende sommen zijn onderworpen aan een recht van fr. 0.30 t. h. »

De wet paste die bepalingen toe : « op de leeningen, op de openingen van krediet gedaan ten behoeve van personen tot den werkenden stand behorende. »

Doch hier weeral werden nauwe beperkingen bepaald door het stellen van de volgende voorwaarden :

« 1. Het geld moet uitsluitend bestemd zijn tot den aankoop of het bouwen van een huis dienende of moettende dienen tot woning voor den kooper of tot den aankoop van een grond daartoe ;

« 2. In dat laatste geval, moet het huis gebouwd zijn binnen achttien maanden na aankoop van den grond ;

« 3. Aan de akte moet een getuigenschrift van het beschermingscomité gehecht zijn, waarin het doel der verrichting en de hoedanigheid van den ontleener opgegeven worden.

« De akten van leening en van kredietopening moeten de bestemming van

» het geld en, waar het pas geeft, de hoedanigheid van den ontleener of
 » van den gecrediteerde vermelden. (Art. 16.) »

De wet voegde daarbij eene andere fiskale gunst, door te bepalen als volgt :

« Worden van het zegel- en registratierecht ontheven, de schuldbekentenissen der sommen die door den geldschieder aan den gecrediteerde gegeven worden. »

De nauwe beperking van de fiskale gunsten vergde toezichtsmiddelen welke het genot er van belemmerden en den fiscus evenzeer hinderden als de belanghebbenden.

De hoedanigheid van werkman en het doel van den aankoop moeten bewezen worden door een getuigenschrift van het beschermingscomiteit, welk getuigenschrift bij de akte zal gevoegd blijven. Wie ziet hier de verwikkelingen niet, de vertraging en de betwistingen, welke die voorwaarde moest verwekken? De werkman moet zich wenden tot het beschermingscomiteit; zijn van eerst af aan de getuigenissen niet volledig en afdoende, dan moet dit comiteit zich wenden tot het gemeentebestuur, tot den werkgever van den aanzoeker of nog meer onderzoeksmiddelen inspannen; het comiteit, ten ware het zijne macht aan het bureel overmaakte, stelt zijne beslissing uit tot eene der volgende bijeenkomsten, welke soms met lange tusschenpoos worden gehouden. Dat verwekt voor den belanghebbende onzekerheid, ontmoediging en zelfs soms, bij voorbeeld in geval van openbare veiling, onmogelijkheid om de gevraagde gunsten te genieten.

De toestand van het bestuur is niet gemakkelijker; het moet gedurig een oog in 't zeil houden. Wordt de grond door een werkman aangekocht, dan wordt slechts één jaar tijd gelaten om het huis te bouwen. De schuldenaar mag in vijfjaarlijksche termijnen de rechten betalen op de akten door hem in den loop van ieder jaar verleden, den eerste termijn betalende op 1 Maart van het volgende jaar. Dan heeft men de inschrijving in debet, met haar onafgebroken toezicht en de verwikkelingen der verjaring.

B. — WET VAN 21 MEI 1897 BETREFFENDE DE GERINGE LANDELIJKE EIGENDOMMEN.

Buiten de verschillende maatregelen, gewettigd door het beperken van de gunsten tot de *werkmanswoning*, werden er nog andere ingevoerd, noodzakelijk gemaakt door de fiskale aanmoedigingen, door de wet van 21 Mei 1897 verleend voor het aankopen van geringe landelijke eigendommen.

« De hoofdgedachte dier wet, zegde de achtbare graaf de Smet de Naeyer » in de Toelichting, is den landbouwer en den landelijken werkman gemakkelijker eene nederige erve tot stand te laten brengen, toereikend om » eene kleine boerderij uit te maken. »

Men bedoelde enkel het *landelijk onroerend goed*, « dat samengesteld is hetzij te gelijker tijd uit gebouwen en gronden bestemd of geschikt tot eene land- of boschbebouwing, hetzij slechts uit gronden welke zich in dit geval bevinden, (art. 2) en waarvan het kadastraal inkomen niet 200 frank

overtreft » (Art. 3), bedrag dat overeenkomt met eene gemiddelde waarde van omtrent 7,000 frank. Hier, evenals bij de wet op de werkmanswoningen, wordt, in geval het goed nog niet op het kadaster is gebracht of niet als afzonderlijk perceel, het inkomen bepaald zooals in zake van grondbelasting.

Voor de akte van verkoop van dergelijk onroerend goed, wordt het registratierecht verminderd tot fr. 2.70 t. h., en het recht van hypotheekoverschrijving tot fr. 0.65 per 100 frank, doch enkel « wanneer een uit- » treksel uit den kadastralen legger, betrekking hebbende op het aange- » kocht onroerend goed, bij de verkoopakte is gevoegd » (art. 4) en wanneer deze akte vermeldt dat de koper of zijn echtgenoot geene andere onroerende goederen bezit en het inzicht heeft, het aangekochte goed overeenkomstig de wet te gebruiken; de vermindering wordt, buiten de gevallen van hogere macht, enkel behouden indien de koper, « zijn echtgenoot, » zijn afstammeling of diens echtgenoot het onroerend goed, dat het voor- » werp van het contract uitmaakt, zelf bebouwen. Die bebouwing moet » ondernomen worden binnen het tijdsbestek van achttien maanden te » rekenen van de verkoopakte. » (Art. 3.)

Men begrijpt hoeveel kwellingen verwekt worden door het naleven van die voorwaarden, vooral bij openbare veiling; ten ware men het uittreksel uit den kadastralen legger zou lichten vóór de openbare veiling — wat den belanghebbende blootstelt aan nuttelooze kosten — moet men de registratie uitstellen en gebruik maken van het uitstel van tien of vijftien dagen, aan notarissen verleend, naardien zij al of niet in de gemeente wonen waar het kantoor is gevestigd.

Het is dit tweevoudig stelsel, met die veelvuldige voorwaarden, welk de voorgestelde wet wil vervangen door een eenvoudig en breed stelsel.

Geen onderscheid meer tusschen arbeiders, met die kiesche schakeeringen van handenarbeiders en verstandelijke arbeiders, van ambachtslieden en ondergeschikte bedienden; geen verschil meer tusschen de goederen, werkmanswoningen of landelijke eigendommen; geen toezicht meer over het doel van den aankoop en de bestemming van het aangekochte goed; geene werkmansgetuigschriften meer, noch tusschenkomst van het beschermingscomiteit.

Al die hinderpalen, die vertragingen, die kwellingen verdwijnen met het onderscheid dat ze wettigde. Alleen de prijs of de verkoopwaarde van het goed komt in aanmerking; zoo hij, gevoegd bij andere reeds bezeten roerende goederen, niet 10,000 frank overtreft, dan is de vermindering van de rechten tot de helft van toepassing niet alleen op den aankoop, maar op de akten van leening en van opening van krediet.

Op die wijze zijn de fiskale gunsten breed en regelmatig en voor iedereen genaakbaar. Zij maken het gewoon recht uit van den geringen eigendom en gelden buiten elke afzonderlijke inrichting of regeling.

C. — BEPERKING TOT 10,000 FRANK.

De beperking tot 10,000 frank, naar de Toelichting luidt, overtreft, zelfs in onze grootste steden, met ongeveer 3,000 frank den gemiddelden prijs

van de beste werkmanshuizen en ook de waarde der hoofdsom die, volgens de vaders der wet van 1897, moet worden toegekend aan de landelijke onroerende, goederen welker kadastraal inkomen niet 200 frank overtreft.

Zij is breed genoeg om die klassen van arbeiders te begrijpen, die, *zonder eenvoudige werklieden te zijn*, niettemin de bezorgdheid van de openbare machten verdienen, als daar zijn mindere bedienden, brievenbestellers, ambachtslieden.

Die nederige klasse, welke de kleine burgerij reeds nabijkomt, zal in deze wet alle nieuwe gemak vinden om in de samenleving op te klimmen.

Een lid der Commissie, in overweging nemende dat eene woning ten plattelande goedkooper is dan in de stad, opperde de vraag of de vermindering van rechten niet diende trapsgewijze te veranderen, naar gelang van de bevolking, zooals bij de wet van 18 Juli 1895 wordt bepaald in zake het ontslaan van personeele belasting voor drie dezer grondslagen : huurwaarde, deuren en vensters, meubilair.

De Commissie kan met deze zienswijze niet instemmen.

Trouwens, de groote verdienste van onderhavig ontwerp berust in zijn eenvoud; het eerbiedigt het grondbeginsel der wet op de registratie, welke voor het heffen van de belasting de akten en wettelijke feiten op zichzelf beschouwt, onaangemerkt de personen; en aldus vermijdt het even *kwetsende* als weinig practische ongelijkheden.

Deze algemeene uitbreiding steunt overigens op eene bedenking van huishoudkundigen aard : zij werd maar al te dikwijls uit het oog verloren. Wij meenen daarop te moeten aandringen, omdat zij, om hare belangrijkheid, verdient invloed uit te oefenen op de richting van hetgeen men gewoonlijk de maatschappelijke wetten noemt, en omdat zij tot grondslag diende voor de onderhandelingen, door de Commissie aangeknoopt met de Regeering tot uitbreiding van het wetsontwerp.

't Is ten plattelande dat de behoefte aan woningen vooral wordt gevoeld, en eene woning werpt er doorgaans al haar nut enkel af wanneer zij de kern is van eene onderneming, die ten minste gedeeltelijk voorziet in het *onderhoud van den gebruiker en dezes gezin*.

Al wie het platteland kent, weet hoe gretig kleine pachthoven daar worden gezocht. Nooit staan ze ledig, niettegenstaande den betrekkelijk hoogen pacht prijs.

Wat al zonen van landbouwers koesteren niet den droom van te huwen en eene familie te stichten, door middel van het bedrijf dat aan eene lange reeks voorouders bestaan en kracht verzekerde! Dien droom kunnen zij niet verwezenlijken, omdat zij geene inrichting vinden in verhouding tot de beperkte middelen hun bezorgd door het sparen, door het vaderlijk erfdeel of door de vergelding voor den krijgsdienst.

Zoo ontstaan er ten plattelande genootschappen onder broeders en zusters, die vereenigd blijven in den huiselijken kring en afzien *van het huwelijk*, of het steeds uitstellen, omdat zij het middel niet vinden dezes lasten te dragen.

Hebben zij dat geduld en die gelatenheid niet, dan zijn zij verplicht in de

stad eene woning te gaan zoeken en eene betrekking welke hun dorp hun niet verschaft; heel dikwijls ziet men ze dan, ontworteld uit hun geboortegrond, zich leenen tot allerhande toevallig werk en in de voorsteden een ellendig leven slijten.

Ook mag worden verzekerd, dat zoo het getal boerderijen van 1 tot 2 hectaren ineens verdubbelde, zij op staanden voet bewoners zouden vinden.

Dat is niet alleen de meening van hen die zich met landbouwzaken inlaten, maar ook de gevolgtrekking uit de statistieken.

Een erg gevaar, verwekt door onze eeuw van industrialisme, blijkt zonneklaar voor iedereen: ten plattelande vermindert de bevolking van lieverlede, terwijl de steden overbevolkt zijn!

Belgie is wellicht minder bedreigd dan de naburige landen, Duitschland en vooral Engeland, waar de buitengemeenten ontvolkt zijn; doch de algemeene volkstelling van 31 December 1900 is hoegenaamd niet geruststellend (1).

In zijn samenvattend gedeelte, bladzijde 12, doet het Ministerie van Binnenlandsche Zaken het volgende uitschijnen: « Nijverheidssamentreking, ziedaar het kenmerk van het toenemen der bevolking gedurende » de eerste vijf en twintig jaren van het tijdvak dat wij bestudeeren (1876- » 1900). Samentrekking in steden en tevens, doch op mindere schaal, » nijverheidssamentrekking, ziedaar de huidige strekking van die beweging. »

Bladz. 20: « Te gelijker tijd als de bevolking aangroeide, trok zij meer » en meer samen in de steden. De uitslagen der laatste volkstellingen » bewijzen dat dit samentrekken gedurende het tijdvak 1890-1900 sterker » is geweest dan ooit te voren. »

Bladz. 15: Na gewezen te hebben op de ongelijke beweging der bevolking per arrondissement, besluit de schrijver van het overzicht als volgt: « Gezien die cijfers, schijnt het niet dat men in België op algemeene wijze mag spreken van eene ontvolking van het platteland; slechts twee arrondissementen hebben, in de laatste vijftig jaar, een overigens zeer klein gedeelte van hunne bevolking verloren, met name de arrondissementen Ath en Thielt; daarenboven zijn er vier arrondissementen waar de bevolking bestendig verminderde sedert 1880: Ath, Marche, Virton en Philippeville: *dat laatste verschijnsel is erger.* »

Mogelijk zelfs is de algemeene gevolgtrekking te rooskleurig; want is het verminderen van de plattelandsche bevolking eene uitzondering, de stilstand is integendeel algemeen geworden. En eene der oorzaken van dat verschijnsel, het gebrek aan huizen te plattelande, blijft bestaan.

Gansch het land door, is het getal woningen gestadig en merkkelijk toenomen.

(1) SOUCHON, *La propriété paysanne*, 1899, blz. 49; BLONDEL, *Études sur les populations rurales de l'Allemagne*, 1897, blz. 5.

Er waren er, in

1880	1,127,322 of per 100 hectaren	38.27
1890	1,198,058	» 40.07
1900	1,329,504	» 43.14

van 1890 tot 1900 bedraagt de vermeerdering er 141,446 of 10.97 t. h.

Deze toeneming is wat grooter dan die der bevolking, welke voor hetzelfde tijdvak 10.28 t. h. bedraagt; daaruit volgt dat het getal bewoners per huis verminderd is.

Men oordeele daarover door deze tabel :

	1890	1900
Gemeenten met 5,000 inwoners en daarboven	560	549
» » minder dan 5,000 inwoners	466	461
Voor al de gemeenten te zamen	507	503

Deze vermindering is dus gevoeliger in gemeenten met meer dan 5,000 inwoners dan in de andere, vooral in de provinciën Namen, Luik, Henegouw, Luxemburg en Brabant, waar men verminderingen aantreft van 83 tot 31 inwoners per 100 huizen; en de schrijver van het overzicht voegt er bij : « Dat is een uitwerksel van onze wetten op de werkmanswoningen. »

Daarentegen is het gemiddeld getal inwoners per 100 huizen toegenomen in beide Vlaanderen en in de provincie Limburg.

Als besluit, stelt het overzicht vast dat « zoo het bouwen van nieuwe huizen opweegt tegen de toeneming van de bevolking en ze zelfs overtreft in gemeenten met min dan 5,000 inwoners in de provinciën Henegouw, Luik, Namen en Luxemburg, in de andere provinciën, integendeel, *het getal inwoners per huis is toegenomen in de kleine gemeenten.* »

Deze ophooping van de bevolking ten plattelande, veroorzaakt door het gemis van woningen, moet natuurlijk invloed uitoefenen op de regelmatige ontwikkeling der huisgezinnen.

Er wordt minder gehuwd bij gebrek aan huizing, of men huwt enkel om de wijk naar de stad te nemen. De volgende statistiek bewijst het :

Bladz XXIV : Van 1890 tot 1900 is het getal huishoudens veel meer toegenomen dan de bevolking; het klom met 16.81 t. h., terwijl de bevolking slechts toenam met 10.28 t. h.

« Dat toenemen van het getal huishoudens is enkel zoo aanzienlijk in » gemeenten met 5,000 inwoners en meer. Het bereikt er 30 t. h. in het » laatste tienjarig tijdvak, en overtreft de vermeerdering van bevolking » met 10 t. h. Gedurende dien tijd vermeerderde het getal huishoudens, in » gemeenten met min dan 5,000 inwoners, slechts met 4 t. h. en de bevolking met 1 t. h. »

Deze schaarschheid aan huizen ten plattelande is natuurlijk, naast andere oorzaken, van invloed op het steeds toenemend verhuizen van de bevolking.

Ziehier de verhouding per 1,000 inwoners van personen geboren in de gemeenten waar zij gevestigd zijn :

In 1846.		702
» 1856.		691
» 1866.		694
» 1880.		672
» 1890.		652
» 1900.		634

« In Limburg, in Luxemburg en Oost-Vlaanderen hebben nog 700 inwoners op 1,000 hunne geboorteplaats niet verlaten of zijn er in elk geval teruggekeerd. Doch zelfs in die provinciën, vermindert gestadig het getal personen die aan hunne geboorteplaats gehecht blijven. » (Bladz. 32.)

Welk beter middel bestaat er om de landelijke bevolking aan hare geboorteplaats vast te hechten, dan haar het middel te bezorgen om er een huisgezin te stichten en te voeden? *Dat middel is alleen het geringe landbouwbedrijf.*

In zijn belangwekkend verslag op het Congres van demographie te Brussel in 1903, ontwikkelt de heer Camille Jacquart deze stelling dat de steden dit kenmerk opleveren dat daar meer gehuwde lieden zijn dan ten plattelande. « Op 1,000 inwoners, zijn er, zegt hij (bladz. 24) 365 gehuwden in groote steden, tegen slechts 330 in kleine gemeenten. »

Om dat verschijnsel uit te leggen, is het niet volstrekt noodzakelijk, met de geleerden de wetten der demographie grondig te bestuderen (1)

De feiten na te gaan, volstaat daartoe : men huwt, 't is te zeggen men vestigt zich wanneer men eene woning en bestaanmiddelen vindt.

De achtbare ridder de Corswarem, voorzitter van het Beschermingscomiteit voor de werkmanswoningen, deed deze waarheid uitschijnen in zijne Memorie, in 1903 opgemaakt voor het comiteit van Hasselt, en komt tot het besluit dat er in dit arrondissement meer woningen noodig zijn.

Na te hebben gewezen op de sterke uitwijking gedurende de laatste halve eeuw, uit Limburg naar de aanpalende provinciën, zegt hij : « Ik acht het niet zeer moeilijk op tijd en stond te bewijzen dat de uitwijking grootendeels het gevolg was van gemis van woningen. »

Verder voegt hij er bij : « De schaarsheid van woningen blijkt onder andere nog uit een ander en gansch onregelmatig feit, dat ik waarnam in nagenoeg al de gemeenten waar ik opsporingen deed. Schier overal treft men gehuwde lieden aan, die gescheiden blijven leven, elk bij zijne ouders; daaronder zijn er die sedert vele jaren gehuwd zijn en vele kinderen hebben. »

» In een aantal landelijke gemeenten toonde men mij ook jongelingen die

(1) De heer Cauderlier (Verslag over hetzelfde punt, op het Congres van demographie te Brussel) zegde :

« De noodzakelijkheid en het gemak om te voorzien in de behoeften van 't leven regelen al de bewegingen der bevolking in haar geheel evenals in hare hoofdbestanddeelen. »

» verlangen te huwen en de verwezenlijking van hun ontwerp moeten uit-
 » stellen tot den misschien nog ver afgelegen dag dat een huis in de buurt
 » beschikbaar wordt door verhuizing of afsterven der bewoners die
 » geene familie achterlaten. »

De gevolgtrekkingen, uit dat waargenomen feit af te leiden, zijn de opheldering en tevens de bekrachtiging van de opgaven der statistiek.

De bevolking ten plattelande kan zich niet regelmatig ontwikkelen en niet natuurlijk aangroeien door het stichten van nieuwe gezinnen; de eerste voorwaarde van hun bestaan, — wat men in schilderachtige taal hun steenen kleed heeft genoemd, — de woning, ontbreekt er.

Huizen bouwen volstaat echter niet : die huizen moeten daarenboven beantwoorden aan de huishoudkundige behoeften van het midden waar men ze opricht.

In de steden, leeft de werkman buitenshuize en kan zijne spierkracht en verstand aanwenden in de talrijke ondernemingen — nijverheid, handel, openbare werken — welke eigen zijn aan die centrum van vereenigde bedrijvigheid.

Allerhande bestaanmiddelen zijn er te vinden.

Anders is het gelegen met de landelijke gedeelten.

Buiten enkele zeer beperkte ambachten of bedrijven, is de landbouw er het bijzonderste bestaanmiddel.

Welnu, in den landbouw werken steeds minder vreemdelingen, en het werk wordt uitsluitend verricht door de leden van het gezin.

Onder hen die zich gewoonlijk inlaten met landelijken arbeid, telde men 982,124 familieleden in 1880 en 1,013,799 in 1893, terwijl de dienstboden en vaste daglooners daarentegen van 217,193 in 1880 tot 187,106 in 1893 daalden (1).

Wil men het bouwen van huizen ten plattelande bevorderen, dan dient men niet alleen rekening te houden met de eigenlijke arbeiders, wier getal vermindert; niet alleen hoeft men aan de huisvesting te denken, men moet vooral boerderijen tot stand brengen, 't is te zeggen woningen met land, die niet slechts het onderkomen verschaffen maar ook, althans gedeeltelijk, de bestaanmiddelen.

Het zijn maatschappelijke en huishoudkundige middelpunten, bijdragende tot ontwikkeling van de familiën en vermeerdering van 's lands rijkdom (2).

(1) *Annuaire statistique* 1902, LI.

(2) H. Denis, zitting van 15 Maart 1893, Kamer der Volksvertegenwoordigers :

« Persoonlijke eigendom verwekt eene machtige voortbrengingskracht, wanneer hij gepaard gaat met ernstigen arbeid.

« Reeds nu, in onzen huidige maatschappelijken toestand, levert de geringe landbouw⁵ vooral bestaande in het bedrijf onder de familieleden, eene aanzienlijkere ruwe en zuivere opbrengst dan in groote ondernemingen in Europa over 't algemeen, en veel meer zelfs dan in de meest uitgestrekte boerderijen in het Verre-Westen der Vereenigde-Staten. »

In tegenovergestelden zin : KAUSTSKY, *De landbouwquaestie*, vertaald door Melhand en Dotack, 1900, bldz. 158.

Het blijft buiten kijf, dat in een land met dichte bevolking de vervanging van eene enkele groote onderneming door verscheidene kleine, in het geheel meer opbrengt en er meer volk op laat onderhouden.

Het zijn evenveel kleine werkplaatsen waar de arbeid niet wordt opgedragen aan soms luie of nalatige huurlingen, maar wel aan belanghebbende en ijverige lieden, en waar de voortbrenging afwisselt volgens de behoeften der streek en volgens de werkkraft der leden van het gezin die er toe bijdragen.

In de Vlaamsche streken met lichten grond treft men de dichtste landbouwbevolking aan, in die lichte gronden, welke, volgens Maurice Bloch (1), door den vooruitgang van den landbouw dikwijls beter werden gemaakt dan zware grond. Die bevolking is er verspreid over ontelbare kleine boerderijen met veel vee, veel mest en drukke bebouwing: daar is het ook dat zij het meest getrouw blijft aan haren geboortegrond.

In zijn schoon boek *Les propriétés rurales en France*, in 1902 bekroond door de Academie voor zedelijke en politieke wetenschappen, roemt Flour de Saint-Genis op welsprekende wijze het tot stand brengen van dien zeer geringen eigendom, dien hij voor de stoffelijke voortbrenging en den zedelijken invloed hooger schat dan elk anderen.

« De heel geringe eigendom, zegt hij (blz. 78), is eene spaarkas in natura, » zooals de Sismondi het zoo juist zegt, altijd bereid om al de kleine win- » sten te verwezenlijken, welke elders worden verwaarloosd en om al de » beschikbare oogenblikken ten nutte te maken van den eigenaar en dezes » familie. Op huishoudkundig gebied, heeft de studie van den geringen » eigendom nieuwe richtingen ontdekt, evenals bij de sterrenkunde de ont- » dekkingen van de nevelsterren het heelal hebben uitgebreid. »

Verder (blz. 222) voegt hij er bij :

« Onze keus kan niet wankelen tusschen grooten en geringen eigendom ; » want in den vooruitgang van den kleinen eigen lom ligt een zedelijke » invloed, die op maatschappelijk gebied veel doelnatiger werkt dan de » stoffelijke voordeelen, voortvloeiend uit het toenemen van bedrijf met vee » arbeid en kapitaal. »

In de landbouw-opneming van 1895, overzicht (blz. 428), vinden wij :
« Doorgaans staat de dichtheid der landbouwbevolking rechtstreeks in » verband tot de verbrokkeling van den landbouw. Over 't algemeen » staat de verbrokkeling van den landbouw in verhouding tot de alge- » heele bevolking en vooral tot de dichtheid der landelijke bevolking, » en deze hangt zelve af van de voortbrengende waarde van den grond ; » doch laat ons terloops opmerken dat de dichtheid der bevolking, met » dezer krachtdadigen arbeid, de voortbrengende kracht van den grond » heeft vermeerderd » (2).

(1) *Dictionnaire politique*, Vo Morcellement, bldz. 552.

(2) Verslag van den heer August Melot op het Landbouwcongres te Namen in 1901.

Bldz. 776 : « Voor hen die de opneming zonder vooringzomenheid bestudeeren, zal het, » ons dunkens, klaar schijnen dat zoo de ontvolking ten plattelande in België niet zooveel

Er kan eene grens bestaan voor die dichtheid der landbouwende of landelijke bevolking, doch tot waar strekt die grens? Ziedaar de vraag welke de heer Henriot zich stelt (1).

Een bepaald antwoord is niet mogelijk; die grens hangt af van de hervormingen op huishoudkundig gebied.

Daar waar de landbouw op nijverheidsvoet wordt ingericht en zijne eigene granen verbruikt, daar waar de landbouw zich toelegt op nijverheids- en groententeelt, daar waar hij leeft van voortbrengselen welke hij elders aankoopt en vervormt als in een laboratorium — en dat is de *algemeene strekking* — daar wordt die grens meer en meer verwijderd en kan de bevolking nog sterk aangroeien (2).

Men heeft beproefd die mindere boerderijen in minachting te brengen, door hare eigenaars te vergelijken met geiten die rond een staak moeten loopen. Die beoordeeling beantwoordt echter niet aan de wezenlijkheid (3).

Met het oog op zijn onafhankelijkheidsgevoel, zijne verantwoordelijkheid en dus ook zijne waardigheid, is er geene vergelijking te maken tusschen een man die verplicht is tot een werk door den eigenaar bevolen, en nagenoeg gelijkgesteld met het raderwerk eener fabriek, en den landbouwer die, alhoewel zijn land met zijn zweet besproeiend, enkel aan zich zelven gehoorzaamt en met de meeste onafhankelijkheid en onder zijne eigene verantwoordelijkheid, de nijverheid bestuurt welke hem en de zijnen het bestaan verschaft.

Nooit is iemand op de gedachte gekomen dat de waardigheid zou verminderen door onafhankelijkheid, daar zij integendeel daardoor toeneemt. (FLOUR DE SAINT-GENIS. blz. 26.)

Levasseur (*Agriculture aux États-Unis*, 1894) zegde terecht :

« In alle landen. evenals in Frankrijk, was verbrokkeling van de landerijen onder het grootst mogelijk getal eigenaars die zelf hun land bebouwen, eene der bijzonderste oorzaken van 's lands rijkdom en onafhankelijkheid. »

Zijnerzijds schreef Flour de Saint-Génis (blz. 202) :

« De droom is, uitwijking van het platteland naar de steden te stremmen,

» verwoestingen heeft aangericht als elders, ons land dat wel, althans gedeeltelijk, heeft te danken aan het vermeerderen van 't getal kleine boerenneringen. »

KAUSTKY : *Die Agrarfrage*, bldz. 229, aangehaald door den heer Vandevelde, *L'exode rurale* : « schrijft de mindere ontvolking toe aan de veelmeer gemiddelde boerderijen, waar enkel de familieleden arbeiden. » In denzelfden zin : SOUCHON, *La propriété paysanne*, bld. 29; ROSCHER, *Traité d'économie politique rurale*, 1888, bldz. 198.

(1) *Des agglomérations urbaines dans l'Europe contemporaine*.

(2) Zie : Hoeveelheid verbeteringen en handelsmeststoffen in 1900 gebezigd en meerdere opbrengst per hectare. (*Annuaire statistique*, 1902, bldz. 286-287.

(3) De heer VAN DER BRUGGEN, zitting van 5 Mei 1897 :

« Verre van een slavenwerk te zijn, is het een grootsch tooneel dien strijd te zien van den landman tegen de natuur : hij verwint de natuur en ontrukkt haar zijn dagelijksch brood.

« Tegenover dat schouwspel heb ik mij dikwijls ontroerd gevoeld, heb ik het hoofd gebogen en de innige waarheid beseft van die woorden van Michelet : « Eene boerenfamilie die van pachter eigenaar wordt, wint op zijn land een oogst deugden ».

» door iederen landarbeider tot eigenaar te maken. Niets verheft een
 » mensch in zijne eigene oogen zoozeer als het besef van zijne verantwoor-
 » delijkheid. »

Dien droom, strookend met den droom der landelijke bevolking, moet men trachten te verwezenlijken.

De achtbare graaf de Smet de Naeyer, zijne redevoering van 28 December 1894 gedenkende, zegde in de Toelichting van zijn wetsontwerp van 21 Mei 1897 betreffende de geringe landelijke eigendommen : « Eigenaar » worden van zijn grond, dat is de billijke droom en het grootste belang » van een landbouwer, en in een land met zulke dichte bevolking als België, » moeten de openbare machten alle wettelijke en billijke middelen in » 't werk stellen om de verbrokkeling van den eigendom in de hand te » werken. »

Welke middelen bestaan daartoe ? Doen wat de Belgische wetgeving heeft aangevangen. Den onroerenden eigendom zijne vrije beweging terugschenden, door het wegnemen van de hinderpalen door fiscus en deelingswetten opgeworpen (1) en door middel van kredieten hem ter hulp komen, die *dien eigendom wil verwerven*; 't is die houding welke onze wetgeving deze schoone hulde vanwege den heer Flour de Saint-Genis liet verwerven : « De Belgische wetgever is vooral te roemen om den regel welken hij volgt bij de beredeneerde hervormingen der wetten op den grondeigendom. »

De medehulp van vennootschappen voor goedkoope woningen en van de Algemeene Spaarkas laat hopen op verwezenlijking van verwachtingen die de persoonlijke geldmiddelen te boven gaan.

Eigendom, werd er gezegd, evenals krediet, moet verdiend worden; en wij mogen beweren dat onze bevolking zich daarvan waardig toonde door hare pogingen tot sparen en voorzorg. Op 31 December 1901, beliepen de geldstortingen op spaarboekjes der Algemeene Spaar- en Lijfrentekas de ontzaglijke som van 733,333,171 frank. *Dat cijfer is de welsprekendste lof van den spaarzin der Belgen.*

D. — ARTIKELEN.

ARTIKEL EEN. — De wet beoogt het tot stand brengen van kleine familie-erven. Zij verleent dus enkel gunsten aan bijzonderen die op hun eigen of gemeenschappelijk handelen, en voor zooveel de aankoop gansch een onroerend goed geldt, hetzij in eigendom, hetzij in vruchtgebruik. Zij schenkt die gunsten noch aan de rechtspersonen noch voor het verwerven van aandeelen in onverdeelde goederen. Doch in de gevallen waarin die gunsten worden verleend, geschiedt het ruimschoots en mild; zoo wordt, voor het berekenen van de 10,000 frank, geene rekening gehouden met de aandeelen in onverdeelde goederen, welke de koper of dezes echtgenoot reeds bezit, omdat die medeëigendom onzeker is, uit hoofde van de mogelijke gevolgen der deeling en dat hij overigens lastig en moeilijk is te schatten.

(1) SOUCHON, *La propriété paysanne*, blad. 213.

In de wet is alles eenvoudig. De formaliteiten zijn tot het hoogst noodige gebracht. De koper die de vermindering wil genieten, hoeft enkel bij het registreeren, hetzij in de akte zelve, hetzij in een er bijgevoegd geschrift, ondertekend door den koper of uit zijn naam door den notaris, te verklaren dat hij in de omstandigheden verkeert, in eene voorgaande paragraaf vereischt.

Het toevoegen van een geschrift, dat overigens vrij is van zegel en registratie, levert dit voordeel op dat het tijd verschaft, bij voorbeeld in geval van openbare veiling, om de reeds bezeten eigendommen te schatten en de aangifte naar luid van alinea 2 te doen.

Deze aangifte mag gedaan worden door partijen of door den notaris, zonder stukken of staving. Het bestuur onderzoekt of ze nauwkeurig is en beschikt daartoe over den gewonen tijd van twee jaren.

De vermindering van het notarieel tarief, toegestaan door het 2^o van artikel 4bis, koninklijk besluit van 27 Maart 1893, verdwijnt natuurlijk met het begrip van werkmanswoning, waarop zij steunde.

Waarschijnlijk zal de vermindering van belasting invloed hebben op de ontvangsten der registratieontvangers ten plattelande; hun toestand kan daardoor lijden. Daarop vestigt de Commissie de aandacht van den heer Minister van Financiën.

Art. 2. — Artikel 2 onderscheidt drie soorten van akten die verlaging van registratierecht genieten. Het vult artikel 1 aan, dat zich enkel inlaat met het aankopen van de goederen; het betreft de geldruilingen, welke dat aankopen kan noodzakelijk maken, evenals de gebouwen, op het goed op te richten.

Evenals in artikel 1, zijn het de bijzonderen, 't is te zeggen lichamelijke personen, die de fiskale gunsten genieten; zij genieten ze, zonder tusschenkomst van eene vennootschap voor goedkoope woningen en om 't even wie de geldschietter is.

Geen enkele belemmerende vorm is te vervullen.

Ontleenen zij, overeenkomstig het 1^o, om een geringen eigendom te koopen, dan hoeven zij het enkel in de akte te verklaren, indien het evenwel wezenlijk een onder artikel 1 voorziene aankoop betreft.

Is het, overeenkomstig het 2^o, een derde persoon die den koopprijs betaalt, met overdracht buiten het geval van artikel 18, dat de algeheele ontslaging van het evendig recht voorziet, dan hoeft de akte enkel te vermelden dat de koopprijs een onroerend goed betreft, hetwelk de vermindering naar luid van artikel 1 geniet.

Is het, overeenkomstig het 3^o, er om te doen eene som te leenen die niet 10,000 frank overtreft, om een gebouw op te trekken, — wat ook zijn aard of bestemming zij — dan hoeft de akte enkel de bestemming van het geld te doen uitschijnen.

Natuurlijk moet de opgegeven bestemming echt zijn; daarom ook verleent de slotparagraaf de vermindering enkel na de oprichting van het ontworpen gebouw, en voor zooveel de aanvraag tot teruggave gedaan wordt bin-

nen twee jaar, te rekenen van de akte van leening of van krediet-opening.

Zooals men ziet, tracht artikel 2 in al zijne bepalingen het gewoon recht te volgen, door alle onderscheid van personen of zaken weg te ruimen. Uit vrees om hinderpalen te verwekken, eischt het zelfs niet dat de op te richten gebouwen tot woningen kunnen dienen; ze mogen dienen tot stal, loodsen, schuren, aanhoorigheden, broeikassen, enz. Er valt niet te redetwisten over het huishoudelijk gebruik dat een geldontleener wil maken van een op te richten gebouw; de geldontleener oordeelt daarover het best, heeft er het meeste belang bij en is het best bevoegd.

Artikel 2 veroorlooft evenmin het bestuur te onderzoeken of de waarde der op te richten gebouwen, afzonderlijk genomen of gevoegd bij de waarde vanden grond of van andere goederen, niet 10,000 frank overtreft. De eenige beperking is het bedrag der leening, dat niets heeft te stellen met den aard of den omvang der gebouwen, met den grond waarop ze moeten opgericht worden noch met het onroerend vermogen van den ontleener; de 10,000 fr. mogen ineens of in verschillende keeren worden ontleend, en zelfs door hem die reeds eene dergelijke som heeft ontleend voor den aankoop van een gering eigendom.

Kortom, het 3^e begunstigt het bouwen op zichzelf; is het voordeelig voor den schatplichtige, toch schaadt het geenszins de Schatkist, die er alle belang bij heeft dat het getal gebouwen toeneemt met den grondslag der grondbelasting.

Art. 3. — Artikel 3 is opgevat in den ruimen zin der twee vorige artikelen. Het verleent vrijstelling van bijzondere registratierechten, voor de borgtochten en waarborgen van allen aard, opgenomen in de akten, voorzien bij artikel 1 en 2. 't Is eene uitbreiding van het beginsel, vervat in artikel 15 der wet van 9 Augustus 1889.

Art. 4. — Artikel 4 stelt het bestuur in staat om de belastbare waarde na te gaan, bij schatting door deskundigen (art. 17, wet van Frimaire jaar VII); als bekrachtiging, bedreigt het met de gewone boete van het bijkomende recht, indien de schatting door de deskundigen de som van 10.000 frank ten minste een achtste overtreft; de vervolging kan enkel worden ingespannen binnen het gewoon tijdsbestek van twee jaar.

Dat alles is het gewoon recht en evenwel werd het vinnig gegispt.

Het gevaar voor bedrog en bijgevolg het belang voor den fiscus om een krachtdadig toezicht uit te oefenen, staat rechtstreeks in verband met de voor- en nadeelen welke eene schatting kan opleveren voor den kooper of voor de fiscus. Hoe meer de belangen in strijd zijn met elkander, hoe erger de natuurlijke strijd is tusschen den schatplichtige en de Schatkist.

Welnu, geheel 't geschil betreft hier de grens van 10,000 frank.

Overtreft het goed niet 10,000 frank, dan zullen de overgangs- en overschrijvingsrechten bedragen fr. $5.50 + 1.25 = 6.75$ t. h. op 10,000 frank, = fr. $675 : 2 = 337.50$. Bereikt het de waarde van 10,001 frank, dan zal het recht niet verhoogd worden naar de waarde van dien frank, maar wel

met het dubbel en 675 frank bedragen; dus een verschil van 335 frank, uitsluitend te wijten aan de schatting van het goed. Daarom zal men eenerzijds trachten om onder de grens te blijven en anderzijds om ze te boven te gaan.

De toestand der notarissen kan aldus heel kiesch worden. 't Is tot hen dat partijen zich gewoonlijk wenden, zoo er betwistingen oprijzen vanwege den fiscus, en 't is tot hen dat zij dikwijls, alhoewel ten onrechte, de verantwoordelijkheid doen opklommen van hunne wederwaardigheden.

Deze onzekerheid gedurende twee jaar, welke niet alleen het verschil van rechten betreft, maar ook de boete, waarbij zijn te voegen nog aanzienlijke gerechtskosten, bekommert de belanghebbenden en vooral de notarissen.

Zij zouden een vasten grondslag willen voor het toekennen van de gunsten, ten einde zekerheid te hebben voor het berekenen van de kosten der akten.

Voor de erfenisrechten is de aan te geven waarde insgelijks de verkoopwaarde (wet van 27 December 1817, art. 11). Doch de aangevende partijen mogen de goederen doen schatten (art. 11.) In rechte opgaande of dalende linie mogen de erfgenamen zelfs, mits zij hunne aangifte staven met een uittreksel uit den kadastralen legger, zich verlaten op den vermenigvuldiger dien de Regeering om de vijf jaar bepaalt, door middel van de openbare geregistreeerde veilingen, en mits de prijs met een tiende verminderd zij; de vermenigvuldiger duidt de gemiddelde verhouding aan tusschen het kadastraal inkomen en de verkoopwaarde. (Wet van 17 December 1851, art. 3.) Hier weeral mogen partijen de schatting vragen.

Al deze gemakkelikheden zijn goed te begrijpen in erfeniszaken (1) waarbij partijen onroerende goederen moeten schatten welke zij van een ander erven en voor welke geene middelen tot schatting werden geleverd door onderhandelingen noch overeenkomsten.

Doch, zoo eene schatting *vóór* het overleggen van de aangifte van nalatenschap is te begrijpen, om de waarde der goederen te bepalen op den *dag van het afsterven*, dan komt eene schatting *vóór* de *overeenkomst*, om de waarde van het goed te bepalen op den dag dier overeenkomst, niet begrijpelijk voor.

Het bestuur ziet er overigens het grootste bezwaar in.

Het vreest, en wel met reden, dat zoo men het recht verleent om zich, zooals in zake van nalatenschap, te dekken door eene schatting, de partijen meesttijds liever die schatting zullen eischen, [met de hoop op eene schatting onder de wezenlijke waarde. Er zou ook eene belemmering uit voortspruiten, welke het werk der kantoren bovenmate zou verzwaren.

Het Bestuur neemt evenmin aan dat het bedrag of de grondslag der belasting wordt bepaald volgens het kadastraal inkomen.

De Toelichting ontwikkelt dienaangaande redenen welker ernstigen aard niet in twijfel is te trekken (2).

(1) Verslag van den heer della Faille, zitting van den Senaat op 22 November 1851 : « Iedereen erkent het nut van een vasten grondslag tot bepaling van de waarde der onroerende goederen. »

(2) *Pandectes Belges*, V^o *Expertises fiscales*, n^o 2.

Het kadastraal inkomen beantwoordt op verre na niet aan het wezenlijk inkomen, vooral indien de goederen, zooals het dikwijls 't geval is, van bestemming of van aard zijn veranderd. Daarenboven zijn de bouwgronden, — en 't is voor deze dat de wet meesttijds zal toegepast worden — niet als zoodanig gekadastraerd.

De gemiddelde verhouding, eindelijk, van het kadastraal inkomen tot de verkoopwaarde is niet dezelfde voor alle goederen; zij verandert volgens hunne aard en hunne ligging.

Derhalve handhaaft de Regeering, bij gemis van een aanneembaren grondslag, het gewoon recht, met aangifte door partijen en nazicht door middel van schatting door deskundigen.

Doch om het gewoon bedrog uit te roeien, dat nog zou toenemen dank aan de vermindering van de rechten, neemt zij tegen het ontduiken van de prijzen krachtadige maatregelen, ten einde ze te voorkomen en desnoods te beteugelen (art. 22). Zij willigt tevens een reeds dikwijls uitgedrukten wensch in, door zooveel mogelijk de vormen der schatting te vereenvoudigen en ze gelijk te maken voor de erfenis- en de registratierechten (art. 23 en vlgg.)

II. — Akten van deeling.

A. — ALGEMEEN OVERZICHT.

Het wetsontwerp neemt bij de verrichtingen van deeling de vooringenomenheid van den fiscus weg, die de geesel was van partijen en zaakbezorgers. Een recht van fr. 0.25 per 100 frank, dat men een recht bij accoord zou kunnen noemen, wordt geheven op de gansche sommen en wezenlijke waarden waarover de akte beslist.

Mits dat vooraf bepaald recht, maken partijen hare overeenkomsten in volle vrijheid en beschikken zooals ze willen, dit zonder vrees voor andere rechten, niet alleen over het actief en het passief van de onverdeelde goederen, maar ook over de sommen welke, vreemd aan den boedel, toch voor het gemak der deeling, bepaald kunnen worden.

Zoo kan bij eene erfenis, welkeslechts een enkel onroerend goed omvat, dit laatste gansch worden toegekend aan een der erfgenamen, die aan zijne medeërfgenamen een opleg of eene onderhandsche of hypothecaire schuld op de nalatenschap zal moeten betalen; zoo ook kunnen, bij eene onverdeeldheid die verschillende boedels begrijpt, — bij voorbeeld, de gemeenschap der ouders, de nalatenschap van den vader, van de moeder, van eene moei, — zelfs de onroerende goederen verkaveld worden, zonder onderscheid van herkomst; bij voorbeeld, al de goederen van de nalatenschap der moei aan den eenen en al de goederen van de nalatenschap der moeder aan den anderen medeërfgenaam.

Deze verrichtingen kunnen onverschillig ineens of in verschillende keeren gedaan worden; het recht zal evenredig zijn aan de waarde welke de partijen zelve aan hunne deeling zullen toekennen, en zij kunnen geschieden om 't even in welken vorm de belanghebbenden het verkiezen, mits het ten

bezwarenden titel zij, bij voorbeeld, een afstand van onverdeelde aandeelen door middel van veiling of anderszins.

Dat alles schijnt natuurlijk, vermits de verschillende vormen van deze verrichtingen tot hetzelfde doel leiden, dat is : uit onverdeeldheid te scheiden en de rechten te bepalen van iederen onverdeelde op elk goed.

Thans is dat echter niet zoo en elke der verrichtingen welke wij even als voorbeeld aanhaalden, zou aanleiding hebben gegeven tot het eischen van soortelijke rechten van verkooping van overschrijving, van ruiling of van opdracht, enz.

Dat kwaad spruit voort uit de strijdigheid tusschen het Burgerlijk Wetboek en de wet van Frimaire. In burgerlijk recht duidt de deeling den eigendom aan (art. 883, B. W.); zij kent aan partijen uitsluitende rechten toe, welke zij ondersteld zijn ten allen tijde te hebben bezeten. « *Hæres habet totum in toto et in qualibet parte.* »

Zij handelt door eene fictie, van toepassing op alle verrichtingen die de onverdeelde rechten op den boedel vervangen door verdeelde rechten op bepaalde voorwerpen.

De fiskale wet, die vóór het Burgerlijk Wetboek bestond en het Romeinsch recht meer nabijkomt, gaat niet zoo verre en neemt de fictie slechts aan in geval de onverdeelde goederen zijn toegekend aan iederen medeëigenaar, in de juiste mate zijner rechten.

De Toelichting kenmerkt in de volgende bewoordingen duidelijk de strijdigheden die er uit voortvloeien :

« Is de deeling zuiver en eenvoudig, dan wordt zij overeenkomstig » het burgerlijk recht beschouwd als den eigendom toekennende en is » zij enkel aan een vast recht onderworpen; in geval van veiling, wordt zij, » volgens het romeinsch recht, beschouwd als brengende overgang van » eigendom teweeg, en de deelen of aandeelen, door den medeverkooper » gekocht, zijn aan het verkoopingsrecht onderhevig; geldt het eene deeling met opleg, dan wordt deze beschouwd als aangifte en overdracht van » eigendom en is zij belast en met het vast en met het evenredig recht, » 't is te zeggen dat de fiscale wet twee overeenkomsten ziet, daar waar, » volgens het recht en den wil van partijen, slechts ééne bestaat. »

Over dat stelsel wordt duchtig de staf gebroken door de Toelichting, uitgaande van het drievoudig standpunt van billijkheid, huishoudkundig belang en recht. Er ontstaat tusschen den fiscus en de belanghebbenden aldus bestendige strijd.

Onverdeelde goederen zijn dicht ingesloten. Men moet ze ontzetten zonder ze te veel te doen lijden onder het geschut van den fiscus, dat steeds met geduchte bedrevenheid wordt bediend; en 't is naar de wijze waarop men ze samenvoegt om uit onverdeeldheid te scheiden en desnoods hunne ligging verbergt, dat men oordeelt over de bedrevenheid van den man der wet die de krijsverrichtingen bestuurt.

Wil men, bij voorbeeld, een erfgenaam een grooter aandeel in de gemeenzame kosten doen betalen, mits toekenning van een grooter aan-

deel in den inboedel, dan zal de practizijn zich wel onthouden het te zeggen in de akte van deeling, omdat het bestuur de rechten zou eischen voor den verkoop van meubelen. Hij zal een omweg kiezen. Hij zal bedriegelijk verklaren dat de meubelen verkocht werden en dat de prijs werd overhandigd aan den medeëigenaar, met last de schuld te betalen. Derwijze ontsnapt men aan het evenredig recht op verkooping en moet men enkel het vast recht wegens lastgeving betalen.

Dat is slechts één voorbeeld uit duizend, welke telkendage voorkomen. De vakschriften staan vol met allerhande berekeningen, bestaande uit min of meer onberispelijke spitsvondigheden en listen; en de verzamelingen van rechtspraak vloeien over van soms tegenstrijdige beslissingen over steeds terugkomende betwistingen (1).

De deeling, die eene allereenvoudigste verrichting zou moeten wezen, waarin de zaakbezorger enkel let op het belang der partijen, wordt aldus een strijd van listen op rechtsgebied tusschen den fiscus en de wetsmannen (2).

Wat al pogingen vanwege partijen, om te ontsnappen aan de rechten die hen bedreigen onder den vorm van rechten van opleg, van afstand, van lastgeving, van schenking, enz.: wat al schijnverklaringen en schijnovereenkomsten, die stoornis en processen uitlokken; wat al erfgoederen verbrokkeld en door veiling verstrooid, omdat de vrees voor den fiscus overeenkomsten doet verwerpen, die zijn ingegeven door 't belang der familiën en door het gezond verstand!

Voor al de kleine nalatenschappen werden te niet gedaan door dat betreurenswaardig fiscaal stelsel.

Vaak bestaan zij enkel uit het huis, de kleine boerderij, waar de familie stam maakte en waaraan de afstammelingen door zedelijke banden zijn gehecht. Er kunnen geene kavels van denzelfden onvang worden gemaakt; de overeenkomsten met opleg ducht men uit hoofde van de lasten, en door veiling wordt het erfgoed verbrokkeld.

Herhaalde malen heeft de Regeering blijk gegeven van hare belangstelling in die geringe eigendommen, haardsteden waar de familiën tot stand komen en aangroeien. Zij maakte de wetten van 9 Augustus 1889 en van 24 Mei 1897 betreffende het aankopen van goederen; in het wetsontwerp van 1897 had zij zelfs gedacht aan het behoud van die goederen, door ver-

(1) MATON, *Dictionnaire de la pratique notariale*, V^o liquidation et partage de communauté.

(2) LECLEF (Senaat, zitting 24 Juni 1890). En wat doet men heden? Men legt er zich op toe zich te vrijwaren tegen het heffen van die rechten. Waartoe leidt dat? Tot min of meer vervalschte inventarissen, daar de rechtgeldige deelingen meesttijds nog enkel de onroerende goederen begrijpen, de hypotheaire schuldvorderingen en alles wat niet kan verborgen worden en is aangevuld door onderhandsche akten of echte tegenbrieven. Die toestand verwekt klaarblijkelijk veel bezwaren. De notarissen moeten die middelen aanwenden, omdat de fiscus hun overdrevene rechten wil doen betalen, welke zij voor onrechtvaardig houden. Ik mag u verzekeren dat wij onoverkomelijke moeilijkheden ontmoeten. Ik ken een aantal ontvangers, en wel van de beste, — want er dient hulde gebracht te worden aan al de leden van uw bestuur, die volstrekt goeden wil en ijver betoonen — die ons zelf bekennen: Jeder oogenblik staan wij tegenover moeilijkheden, wij geraken er niet meer uit; er komen vonnissen op vonnissen die elkander afbreken.

minderung van rechten te verleen en voor verkooping van onverdeelde aandelen aan medeëigenaars; die bepaling werd echter ingetrokken, met het oog op de ruimere hervorming welke thans aan uwe beraadslagingen is onderworpen.

De wet van 20 Mei 1896, tot wijziging der erfenisrechten van den overlevenden echtgenoot, en medeondertee kend door den Minister van Justitie, den heer Begerem, deed een eersten st^ap vooruit op die baan.

Het Burgerlijk Wetboek, zoozeer als de fiskale wet, verwekt de verbrokkeling van het familieërf. Niet alleen is het tegen de onverdeelde goederen, door den eisch tot verdeling in 't bereik te stellen van elken erfgenaam en door de daarmede strijdige overeenkomsten tot vijf jaar te beperken (art. 815, B. W. b.), maar ook kent het aan elk der medeërfgenaamen het recht toe zijn aandeel van de roerende en onroerende goederen in natura te vragen (art. 826, B. W.). Kan men de onroerende goederen niet gemakkelijk deelen, dan beveelt het dat er zal overgegaan worden tot de verkooping bij licitatie, ten overstaan van de rechtbank (art. 827, B. W.); ten ware partijen, zoo ze meerderjarig zijn, het eens worden om anders te handelen.

Wel is waar, raadt het aan, de nalatenschappen niet te verbrokkelen, doch het raadt tevens aan, in ieder lot dezelfde hoeveelheid roerende en onroerende goederen, rechten of schuldvorderingen van denzelfden aard en dezelfde waarde op te nemen. (Art. 852, B. W.)

Men begrijpt dat voor geringe nalatenschappen deze moeilijk overeen te brengen raadgevingen weinig doelmatig zijn, vermits een enkel medeërfgenaar ze kan verijdel en de goederen, die, door de kosten opgeslorpt, aldus verbrokkeld worden, in veiling doen brengen, vooral gerechtelijke veiling, onvermijdelijk wanneer er minderjarigen zijn (1).

De wet van 20 November 1896 is eene merkelijke verbetering, doch enkel van belang voor den overlevenden echtgenoot. Deze bekomt een uitgestrekter erfrecht aan vruchtgebruik, door wijziging van artikel 767 van het Burgerlijk Wetboek, artikel een, II, § 6. « Hij mag bij voorkeur op » eischen om zijne rechten te verwerven op het vruchtgebruik van het huis » door de echtgenooten bewoond, wanneer het gansch in de gemeenschap » werd opgenomen of geheel tot de nalatenschap van den eerst overlijdende » behoort, en mits de waarde er van niet meer bedrage dan het gedeelte » waarvan hij het vruchtgebruik heeft.

» Ook zal hij afzonderlijk al of een gedeelte van het tot meubileering » dienend huisraad kunnen opeischen, in de voorwaarden gesteld voor het » woonhuis.

» Wil de echtgenoot het vruchtgebruik van het huis opeischen, dan kan » het recht tot voorkeur in dezelfde voorwaarden toegepast worden op al of » een gedeelte van de landen die de bewoner van het huis persoonlijk en

(1) Baron van der Bruggen, Toelichting, 16 Mei 1900, Kamer der Volksvertegenwoordigers ; ridder de Corswarem, verslag, 14 Juli 1891, Kamer der Volksvertegenwoordigers.

» voor eigen rekening bewerkte, van het landbouwgereedschap en van het
» vee tot de bebouwing dienende. »

De wet van 16 Mei 1900, tot wijziging van het erfstelsel voor geringe nalatenschappen, gaat een stap verder voor het behoud van de geringe erven, door het recht tot overnemen in natura in te stellen en het uitoefenen van dat recht te vergemakkelijken door fiskale gunsten, voor de nalatenschappen welke onroerende goederen bevatten, waarvan het kadastraal inkomen niet 300 frank overtreft. (Art. 1.)

Artikel 2 verleent aan den overlevenden echtgenoot het recht zich het vruchtgebruik te doen toekennen, zelfs van de goederen waarvan de waarde die overtreft van het gedeelte waarvan hij het vruchtgebruik heeft, dit tegen eene jaarrente, te bepalen met onderling goedvinden, of wel door den vrederechter die tot de schatting overgaat naar gemakkelijke regelen.

Zijn er minderjarige erfgenamen, zoo kan de onverdeeldheid van de goederen met vruchtgebruik belast, naar eensluidend advies van den familieraad, gehandhaafd worden door den vrederechter voor één of voor achtereenvolgende termijnen, die niet verder zullen gaan dan de meerderjarigheid van den jongsten minderjarige. (Art. 5.)

« Ieder van de erfgenamen in rechtstreeksche linie en bij voorkomend
» geval de niet uit den echt gescheiden noch van tafel en bed gescheiden
» overlevende echtgenoot, zoo hij medeëigenaar is, hebben het recht tot
» overneming, naar schatting, hetzij van de woning tijdens het overlijden,
» betrokken door den *de cuius*, zijnen echtgenoot of een zijner afstammelingen, benevens de stoffeering, hetzij van het huis, de meubelen, de
» gronden die de bewoner van het huis persoonlijk en voor eigen rekening
» in gebruik had, het landbouwmaterieel en de dieren tot de bebouwing
» dienende.

» Willen verscheidene belanghebbenden het recht tot overneming uitoefenen, dan wordt de voorkeur gegeven aan den overlevenden echtgenoot, vervolgens aan dengene aangewezen door den *de cuius*; zooniet,
» beslist de meerderheid der belangen; zoo deze meerderheid niet bestaat,
» wordt er tot loting overgegaan. (Art. 4.)

» Voor de overneming, gedaan onder de voorwaarden bij artikel 4 gesteld,
» wordt het registratierecht tot op fr. 2.70 t. h. en het overschrijvingsrecht tot op fr. 0.65 t. h. verminderd. » (Art. 6.)

Die wet werd voorgesteld door den achtbaren baron van der Bruggen, eerst in 1891, vervolgens eenigszins gewijzigd, na de ontbinding van de Kamers in 1895; zij bestrijdt verschillende oorzaken van verbrokkeling : het Burgerlijk Wetboek met dezès verdeeling in natura en tevens de registratiewet met haar verpletterend tarief; en zij beoogt het verheven doel door den achtbaren heer Van der Linden als volgt aangewezen in zijn verslag (1) : « Ten ware men de familiën wilde verplichten tot eeuwig herbeginnen, de geslachten geen stap vooruit liet komen, de vruchten van het
» zwoegen van veel arbeiders met hen deed verdwijnen, moet men het over-

(1) Zitting van 8 Februari 1900.

» zetten van het familieërfgood vergemakkelijken wat betreft hetgene » daarvan als 't ware zinnebeeld is, namelijk het ouderlijk huis. »

Dat was echter maar eene brok van wet, uitzonderingsrecht. Op fiscaal gebied vooral diende men meer vastberaden vooruit te gaan en door maatregelen van gewoon recht de nalatenschappen en de onverdeelde goederen in 't algemeen te ontlasten, om die goederen hunne redematige bestemming te laten erlangen, in volle vrijheid, zonder omwegen, opgedrongen door vrees voor de registratierechten. Dat inzicht had de Regeering laten blijken ter zittingen van 7 Mei 1897 (blz. 1310-1311) en van 18 April 1890 (blz. 1012); heden verwezenlijkt zij het door eene ingrijpende hervorming, welker breede opvatting haar tot eere strekt.

Geen onderscheid meer : groote en kleine onverdeelde goederen genieten alle dezelfde vrijheid van verhandeling, tegen een vooraf bepaald recht in verhouding tot hunne waarde, zegge fr. 0.25 per 100 frank. Dit is uitgebreid rechtsbegrip, dat rekening houdt met de maatschappelijke en huishoudkundige behoeften.

De voorgestelde hervorming moest noodzakelijk wantrouwen uitlokken, zooals elke maatregel betreffende de belasting. Iedereen is natuurlijk geneigd om zich af te vragen of het voorgestelde recht geen bedekt erfenisrecht is.

Doch de twijfel verdwijnt allicht, zoo men den aard van beide rechten onderzoekt.

Het verkrijgen van eigendom door erfenis of door testament is een rechtskundig feit.

En de deeling met of zonder opleg is een *ander* rechtskundig feit.

Dit verwekt, zegt het bestuur met reden, twee *hoofdzakelijk* onderscheidene rechten, hebbende ieder eene onderscheidene reden tot invorderbaarheid.

Het een — het erfenisrecht — is gebillijkt door den dienst aan de burgers bewezen door de bepalingen der burgerlijke wet betreffende nalatenschappen en testamenten ;

Het andere — het registratierecht — is gebillijkt door den dienst aan de burgers bewezen door de bepalingen der burgerlijke wet betreffende de overeenkomsten in 't algemeen en de deelingen in 't bijzonder ;

Het een — het erfenisrecht — geheven op het nagelaten erfgood en in verhouding tot het bedrag van de verrijking welke eenen burger te beurt valt door eene erflating of erfgift ;

Het andere — het registratierecht — geheven op de akten van deeling, vrijelijk gedaan door de belanghebbenden en in verhouding tot de waarde der goederen die daarvan het voorwerp uitmaken ;

Het eene — het erfenisrecht — verschuldigd door iederen erfgenaam of legataris, uit hoofde van de vermeerdering van fortuin, hem door eene erfenis verschaft — wat de niet-eischbaarheid van het recht medebrengt, indien het erf overladen is met schulden.

Het andere — het registratierecht — verschuldigd door iederen mede-deelgenoot (medeërfgenaar, *medegenoot ten welken titel ook* in de onver-

deelde goederen), uit hoofde van het nut dat hij trekt uit eene overeenkomst, waarbij in zijn erfgoed een onverdeeld eigendom vervangen wordt door een volstrekt uitsluitend eigendom — welke ook de bron zij van de onverdeeldheid. en welke ook de daaraan verbonden schulden zijn.

Wat niet belet dat beide rechten bij toeval, evenals onze andere belastingen, ten laste kunnen vallen van een zelfden persoon; zij blijven evenzeer van elkander verschillend als, bij voorbeeld, het erfenisrecht of het registratierecht verschilt met de personeele belasting of de grondbelasting.

Maar, zal men ook zeggen, zoo de hervorming de erfenisrechten niet verhoogt, tracht zij niet onder een anderen vorm de registratierechten meer te doen opbrengen?

De Toelichting antwoordt dat, naar de berekeningen van het bestuur, het nieuw stelsel de ontvangsten voor 't jaar 1896 met 400,000 fr. zou hebben verminderd en dat men, om dat verlies te dekken, het voorgestelde recht van fr. 0.25 tot fr. 0.36 t. h. had moeten verhoogden.

Het is geene nieuwe belasting, zij vervangt eene andere, die zwaarder was, niet alleen omdat ze meer geld opbracht, maar omdat ze de partijen in betwistingen verwikkelde met het bestuur en in soms twijfelachtige en altijd veelkostende processen. Dat eenig recht van fr. 0.25 vervangt niet alleen het vast recht van 7 frank, thans verschuldigd op de akte van deeling, maar ook de verschillende evenredige rechten van fr. 5.50 en 1.25, 2.70, 1.40, 0.65 t. h. geheven als rechten voor verkooping en voor overschrijving, voor kwijting, delegatie, voor schuldbekentenis, in betalinggeving, ruiling.

De lastenvermindering, door de hervorming te verwekken, zal vooral gevoelig zijn voor kleine onverdeelde erfgoederen.

Voor deze laatste is, ten eerste, het vast recht van 7 frank betrekkelijk gevoeliger dan voor aanzienlijke erfgoederen, en het evenredig recht wordt er meer op toegepast, omdat men niet beschikt over waarden van onderscheiden aard, welke noodig zijn om gelijke deelen te maken.

Alzoo betaalt thans de akte tot deeling van eene nalatenschap van 2,000 frank het vast recht van 7 frank en blijft verder blootgesteld aan de toepassing van het evenredig recht op de verschillende bepalingen.

Welnu, met het voorgesteld vooraf bepaald recht zal men slechts 5 frank betalen (fr. 0.25 t. h. op den boedel) en tevens de meeste vrijheid genieten voor familieovereenkomsten, rakende niet alleen de meubelen maar ook de onroerende goederen.

Ziehier een ander voorbeeld steunende op de volgende toestanden : een goed ter waarde van 6,000 frank ; een overlevende echtgenoot, eigenaar voor de helft, krachtens gemeenschap van goederen, en vruchtgebruiker voor een vierde als erfgenaam van echtgenoot ; drie kinderen. Het erfgoed wordt verkocht. Het aankopen van het geheele erfgoed door den overlevenden echtgenoot zou thans aanleiding geven tot het heffen van fr. 152.55 rechten, en het aankopen door een der kinderen tot het heffen van fr. 555.05.

Volgens het nieuw ontwerp, zal er fr. 0.25 t. h. verschuldigd zijn op 6,000 frank, dus 15 frank.

Het vast recht werd verwezen door al wie de belastingen beschouwde met het oog op de beginselen van goede rechtsbedeeling.

In België werd, op de congressen voor werkmanswoningen en de landbouwcongressen, gewezen op de bezwaren van het vast recht voor de minderen en de nederigen.

In Frankrijk heeft de begrootingswet van 28 Februari 1872 het vast recht der wet van Frimaire vervangen door een toenemend recht voor zekere akten : akten van vennootschappen, akten tot overdracht van onroerende goederen in den vreemde of in de koloniën, waar geen registratierecht bestaat, verkooping van door zeeramp beschadigde waren en van het wrak van verongelukte schepen, huwelijksovereenkomsten, deelingen, het overhandigen van legaten, handlichtingen, tijdperk verlengingen, koopen waarvan de prijs onmiddellijk wordt betaald, en nieuwe titels.

Dat toenemend recht, later vervangen door een evenredig recht (1), was voor « deeling van roerende en onroerende goederen onder medeëigenaars, medeërfsgeenen en medegenooten, ten welken titel ook, bepaald » door het bedrag van het verdeelde zuiver actief. »

Die Fransche wet bedoelde niet, de heffing eenvoudiger te maken; zij vervangt enkel het vast recht, derwijze dat voor akten van deeling de evenredige rechten eischbaar blijven zooals vroeger voor de verschillende bepalingen. (Bestuursonderrichting, Registratie, 29 Februari 1872.)

Zij is vooral eene belastingwet, die eene meerdere opbrengst betracht en in verband staat met de nieuwe oorlogslasten; evenwel mocht de verslaggever terecht zeggen (2) :

« Sedert lang werden de vaste rechten afgekeurd.

» Bij het landbouw-onderzoek vooral, werden tegen die rechten klachten » uitgebracht. Men heeft doen opmerken dat die rechten een al te ongelijke » last waren, dat zij de overeenkomsten troffen naar dezer vermoede- » lijken, niet naar dezer wezenlijken omvang, en men vroeg dat die rechten » zooveel mogelijk zouden vervangen worden door evenredige rechten. »

De Commissie der begrooting voor het dienstjaar 1863 had den wensch uitgedrukt dat men eene studie in die richting zou beproeven, en de verslaggever staat dat evenredig recht voor de deelingen in de volgende bewoordingen :

« Die akten (van deeling) worden in rechte niet beschouwd als een eigen- » dom overdragende, zij zijn enkel eene aangifte. Nochtans is het de » deeling welke de onverdeeldheid doet ophouden voor elk perceel van » het gemeenzaam goed, en voor elk lot den persoonlijken eigendom van » iederen deelgenoot tot stand brengt. Het is dus heel natuurlijk dat

(1) Artikel 10 der begrootingswet van 28 April 1893 luidt : « Zijn onderworpen aan het evenredig recht, de akten, aangeduid onder artikel 1 der wet van 28 Februari 1872. Het recht wordt betaald op de sommen en waarden, thans onderhevig aan het toenemend vast recht. Het bedrag is bepaald op 15 centiemen ten honderd voor deelingen en op 20 centiemen ten honderd voor andere akten. »

(2) Verslag Mathieu-Bodet, namens de Commissie der Begrooting. Zitting 21 Februari 1874, Frankrijk, Kamer der afgevaardigden.

» het registratierecht verschilt binnen zekere palen, naar de belangrijkheid
» van het gedeelde zuiver actief. »

In Nederland beoogt de wet van 11 Juli 1882 hetzelfde doel als het Belgische ontwerp; zij schaft niet alleen het vast recht af, maar tevens de verschillende evenredige rechten, en vervangt ze door het vooraf bepaald recht van 15 centen per 100 gulden.

Zij wordt er toegepast tot ieders voldoening en bekrachtigt het gunstig onthaal, door het voorstel genoten.

Buiten kijf zal hetzelfde geschieden met het Belgische ontwerp, dat sedert lang is verbeid (1), en dat is te verkiezen boven de Nederlandsche wet, om de drievoudige reden dat het bedrag merkkelijk lager is, dat het alle gelijkgedende akten dekt, en dat het stelsel in een zoo eenvoudigen als duidelijken vorm wordt voorgedragen.

B. — ARTIKELEN.

Art. 3.—Artikel 3 duidt aan welke akten onderworpen zijn aan het registratierecht van fr. 0.25 t. h., namelijk die welke eene der verrichtingen betreffen, in drie alinea's opgesomd, en welke, hetzij in rechte, hetzij in feite, enkel verschillende vormen van deelingen zijn.

Het 1^o bepaalt den algemeenen regel; het recht treft de gedeeltelijke of geheele, tijdelijke of bepaalde deeling van roerende of onroerende goederen, welke ook de oorzaak of de aard weze van de onverdeeldheid, hetzij deze het gevolg weze van eene overeenkomst, van de wet of van een feit.

Partijen hoeven niet meer, zooals onder de wet van Frimaire, te bewijzen dat de gedeelde waarden in den boedel bestaan, vermits zij niet meer kunnen verdacht worden eenen opleg te willen ontsnaken, door er fictieve waarden bij te voegen; het volstaat dat zij allen het recht hebben om in de deeling tusschenbeide te komen; zij mogen natuurlijk ook niet afwijken van het rechtskundig begrip van deeling, 't is te zeggen eene overeenkomst waarbij de medeëigenaars, door bepalingen ten bezwarenden titel, ondereen het lot der gemeene goederen regelen, ten einde de onverdeelde rechten te doen verdwijnen of verminderen.

Eene schenking is geene deeling, doch buiten het geval van *bespottelijke* toekenning, volgt daaruit niet dat men in de ongelijkheid der loten het bewijs eener schenking zou moeten zoeken.

Verkoop aan een derden persoon, door een, verscheidene of al de medeëigenaars der onverdeelde rechten of goederen, is geene deeling, vermits deze verkoop eenvoudig de medeëigenaars vervangt door andere personen, die hunne rechten zullen hebben; 't zelfde geldt voor het afstaan van rechten onder eenigen der medeëigenaars; doch anders is het gesteld, zoo de gedeeltelijke of geheele afstand geschiedt onder al de medeëigenaars. Zoodoende vermindert de onverdeeldheid; zij houdt zelfs op wanneer al de rechten worden afgestaan aan een enkelen medeëigenaar.

Dat wordt uitdrukkelijk in breede bewoordingen bepaald door het secundo, dat op fiscaal gebied de stelling van het Burgerlijk Wetboek bekrach-

(1) *Pandectes belges*, V^o Partage disposition fiscale, n^o 17.

tigd en de strijdigheid wegneemt, die is verwekt door artikelen 68, § III, n^o 2, 69 § V, n^o 6, 7 n^o 4 en 5 der wet van Frimaire.

Het tertio vermeldt in 't bijzonder de verrekening van sommen of waarden die afhangen van of den prijs uitmaken van goederen afhangende van een geheel, huwelijksgemeenschap, nalatenschap of vennootschap.

Feitelijk is die vereffening een soort van deeling; doch in rechte onderstelt het begrip van onverdeeldheid en bijgevolg van deeling, onverdeelde goederen, en is niet te begrijpen voor goederen die hetzij uit hunnen aard, hetzij ingevolge de wet niet onverdeeld zijn. Geldsommen, bij voorbeeld, zijn uit haren aard ongemeenschappelijk; schuldvorderingen op nalatenschappen worden door de wet gedeeld en toegekend aan de medeërfgenen, in de mate van hunne rechten (art. 1220. B. W.). De rechtspraak verklaart niet-ontvankelijk den eisch tot deeling van eene nalatenschap, die enkel uit schuldvorderingen bestaat (Gent, 23 Mei 1901; *Pand. pér.*, 1308; *Laurent*, X. n^o 351).

Het tertio onderstelt dat er voor sommen en waarden afzonderlijk wordt gehandeld; zoo dienaangaande overeenkomsten bestonden, terzelfder tijd als over corporele goederen, er zou niet enkel verrekening, maar ook toekenning geschieden, en dientengevolge deeling in den zin der wet en dan ware het primo van toepassing.

Verrekening van gelden en waarden afzonderlijk genomen komt zelden voor. Het ontwerp voorziet ze, om in fiscaal opzicht de tegenwerpingen in rechte te vermijden, welke rechtspraak en rechtsleer inbrengen tegen den eisch tot deeling, tot die goederen beperkt. Het breidt de bepaling niet uit tot de andere onverdeeldheden dan de rechtsgemeenschappen; het practisch belang is hier niet groot genoeg om de gunst uit te breiden tot verrichtingen waarbij bedrog mogelijk zou worden.

Paragraaf 3 duidt de goederen aan, welke in aanmerking komen voor het heffen van de rechten; het zijn diegene welke uit onverdeeldheid geraken ten opzichte van allen, van verscheidene of van één der medeëigenaars; enkel in die mate bestaat deeling en heeft het heffen van het recht reden tot bestaan.

Het hangt van de partijen af, gedeeltelijke of algeheele deelingen te doen. 't Ware overbodig hierbij te voegen dat de herkomst der goederen, hun overgang uit de eene hand in eene andere, niet meer in aanmerking komt, en dat de sommen, welke in den boedel niet bestaan doch onder medeërfgenen worden bepaald, niet behooren tot het belastbare.

Het recht is verschuldigd op den ruwen verdeelden boedel, zonder onderscheid van de lasten, vermits het, daarin verschillende met het soortgelijk recht in Frankrijk, al de verrichtingen van de partijen betreffende de schulden moet dekken; overigens, bestaat de toekenning van de onverdeelde goederen, ongeminderd de lasten; zelfs mag men met de Toelichting zeggen dat het rechtsnut der akte vermeerdert met alles wat betreffende het gemeene passief is bedongen.

Met het huidige stelsel, geeft de toekenning van het passief, in weerwil van de meest nauwgezette bepalingen, aanleiding tot het betalen van ver-

schillende rechten. Zoo maakt het toekennen van een onroerend goed met verplichting om de schuld te betalen, het recht op verkoop en overschrijving eischbaar, of fr. 6.75. Meesttijds zal het vooraf bepaald recht van 25 centiemen een ernstig voordeel zijn.

Littera a) van paragraaf 6 zal hoogst gewichtig zijn.

't Is de uitdrukkelijke bevestiging dat het recht van 25 centiemen al de onderlinge betrekkingen der medeëigenaars, ten bezwaarlijken titel, dekt: overnemingen, belooningen, vergoedingen, opleg en terugkeeringen, alles is ontslagen van fiskale hinderpalen, mits eenvoudige betaling van bewust recht op de goederen waarvan de bestemming door de akte van deeling is bepaald.

Littera b) breidt het beginsel der hervorming uit.

Om aan de partijen alle vrijheid tot overeenkomsten tot deeling mits het vooraf bepaald recht te verzekeren, moesten van registratie zijn ontslagen de akten welke, betreffende de onverdeeldheid, in aanmerking komen voor de verrichtingen van verrekening en deeling. Feitelijk geldt het hier enkel de onderhandsche akten, daar de notarieele en gerechtelijke akten steeds aan registratie zijn onderworpen.

Artikel 22 der wet van Frimaire, den omloop van de goederen willende treffen naar de hooger uiteengezette beginselen, verplicht tot registratie binnen de drie maanden na hare dagtekening, « de onderhandsche akten » tot overdracht van eigendom of vruchtgebruik van onroerende goederen, » en de pachten of verhuringen, afstand en overdracht van pachten, » alsook de onderhandsche verpandingen van een zelfden aard. »

Andere onderhandsche of in den vreemde verleden akten moeten niet geregistreerd worden en bijgevolg niet binnen een bepaalden tijd; doch naar luid van artikel 23, « kan daarvan geen gebruik worden gemaakt, hetzij » bij openbare akte, hetzij vóór 't gerecht, of vóór elke andere aangestelde » macht, zoo zij niet op voorhand zijn geregistreerd. »

Dat verbod luidens artikel 23 verdwijnt ten gevolge van de voorgestelde littera b). Dus mag men zonder registratie in de akte van deeling begrijpen de onderhandsche akten, welke schuldvorderingen of schulden van den onverdeelden boedel vaststellen. Dat zal nog meer bijdragen tot de oprechtheid in de familieovereenkomsten.

De slotparagraaf vermijdt de dubbele heffing van het recht, in het zoo dikwijls voorkomende geval dat op de veiling eene eindverrekening volgt, voor den prijs van de aan een medeverkooper toegewezen goederen en de andere waarden van de gemeene massa.

ART. 6. — De belastbare grondslag is de overeengekomen waarde der goederen, zooals deze door partijen werd bepaald voor het regelen van hunne rechten. In geval van afstand of veiling, is het de vastgestelde prijs met de lasten, die de waarde bepaalt.

Duidt men de sommen en waarden niet aan, zoo wordt hierin voorzien door eene schattingsverklaring, bevestigd en onder de akte onderteekend vóór het registreeren. (Art. 16, wet van Frimaire.)

Volgens het oorspronkelijk ontwerp, mocht het bestuur door alle rechts-

middelen (vergelijkt de wet van 17 December 1851, art. 22) en daarenboven, wanneer het onroerende goederen geldt, bij wijze van schatting door deskundigen, de *zakelijke* waarde van de gedeelde goederen bewijzen. Het gewijzigd ontwerp behoudt nog enkel voor het bestuur het recht tot schatting door deskundigen in zake van onroerende goederen.

De Regeering oordeelde dat er geen bedrog te vreezen was voor roerende waarden, omdat het van de partijen afhangt ze al of niet in hare verrichtingen te begrijpen.

De overeenkomst tot deeling is aldus onderworpen aan het gewoon recht. Zijn de sommen en waarden niet in de akte bepaald, dan hoeven partijen zich te gedragen naar het artikel 16 der wet van Frimaire en de schattingsaangifte te doen.

Om partijen tegen de betwistingen vanwege den fiscus te vrijwaren, stelde een lid het volgend amendement voor :

« Aan artikel 6 de volgende paragraaf toe te voegen :

» Het bestuur mag den belastbare grondslag niet betwisten voor de onroerende goederen, wanneer dezer waarde, in de akte bepaald, afzonderlijk of » te zamen diegene bereikt, welke werd aangenomen voor het heffen van » erfenis-, overgangs- of overdrachtsrechten, sedert ten langste vijf jaar verrekend, dat is de waarde berekend overeenkomstig artikel 3 der wet van » 17 December 1851. »

Dat amendement mag als overbodig worden beschouwd. Het bekrachtigt enkel een regel, welke feitelijk doorgaans gevolgd zal worden. Zonder gansch bijzondere redenen, bij voorbeeld wanneer het onroerend goed van aard of bestemming veranderde, zal het bestuur zich houden aan de schatting, gedaan en aangenomen op het betrekkelijk weinig verwijderd tijdstip bij eene aangifte van nalatenschap, of zelfs de schatting gedaan door middel van den vermenigvuldiger, aangenomen voor erfenissen in rechte linie.

Betwisting door den fiscus hangt overigens niet af van de gril eens ontvangers; 't is het beheer dat er toe besluit, op voorstel van den ontvanger, en het betrokken belang, het gering recht van 25 centiemen op 100 frank, kan het bestuur enkel aanzetten tot groote gematigdheid. Men dient niet te vergeten dat dit recht 53 maal minder bedraagt dan het recht van fr. 15.80, geheven op nalatenschappen van verdere aanverwanten dan neef, nicht, kleinneef, kleinnicht, oom of moei, grootoom of grootmoei, zoodat de fiscus 53 maal minder belang heeft om betwistingen te verwekken.

Ook de partijen zullen er minder belang bij hebben, ontoereikende aangiften te doen. Zij zullen niet achteruitdeinzen voor dat geringe recht, om aan de goederen hunne wezenlijke waarde toe te kennen; het voordeel een echten titel te bezitten, die van groot nut kan zijn in geval van herverkoop of onteigening, staat buiten verhouding tot het geringe recht van 25 centiemen; daardoor is de strijd tusschen schatplichtigen en fiscus tot zijn minste gebracht.

De Comissie, overeenstemmend met den voorsteller van het amendement, denkt dat het inlasschen van den tekst van het amendement in dit

verslag volstaat om den zin te bepalen waarin elke betwisting vanwege den fiscus moet worden opgevat.

Het ontwerp handhaaft aldus overeenstemming in al zijne bepalingen. Door de amendementen der Regeering wordt de overeenkomst tot deeling gelijkgesteld met elke andere overeenkomst; de fiscus moet in de akte zelve de bestanddeelen tot schatting van de roerende zaken zoeken. Dat is het gewoon recht. Het ware niet logisch, voor het schatten der onroerende goederen af te wijken van het gewoon recht, zoozeer gewenscht voor het schatten van roerende goederen.

ART. 7. — Werd er geene beperking gesteld aan artikel 5, dan zouden derde koopers gemakkelijk de betaling van het recht voor verkoop gedeeltelijk kunnen ontduiken. Zij zouden een onverdeeld aandeel in een goed koopen, door het evenredig recht op verkoop te betalen, en zich later, hetzij door afstand, hetzij door deeling, gansch het goed doen toekennen, slechts het recht van fr. 0.25 ten honderd betalende.

Feitelijk zou er eene verkooping bestaan onder den dekmantel eener deeling, en de Schatkist zou beroofd zijn van billijke heffing van het recht voor verkoop.

Alinea 1, artikel 7, voorziet dat bedrog, door te bepalen dat de derde koper het recht voor verkoop moeten betalen op de waarde der goederen die hij in hun geheel verwerft door afstand of latere deeling, doch behoudens aftrek van het recht, betaald wegens aankoop van het onverdeeld aandeel.

Hetzelfde geldt voor de erfgenamen of rechtverkrijgenden van den derden koper, want zij verwerven werkelijk zijne rechten een plichten. Doch dit is niet meer het geval, zoo de derde met anderen gansch en goed of meer goederen heeft gekocht. Dan heeft het goed het recht op den verkoop betaald, en kan dus geen voordeel meer trekken uit het ondersteld bedrog.

De laatste paragraaf, welke deze twee beperkingen aan de eerste paragraaf maakt, stelt regelen die volkomen met het gezond verstand strooken.

Artikel 7, zegden wij, is noodzakelijk uit hoofde van het gemakkelijk bedrog dat het nieuw stelsel zou toelaten. Het volgt de regelen van het gewoon recht niet. In stede van het evenredig recht voor verkoop te berekenen op de onverdeelde aandelen, welke te beurt vallen aan den mede-eigenaar, derden verwerver bij afstand of deeling, en welke hem gansch het goed verschaffen, wordt het berekend op gansch het goed, door de waarde van het goed te nemen op 't oogenblik van dien afstand of van die deeling, en de rechten af te trekken, vroeger betaald op den aankoop van het onverdeeld aandeel.

Mogelijk is de waarde van het goed veranderd, verminderd of vermeerderd, zoodat de af te trekken rechten in evenredigheid grooter of kleiner zijn dan de rechten geheven op de eindverrichting.

Dat is een gering bezwaar, zonder belang in de practijk. Het is van geen

tel zoo men het vergelijkt met de aanzienlijke voordeelen van het nieuwe stelsel, waarvan het een gevolg is.

III. — Akten van vennootschap.

A. — ALGEMEEN OVERZICHT.

Hedendaags laten handel en nijverheid zich in met machtige ondernemingen, welke de geldmiddelen van afzonderlijke personen te boven gaan, en welke de geldelijke kracht van machtige vereenigingen aanwenden (1).

Dit samentrekken van kapitalen neemt gestadig toe en geschiedt onder vorm van « vennootschappen », waarvan de stichting door de openbare machten wordt in de hand gewerkt.

Ontstonden er erge misbruiken en is het noodig ze te verhelpen, namelijk door waarborgen tegen het speculeeren, en door eene betere inrichting van het beroep van wisselagent, van de Beurs en van de financieele berichten (2), toch kan niemand er aan denken de vorming te verhinderen van die inrichtingen, welker bestaan 's lands bedrijvigheid bevordert, tot groot voordeel van Kapitaal en Arbeid.

Het gering evenredig recht van fr. 0.25, op de bedongen waarde van de inbrengen of van het maatschappelijk fonds, in de akte bepaald, kan onmogelijk eene hindernis zijn. Het zal daarentegen een ernstig voordeel zijn, want het schaft allerhande evenredige rechten af, met het bestaande stelsel eischbaar op de verschillende bepalingen der statuten, welke aan de vennootschap andere verplichtingen opleggen dan de vergelding in winsten van de inbrengen of de bedrijvigheid der vennoten.

Die veelvuldige heffing hinderde de vrijheid der overeenkomsten.

Indien, bij voorbeeld, een vennoot een belast onroerend goed inbrengt en bepaalt dat de vennootschap te zijner ontlasting de hypotheekschuld zal betalen, zoo wordt een recht van fr. 6.75 t. h. geheven voor verkoop en overschrijving.

(1) DE LEENER, *Les Syndicats industriels en Belgique*, 1903, werk van het Instituut Solvay.
— DE ROUSIER, *Les Syndicats industriels de la production*, 1904.

Moniteur des Intérêts matériels, 3 Maart 1905 : « De uitgaven van 't jaar 1902, in de bijzonderste landen der wereld, gelden spoorweg- en nijverheidsvennootschappen voor eene globale som van 3,413,568,150 fr. en Staten, provinciën en steden voor 3,957,480,000 fr. »

Statistique judiciaire de la Belgique pour 1900-1901, bladz. 47 : « Het getal akten van handelsvennootschappen, overgelegd ter griffies der burgerlijke rechtbanken, beliep 2,596. »

(2) Wetsvoorstel houdende een bijkomenden titel voor de wet op de mijnen, in den Senaat door den heer Picard overgelegd.

Verslag der bijzondere commissie door de Regeering ingesteld voor de studie van 't betoegen der misbruiken in beurszaken en financieelverrichtingen, overgelegd op 30 Juni 1897.

Verslag van de Syndicale Kamer der wisselagenten, uitgegeven door de Syndicale Vereeniging te Brussel, op 16 Januari 1899.

Ontwerp van wet tot wijziging der wetten op de handelsvennootschappen, door de Regeering den 25^e Februari 1904 overgelegd in den Senaat, en medeonderteekend door den heer Van den Heuvel, Minister van Justitie.

Gaat een zaakvoerder, een beheerder of een commissaris de verbintenis aan om der vennootschap zijne bedrijvigheid toe te wijden tegen een vast loon, dat is een loon, anders te betalen dan in winsten, dan wordt het recht geheven op huurovereenkomst of fr. 1.40 t. h. Wordt in de akte eener naamlooze vennootschap vastgesteld dat de gelden door de vennoten werden gestort in handen van een bepaald persoon, derde of vennoot, dan eischt het bestuur het recht voor bewaring, en het handelt aldus omdat het vast recht van 7 frank, waaraan de akte is onderworpen, enkel de hoofdzakelijke bestanddeelen der vennootschap dekt, dat is de vaststelling van de inbrengen in ruiling voor maatschappelijke rechten.

Het voorgestelde recht van 25 centiemen moet al die bepalingen dekken, en in 't algemeen al de bedingen betreffende de verbintenissen, aangegaan door de vennootschap ten opzichte van de vennoten, ter vergelding van hunne inbrengen, de betrekkingen der vennootschap met hare zaakvoerders, beheerders of commissarissen en de stortingen door de handelswet voorgeschreven voor het stichten van naamlooze vennootschappen.

In vele gevallen zal het minder bezwarend zijn dan het huidige stelsel. Overigens kunnen vennootschappen, het grootste brandpunt der roerende waarden, — haar geregeld werkmiddel, — in ruimere mate bijdragen tot de belasting.

In elk opzicht genieten zij een bevoorreen toestand, welke niet strookt met goedbedeeld recht.

Zijn het handelsvennootschappen, dan genieten zij vooreerst het voordeel der wettelijke erkenning; met de meeste vrijheid kennen zij zich rechtspersoonlijkheid toe, onder de vormen en de verantwoordelijkheid welke het best strooken met het onzekere der onderneming, zij beschikken aldus over eene macht tot onderneming en werking, welke de krachten van elk privaat persoon overtreft.

Voor al met het oog op de belasting, genieten zij ruime voorrechten: vooreerst die fictie, in strijd met het ware rechtsbegrip, dat de akte van vennootschap eene akte van aangifte is, terwijl feitelijk de inbrengen den overgang medebrengen van de goederen, behoorende uitsluitend tot het vermogen van den vennoot, tot het vermogen der vennootschap, indien het eene handelsvennootschap is, of tot het vermogen van al de vennoten, zoo de vennootschap geen rechtspersoon is.

Op die wijze moet er bij haar ontstaan slechts een vast recht worden betaald, dat zelfs geen tweede maal wordt geheven in geval eener verlenging, door de statuten voorzien, en die, dank aan de onbeperkte vrijheid tot verlenging, hare bezittingen maakt tot goederen in de doode hand, welke goederen aan alle erfenisrechten ontsnappen (1).

(1) DE VOS EN VAN MEENEN, *Société commerciale*, blz. 490:

« In België bestaan een aantal onroerende goederen, voor welke nooit een overgangsrecht wordt betaald: het onmetelijk paleis der zoogenaamde *Nationale Bank*, alsmede hare hôtels die tot hulphuizen buiten Brussel dienen, zijn millioenen waard; 't is hetzelfde met de talloze werkhuizen, fabrieken en inrichtingen der andere naamlooze vennootschappen.

» Merkt overigens wel op dat, alhoewel de wet op de vennootschappen slechts toelaat ze

De actiën aan toonder zijn, krachtens de wet van 24 Maart 1873 (art. 10), vrij van registratie, bij uitzondering op den algemeenen regel, die de registratie vergt voor elk stuk vóór het gerecht overgelegd of ingeroepen in eene geregistreerde akte; dank aan eene nog breedere uitlegging, stelt men de obligatiën van vennootschappen er mede gelijk.

Die titels komen zoo gemakkelijk in omloop alsof het gangbare munt ware. Ze worden verhandeld naar de beursnotering, wat vraag en aanbod bevordert, en zij ontduiken behendig alle overgangs- en zelfs alle erfenis-rechten.

Zijn zij bij uitzondering het voorwerp van eene akte van afstand, niet het recht voor verkoop van meubelen of fr. 2.70 t. h. wordt geëischt, maar wel het recht van fr. 0.65 t. h. Het afstaan van aandeelen op naam, in de registers der aandeelhouders verwezenlijkt, ontsnapt even gemakkelijk aan de evenredige rechten. Bij de akten, aan registratie onderworpen, voegt men enkel het bewijsschrift van inschrijving ten voordeele van den laatsten titularis en dat getuigschrift is vrij van registratie.

Dit wil echter niet zeggen dat de vennootschappen geen andere lasten dragen; zoo zijn hare titels het zegelrecht verschuldigd; zij betalen, evenals eenieder, grondbelastingen. Vennootschappen bij aandeelen betalen patentrecht op hare winsten en op de jaarwedde van beheerders en commissarissen. Dat is echter al heel weinig, als men de economische rol nagaat, welke zij heden ten dage vervullen, en dat vergelijkt met de veelvuldige lasten van den onroerenden eigendom.

De akte van vennootschap met al hare burgerlijke en fiskale voordeelen levert een gerechtelijk nut op, dat anderszins kan betaald worden dan door een vast recht van 7 frank. Dat recht kan berekend worden naar het bedrag van het maatschappelijk vermogen.

Aarzeling ware aan te nemen, indien de vennootschappen, in België gesticht, daardoor in een ondergeschikten toestand kwamen, tegenover de in den vreemde gestichte. Zoo is het echter niet. Sedert lang deden onze naburen een gedeelte van de belasting welke den onroerenden rijkdom treft, op de vennootschappen drukken.

Om enkel van Frankrijk te spreken, daar dragen de vennootschappen in veel ruimer mate bij tot de geldmiddelen van den Staat dan in België.

voor dertig jaar te stichten, die duur evenwel achtereenvolgens en in 't oneindige kan worden verlengd. »

De heer VAN OVERLOOP, door den heer De Vos aangehaald, zegde ter zitting van 4 September 1868 :

« Mijne heeren, naar aanleiding van de registratie- en erfenisrechten, wensch ik den Minister van Financiën eene vraag te stellen: Kan hij ons, binnen een betrekkelijk korten tijd, de tabel niet bezorgen van al de naamlooze vennootschappen in het land, met opgave der eigendommen van iedere? Stellig dragen de onroerende goederen, door de naamlooze vennootschappen bezeten, het kenmerk van goederen in de doode hand, ten minste zoolang die vennootschappen duren. »

Sedert 1872 (wet van 28 Februari) is het vast recht voor de akte van vennootschap vervangen door wat de Raad van State een opklimmend vast recht had genoemd. 't is te zeggen een recht van 8 frank voor sommen of waarden van 5.000 frank of minder, van 10 frank voor sommen of waarden boven 5.000 frank, van 20 frank voor sommen boven 10.000 frank, en verder een recht van 20 frank voor elke som of waarde van 20.000 frank of breuk van 20.000 frank. In 1895 (wet van 28 April) werd het vervangen door een evenredig recht van 20 centiemen per 100 frank: dat recht treft de akte van stichting en van verlenging der vennootschap, zonder intrekking van de gewone rechten op obligatiën, kwijtingen, het overmaken van roerende of onroerende goederen onder vennoten of aan andere personen. Het wordt berekend naar het geheel bedrag der inbrengen aan roerende en onroerende goederen, na aftrekking van het passief. Sedert 1850 (wet van 5 Juni, art. 14), betalen de vennootschappen bij hare stichting en bij hare verlenging een zegelrecht van 4 t. h. op het *nominaal* kapitaal, indien zij langer dan 10 jaar duren, en de helft in geval van korteren duur (1). Dat recht kan afgekocht worden door een jaarlijksch abonnementsrecht van fr. 0.05 per 100 frank nominaal kapitaal, betaalbaar om de drie maanden.

De vennootschappen worden nog onrechtstreeks getroffen door het overgangsrecht van 50 centiemen van de 100 frank der verhandelde waarde. Dat recht wordt geheven bij elken overgang of elke omzetting in de boeken vastgesteld, en, voor de titels aan toonder, in den vorm van een verplicht jaarlijksch abonnementsrecht, door de wet van 23 Mei 1857 (art. 6) bepaald op 12 centiemen per 100 frank en door de wet van 29 Juni 1872 (art. 2) op 20 centiemen per 100 frank (2).

Eindelijk worden de aandeelen en obligatiën van vennootschappen getroffen door de belasting op het inkomen; zij betalen 5 t. h. van de dividende, door de algemeene vergaderingen bepaald: de vennootschap doet het voorschot van dat recht; de commanditaire vennootschappen, zoo de algemeene vergadering daar niet over beslist, worden belast tegen 5 t. h. van het kapitaal.]

Vergelijkt men het Fransch fiscaal stelsel met de voorgestelde hervorming, dan ziet men dadelijk dat deze hervorming de Belgische vennootschappen niterst gunstig behandelt.

Zij werd overigens aangeraden door alle schrijvers die de zaak behandelde: hetzij in economisch opzicht, hetzij in rechtsopzicht.

De heer Guillery (3), in zijn *Supplément* (n° 130) schreef: « Het stichten » van vennootschappen wordt reeds bevorderd door het heffen van een » vast recht, terwijl de rechtspersoon een afzonderlijk wezen uitmaakt en

(1) Dat recht ontsloeg van alle recht en formaliteit het afstaan van titels of van bewijzen van aandeelen.

(2) De wet van 25 Mei 1857 had het overgangsrecht op 20 centiemen per 100 frank bepaald, en het abonnementsrecht, dat het vervangt voor de titels aan toonder, op 12 centiemen per 100 frank.

(3) *Des sociétés commerciales.*

» men desnoods zou kunnen zeggen dat er eene ruiling geschiedt tussen de inbrengers en de vennootschap. »

't Is nochtans geen overgangsrecht dat voorgesteld wordt; 't is een recht voor akte, zooals 't recht op de akten van deeling. 't is te zeggen een recht dat maar eischbaar is op het geschrift, ter registratie aangeboden, en betaald wordt als een loon voor die verrichting.

't Is in de akte zelve dat de ontvanger de grondslagen der heffing moet zoeken; zoodat partijen zelve het minder of grooter bedrag van den fiskalen last zullen bepalen, door het gewicht dat zij aan hunne overeenkomst hechten.

Dat verminderd recht, alhoewel eischbaar op den nominalen inbreng, 't is te zeggen zelfs op den inbreng die niet gebeurde noch verwezenlijkt werd bij het verlijden der akte, kan hoegenaamd geene vennootschappen hinderen die kapitalen aanvragen voor ernstige ondernemingen; moest het echter dienen om diegenen in te toomen die de verbeelding van het eenvoudig volk willen treffen door het aankondigen van even aanzienlijke als bedriegelijke kapitalen, dan zouden wij ons er gelukkig mogen om achten.

Dat zegde ook de heer Achille Leroux in zijn merkwaardig verslag ter Fransche Kamer betreffende de wet van 3 Juni 1850.

« De vennootschap zal het recht verschieten, wat ook de statuten zijn.
» 't Is, zooals de Toelichting zegt en zooals vroeger reeds gezegd werd door
» de commissie der grondwetgevende vergadering, een middel om het innen
» van de belasting te verzekeren en de vennootschappen te dwingen zich
» toe te leggen op ernstige en minder gewaagde ondernemingen dan die
» waarvan wij zulke noodlottige voorbeelden zagen. »

Er valt op te merken dat de regelen, door het wetsontwerp voorgeschreven, het gewoon recht uitmaken en bijgevolg niet raken aan de bijzondere wetten waarbij fiskale gunsten worden verleend, namelijk aan samenwerkende maatschappijen (art. 1, 2^o wet van 2 Juli 1875) en aan maatschappijen van onderlingen bijstand (art. 3, 2^o, wet van 3 April 1851).

B. — ARTIKELEN.

Wij zullen vluchtig ieder artikel onderzoeken: het eerste handelt over het recht en zijne eischbaarheid; het tweede, over den belastbaren grondslag; het derde, over eene beperking voor twee afzonderlijke gevallen.

ART. 8. — Artikel 8 bedoelt onverschillig de burgerlijke vennootschappen en de handelsvennootschappen. Voor den grondslag van fr. 0.25 per 100 frank, bezigt het achtereenvolgens drie verschillende woorden: inbrengen, maatschappelijk fonds en maatschappelijk actief, welke zijne betekenis volkomen juist vertolken.

In de gewone taal, is inbreng de inleg in eene vennootschap, dat zijn al de goederen welke de vennoten in 't gemeen brengen, onverschillig dezer aard, het mogen geldspeciën of goederen in natura zijn, slijtbare of persoonlijke zaken, lichamelijke of onlichamelijke rechten; 't is ook in dien zin

dat het wordt verstaan in de wetten van 18 Mei 1873 en van 22 Mei 1886 op de vennootschappen.

Meesttijds komt dit overeen met het maatschappelijk kapitaal; dat is echter niet altijd het geval, namelijk wanneer de inbreng gedaan wordt met lasten. Bij voorbeeld, de vennoten brengen gezamenlijk 900,000 frank in gelde in, en een onroerend goed van 200,000 frank, belast met eene hypotheekschuld van 100,000 frank, ten laste der vennootschap gelegd, dus 't geheel 1,100,000 frank.

Het kapitaal zal 1,000,000 frank bedragen, want het onroerend goed van 200,000 frank komt, voor het toekennen der rechten in de vennootschap, enkel in rekening na aftrek van zijn last van 100,000 frank.

De wezenlijk gedane inbreng zal echter 1,100,000 frank bedragen en deze inbreng, zonder den last, maakt de belastbare grondslag uit.

't Is wanneer dergelijke lasten schriftelijk vastgesteld zijn, dat de akte van vennootschap het meest nut oplevert, vermits zij het bewijs is van die bijzondere overeenkomsten. 't Is ook in dat geval dat het recht van fr. 0.25 t. h. op den verdeelden inboedel het meest voordeelen zal opleveren.

Het zal namelijk de rechten voor verkoop en overschrijving of fr. 6.75 t. h. vervangen, welke thans, in hooger vermeld geval, zouden geheven worden op den inbreng van een onroerend belast goed.

Voortaan zal het versmelten van vennootschappen, dat zooveel moeilijkheden verwekte, uit hoofde van het overnemen van het passief, met volkomen oprechtheid kunnen geschieden, zonder overdreven lasten.

Komen er nieuwe inbrengen bij, gedurende het bestaan der vennootschap, hetzij door verhooging van het kapitaal, als gevolg van eene wijziging der statuten, hetzij door het intreden van nieuwe leden, dan wordt het recht van fr. 0.25 geheven op die nieuwe inbrengen. Dat is logisch; die inbrengen komen bij de aanvankelijke inbrengen welke door den loop der verrichtingen wellicht van waarde veranderden en in het *huidig maatschappelijk vermogen* zijn versmolten.

Wordt de vennootschap verlengd, dan wordt de akte tot verlenging gelijkgesteld met eene nieuwe akte van vennootschap en betaalt zij eveneens het recht van fr. 0.25. Wat zal hier de belastbare grondslag zijn?

Het zal het *maatschappelijk actief* zijn, zegt de voorgestelde tekst terecht. Trouwens, moest men de vennootschap na verloop van haren duur ontbinden en moesten de aandeelhouders het gansche maatschappelijk actief, dat hun toekomt, terugnemen en het inbrengen in eene nieuwe vennootschap, dan ware *dat actief*, zonder aftrekking van de lasten, *het bedrag der inbrengen*.

Het actief is hier alles wat de vennootschap bezit, alles wat gezamenlijk bestaat, onder welken naam ook aangeduid. Het kan merkelyk het kapitaal overtreffen, bij voorbeeld in de verzekerings-, kredietmaatschappijen, enz., die sterke reserve's of obligatiën bezitten.

De verlenging levert, in economisch opzicht en in rechtsopzicht, evenveel nut op als eene akte van stichting, waarbij al dat vermogen zou ingebracht worden met de lasten, door het passief vertegenwoordigd.

De partijen zouden dus ongelijk hebben, te klagen over de uitgestrekt-

heid van den belastbaren grondslag; het hangt enkel van haar af, hem te verminderen, door het actief te beperken dat wordt ingebracht bij de vennootschap welke de afgeloopene vervangt.

Voor althans is het voldoende op te merken dat in geval van verlenging, de balansen, welke geschriften zijn uitgaande van de vennootschap, door het bestuur kunnen ingeroepen worden.

De slotparagraaf levert een aanzienlijk belang op; het is eene afwijking van den algemeenen regel van artikel 11 der wet van Frimaire, krachtens welken regel elke afzonderlijke bepaling aan soortelijke rechten is onderhevig, en die paragraaf geeft de verschillende overeenkomsten op die mits het vooraf bepaald recht van 25 centiemen, zoowel als de hoofdzakelijke overeenkomst, vrij zijn van alle andere rechten. Het zijn de overeenkomsten betreffende : 1^o de lasten door de vennootschap met de inbrengen overgenomen; 2^o de door de vennootschap genomen verbintenissen om zaakvoerders, beheerders of commissarissen anders te vergoeden dan met het toekennen van dividenden, en 3^o de kwijting, aan de vennoten gegeven voor hunne stortingen.

De opsomming, in littera's a), b), c), vervat, is natuurlijk beperkend.

Zoo blijven onderworpen aan de evenredige rechten volgens de wet van Frimaire, de verbintenissen welke de vennootschap aangaat jegens de vennoten, anders dan in ruiling van inbrengen. Dat zal 't geval wezen, wanneer een vennoot, in stede van de huur of den eigendom van een onroerend goed « in te brengen », dat goed aan de vennootschap verhuurt of verkoopt tegen een huur- of verkoopprijs; er bestaat maar inbreng wanneer men, overeenkomend met rechten in de vennootschap iets in 't gemeen brengt.

Dat is ook hetzelfde ingeval de vennoten overeenkomsten vaststellen, onder hen aangegaan, bij voorbeeld wanneer de partijen verklaren dat de inbreng in gelde, welken een vennoot zich verbindt zoo spoedig mogelijk te storten, voorloopig door een anderen vennoot wordt gestort, tegenover wien de eerste vennoot zich verbindt die som terug te betalen; wanneer een gecommanditeerde zich verbindt om van af een bepaalden datum het kapitaal, door den geldschietter gestort, uit te keeren; wanneer vennoten zich onderling hunne aandeelen opdragen, in geval van vóóroverlijden, enz. (1).

De laatste alinea stelt de buitenslands gestichte vennootschap op gelijken voet met de vennootschappen in België gesticht. Werd de minuut of het origineel der akte niet in het land geregistreerd, dan is het recht verschuldigd op het afschrift, de kopie of het uittreksel.

Het meerendeel der vreemde vennootschappen zullen aan de betaling van het recht ontsnappen; zij doen hier hare akte niet registreeren, noch in origineel, noch in afschrift, kopie of uittreksel. Dat is echter niet het geval met die welke in België hetzij hare hoofdvestiging, hetzij een hulp-gesticht, hetzij om 't even welke vestiging hebben. Artikel 129 der wet op

(1) Zie SCHICKS, *Du droit d'enregistrement dans ses rapports avec les sociétés civiles et commerciales*, 1895. Uittreksel uit de *Revue pratique*.

de vennootschappen (wet van 18 Mei 1873, gewijzigd door de wet van 22 Mei 1886) onderwerpt de eerste aan de Belgische wet, alhoewel de akte van oprichting in den vreemde werd verleden, en het past op de andere de artikelen toe betreffende de bekendmaking der akten en der balansen. Die bekendmaking wordt in het *Staatsblad* gedaan bij overdrukken van de gansche akte of van uittreksels, door tusschenkomst van de griffiers der handelsrechtbanken, belast met het ontvangen van de stukken, degelijk geregistreerd en waarvan de registratie blijkt uit de vermelding daarvan op de uittreksels (Kon. besluit. 21 Mei 1873).

Daar die bekendmakingen noodig zijn om eene rechtsvordering geldig te kunnen inspannen (art. 11, wet van 18 Mei 1873), zullen de vreemde vennootschappen, die haren hoofdzetel een hulpgesticht of welken zetel ook in België hebben en in een regelmatig toestand willen verkeerén, door artikel 8 worden getroffen. De andere zullen er aan ontsnappen, ten ware zij door uitzonderlijke omstandigheden gedwongen worden de akte van stichting te doen registreren, in afschrift, kopie of uittreksel (art. 23, wet van Frimaire, jaar VII.)

ART. 9. — De belastbare waarde is de bedongen waarde, zooals deze blijkt uit de bepalingen van de akte.

Hebben partijen hare inbrengen niet geschat, dan kan de waarde worden opgezocht; het bestuur zal vergelijken met de inbrengen in geldspeciën of in geschatte zaken, en zijne berekening staven « op het aandeel van den inbrenger in de winsten. »

Hier mag de vraag gesteld worden of het niet raadzaam ware, de berekening te ramen naar het aandeel des inbrengers niet alleen in de winsten, maar ook in de maatschappelijke rechten. Het gebeurt dikwijls dat het aandeel in de winsten, aan de genots- en winstaandeelen toegèkend, heel groot, terwijl hun aandeel in het maatschappelijk vermogen onbeduidend is. Te dien opzichte, wordt op de meest verschillende wijze gehandeld; en als redelijke grondslag tot raming zouden moeten gelden de maatschappelijke rechten, die tevens de winsten en het maatschappelijk vermogen omvatten. Doch daarin ziet het bestuur eene nuttelooze bron van verwickelingen, en overigens levert de zaak slechts weinig practisch belang op.

Bevat de akte niet de noodige bestanddeelen om de bedongen waarde te bepalen, dan moeten partijen zich gedragen naar den algemeenen regel van artikel 16 der wet van Frimaire jaar VII en vóór de registratie onderaan de akte eene degelijk bevestigde en onderteekende schattingsaangifte doen.

Eindelijk, evenals voor akten van deeling, zal het bestuur het recht hebben, bij schatting door deskundigen te bewijzen dat de wezenlijke waarde de aangegevene overtreft.

ART. 10. — Dat artikel strekt tot wegneming van een gemakkelijk middel om aan het overgangsrecht onder de levenden, ten bedrage van fr. 5.50, en aan het overschrijvingsrecht van fr. 1.25 te ontsnappen.

Een onroerend goed, door een deelgenoot in eene vennootschap aangebracht, kan op een medevennoot overgaan, hetzij deze al de aandelen of

interestdeelen zijner medevennooten inkoopt, hetzij zich dat goed doet toeëigenen bij de verdeeling van het fonds; in die gevallen zou enkel het recht van 25 centiemen geheven zijn op de waarde van het goed, tijdens het inbrengen en, bij voorkomend geval, tijdens de verdeeling.

Het mag niet dat de vennootschap een middel kunne worden om te ontsnappen aan de gewone rechten, eischbaar op de overdracht van onroerend goederen; artikel 10 voorkomt zulks, door te bepalen dat, wanneer een onroerend goed, een inbreng in vennootschap uitmakende, later overgaat tot het vermogen van een anderen vennoot dan den inbrenger, diens erfgenamen of rechtverkrijgenden, het gewoon recht voor overdracht eischbaar wordt.

Doch die uitzondering op den algemeenen regel moet verdwijnen met de redenen welke haar billijken, in de twee gevallen, onder artikel 10, 1^o en 2^o, voorzien: ten eerste wanneer het onroerend goed, vooraleer bij de vennootschap te worden ingebracht, in onverdeeldheid behoorde aan den kooper en andere vennoten, en vervolgens wanneer het goed overgaat op een anderen vennoot dan den eigenaar, ten gevolge van eene kansovereenkomst. In dat laatste geval, daar de overeenkomst tusschen vennoten niet is begrepen in de uitzondering bij het vijfde lid van artikel 8 voorzien, valt zij onder den regel van 't gewoon recht, wat de onafhankelijke bepalingen betreft.

IV. — Vennootschappen voor goedkoope woningen.

A. — ALGEMEEN OVERZICHT.

De wet van 9 Augustus 1889 heeft hoofdzakelijk haren bijval te danken aan de inrichting van een krediet om het bouwen en aankopen van werkmanswoningen te vergemakkelijken.

Bij hare artikelen 5 en 8, machtigt zij «de Algemeene Spaar- en Lijfrente-» kas om hare beschikbare fondsen gedeeltelijk te gebruiken tot leeningen » voor het bouwen of aankopen van werkmanshuizen » (art. 5) en om « gemengde levensverzekeringen aan te gaan, die tot doel hebben de » teruggave te waarborgen, op een bepaald tijdstip — of na overlijden van » den verzekerde, indien hij vóór dien vervaltijd sterft — van de leeningen die » gedaan worden voor het bouwen of aankopen eener woning. » (Art. 8.)

Deze laatste bepaling, welke zulke groote diensten bewees, werd ingelascht ten gevolge van een amendement van graaf de Smet de Naeyer.

Opdat er werkelijk gebruik kon gemaakt worden van het krediet, ingericht met tusschenkomst der Algemeene Spaarkas, voorzag de wet van 1889 het stichten van naamlooze en van samenwerkende vennootschappen, uitsluitend bestemd voor *het bouwen, aankopen, verkoopen of verhuren* van woningen voor de werkende klassen (art. 11). Zij schonk haar, zonder dat ze haar burgerlijk karakter verloren, de voordeelen der rechtspersoonlijkheid, welke handelsvennootschappen genieten (art. 11) en verleende haar vrijstelling van zegel en kostelooze registratie voor alle akten betreffende hare stichting en hare werkingen (art. 12 en 13), als ook vermindering van zegelrecht op de aandeelen en obligatiën, door de in artikel 11 bedoelde arbeidersvennootschappen uitgegeven (art. 18).

De wet van 30 Juli 1892, medeonderteekeend door den Minister van Financiën, den heer Beernaert, en waarover verslag werd uitgebracht door graaf de Smet de Naeyer, heeft deze bepalingen aangevuld :

« Zij breidde de verminderingen van zegelrecht uit (art. 1) en vooral » verleende zij dezelfde voorrechten aan de naamlooze of samen- » werkende vennootschappen, die enkel tot doel hebben *leeningen te doen* » voor het bouwen of aankopen van onroerende goederen, tot werkmans- » woningen bestemd (art. 2) ».

Zij ontsloeg van registratierecht en « onderwierp aan formaatszegel de » onderhandsche akten van schulderkenning : 1^o der leeningen gedaan » aan de vennootschappen in artikel 2 bepaald; 2^o der leeningen gedaan » aan de vennootschappen en openbare besturen, aangeduid in artikel 16 » der wet van 9 Augustus 1889 (art. 5) ».

Eindelijk verleende zij aan deze bouw- of kredietvennootschappen kosteloze bekendmaking in het *Staatsblad* en dezes bijlagen (art. 4).

Het stichten van deze tusscheninrichting, bestaande uit bouw- of kredietvennootschappen, en geld ontleenende aan de Spaarkas, was de heilzaamste bepaling der wet.

Zij heeft tot doel de onuitputtelijke schatten van 's volks spaarpenningen terug te voeren naar hen die ze vergaarden, en ze te doen dienen tot rechtstreeksche verbetering van hun lot.

In de anglo-saksische landen, waar de ondernemingsgeest der werkende standen breedere vlucht nam, kennen 's volks spaarpenningen den omweg niet over eene middenkas. Zij komen zonder omweg te recht in de « Buildingsocieties », door de werklieden zelven beheerd.

Alle staathuishoudkundigen, die Engeland en de Vereengide Staten bestuurden, roemden die poging vanwege de werkende standen om hunne spaarpenningen rechtstreeks te doen winsten afwerpen en voor zich zelven de macht van het kapitaal ten nutte te maken (RAFFALOVITSH, JULES SIMON, *Le Travail* ; LE PLAY, *Monographie des menuisiers de Sheffield*).

Naar de opgaven van het *Board of Labour*, telden de « Building societies » in 1890, 602,982 leden en bezaten zij een kapitaal van 60,776,508 pond sterling.

De Belgische werklieden hebben dat voorbeeld niet gevolgd; zij hebben geen samenwerkende maatschappijen voor 't bouwen of geldleenen op eigene krachten gesticht; zij wendden zich liever tot naamlooze en samenwerkende vennootschappen, in hun belang gesticht, doch met behulp van allen.

En toch is het een schitterend werk. Volgens het jongste verslag over de verrichtingen der Algemeene Spaar- en Lijfrentekas, bestonden op 31 December 1902, 109 naamlooze vennootschappen voor krediet, 9 samenwerkende maatschappijen voor krediet en 35 vennootschappen voor woningen.

Het saldo der haar gedane verschotten beliep onderling voor iedere groep, fr. 46,291,684.13. fr. 2,736,418.53 en fr. 2,200,213.61 (1).

Die cijfers zijn welsprekend. wanneer men denkt dat zij slechts een saldo zijn, dat die sommen zijn te voegen bij het maatschappelijk kapitaal en bij de andere geldmiddelen der vennootschap en dat het kapitaal gestadig in werking is, overgaande van hand tot hand, en steeds opnieuw gevormd door den dienst der uitdelingen en uitkeeringen.

't Is vooral dank aan dat werk der tusschenvennootschappen, dat de achtbare heer Beernaert in zijne Toelichting der wet van 1892 mocht zeggen : « Onder al de wetten, in de jongste jaren gemaakt, die een maatschappelijk belang opleveren, is er geene enkele waarvan men heilzamer uitslagen mag verwachten dan de wet van 9 Augustus 1889 op de werkmanswoningen. »

Al die bepalingen der wetten van 1889 en 1902, betreffende de tusschenkomst der Spaarkas en het stichten van bouw- en kredietvennootschappen, worden door het wetsontwerp uitgebreid, om te strooken met de wet in haar geheel.

De naam « vennootschappen voor werkmanswoningen » wordt vervangen door « vennootschappen voor goedkope woningen ».

Mogelijk leidt de toekomst ons naar eene nog meer algemeene benaming, en verandert de *vennootschap voor goedkope woningen* in *vennootschap voor gering eigendom*.

't Is de redematige uitbreiding van de grondbeginselen van het wetsontwerp; zij gaan uit van de wetten in den vreemde, namelijk de Engelsche wet over de « allotments » en over de « small holdings », alsmede de Duitse wet over de « Rentengüter ».

Doch wenschende alles uit den weg te ruimen dat het aannemen van onderhavig wetsontwerp zou kunnen vertragen, bleef de Commissie niet stil bij het onderzoek dier vraagstukken, welker oplossing niet even dringend is.

*
* *
*

(1) E. MAHAUT en O. VELGHE. L'intervention des pouvoirs publics. *Bulletin des Sociétés d'habitations ouvrières*, 1905, blz. 509.

Jaar.	Voorschotten der Spaarkas aan de vennootschappen		Gezamenlijke waarde der belaste goederen.
	voor krediet.	voor woningen.	
1892	1,982,669.07	386,900.00	—
1893	4,465,781.90	639,650.00	—
1894	7,147,654.10	930,450.00	—
1895	10,302,243.80	1,206,650.00	15,153,307.14
1896	13,833,269.17	1,368,824.49	22,215,197.00
1897	18,196,081.80	1,500,977.50	27,035,465.36
1898	24,048,489.98	1,076,927.50	36,069,704.27
1899	29,585,074.48	1,202,927.50	44,500,972.23
1900	35,570,374.48	1,654,927.50	53,682,095.81
1901	42,486,024.48	2,043,927.50	63,901,150.46
1902	49,028,099.48	2,200,213.61	73,786,194.71

Van die som werd fr. 28,114,428.48 geleend tegen 2 1/2 t. h.; fr. 2,975,102.50 tegen 3 t. h. en fr. 4,137,786.11 tegen 5 1/4 t. h.

Het wetsontwerp breidt den werkkring der vennootschappen uit niet alleen door het voorwerp daarvan uit te breiden, maar ook door ze bevoegd te maken voor twee nieuwe verrichtingen.

Eenerzijds mogen de vennootschappen voor krediet, zooals vroeger, uitleenen voor het bouwen of het aankopen van goedkope woningen en daarenboven voor het afbetalen van die woningen : die leeningen zijn vrij van de evenredige registratierechten (art. 18). Is er wel een beter middel om het familieërf te behouden daar waar het bestaat, dan de vrijmaking daarvan te vergemakkelijken en het aldus te vrijwaren tegen de vernieling waarmede het altijd is bedreigd door de hypotheekschuld welke niet bij jaarbetalingen kan afgelegd worden?

Anderzijds mogen de bouwvennootschappen, welke tot hiertoe uitsluitend woningen aankochten, verkochten of verhuurden, voortaan een min of meer grooteren grond aankopen om het bij perceelen te verkoopen voor het bouwen van goedkope woningen.

De ondervinding, opgedaan met de vennootschappen voor werkmanswoningen, bewijst dat de wet van 1889 meer toegepast zou worden, zoo al de belanghebbenden, die den wensch koesteren en de middelen bezitten om een eigen pand te stichten, meer keus hadden of gelegenheid vonden om de gronden te koopen welke hun passen.

Ongelukkiglijk, wanneer eene veiling verschillende perceelen begrijpt, welke zouden passen voor geringe spaarpenningen, gebeurt het dikwijls dat het recht tot samenvoeging, geregeld toegepast, die perceelen in eene zelfde hand brengt en dat de koper, niet gezind om ze gedeeltelijk te verkoopen, elk aanbod voor gedeeltelijken afkoop volstrekt van de hand wijst of overdreven eischen stelt (1).

Samenvoeging maakt de minderen en nederigen machteloos en afhankelijk van de machtigeren. Dat kwaad kan verholpen worden door het optreden van de bouw- en kredietvennootschappen, die een geheel inkoopen om bij perceel voort te verkoopen.

Engeland ging verder op die baan; daar moest de onrustwekkende ontvolking van het platteland worden tegengewerkt door krachtige middelen. De wetten van 1887 en 1894 op de « small holdings » en op de « allotments » verleenden aan de districtsraden het recht, grond aan te koopen ten einde dezen per perceel te verhuren of voort te verkoopen; de wet van 1887 geeft hun zelfs het recht tot onteigening. Van de agrarische wet van 1903 voor Ierland spreken wij hier niet, daar zij te danken is aan een uitzonderlijken toestand, waarvan de oorzaak is te vinden in reeds oude staatkundige gebeurtenissen.

Doch België bezit zijn eigen stelsel, met welgelukken beproefd sedert 1889, en het is voldoende het uit te breiden, om de heilzame uitwerkselen te vermeerderen.

*
* *

(1) FLOUR DE SAINT-GÉNIS, blz. 420 : « Grondverkoopingen brengen gewoonlijk enkel voordeel op voor kapitalisten en speculeerders die geld genoeg bezitten om bedaard te wachten naar het gunstig oogenblik om voort te verkoopen. »

Na de vennootschappen voor goedkoope huizen een nieuwen weg te hebben gebaad, moest die weg daarenboven worden vrij gemaakt van de fiskale hindernissen.

't Was niet genoeg de vermindering tot de helft van het registratie- en het overschrijvingsrecht te verleenen, voor de door haar gedane aankopen en dezer herverkoop aan derde personen; de vermindering komt op niets uit door die dubbele verrichting, zoodat de grond het volle recht betaalt wanneer hij in handen komt van hem voor wien hij werkelijk is bestemd.

Men moest de fiskale gunst nog vermeerderen, door de registratie- en overschrijvingsrechten terug te betalen aan de vennootschap, wanneer zij het goed in 't klein verkoopt; de tweede aankoper betaalt het verminderd recht, het eenige dat nog drukt op de verrichtingen van aankoop] en voortverkoop.

Dat is de strekking van het nieuw artikel 15.

In andere landen bestaan dergelijke bepalingen.

In Nederland verlaagt de wet van 11 Juli 1882 het overdrachtsrecht, dat 4 gulden in hoofdsom beloopt, tot 25 centen voor den herverkoop van het goed binnen één jaar; zij stelt het terug op het gewoon bedrag van 4 gulden voor het gedeelte van den nieuwen verkoopprijs dat den eersten verkoopprijs overtreft.

In het kanton Geneve, krachtens de wet van 18 Juni 1870, en in It alië, krachtens eene wet van 1875, worden aanzienlijke verminderingen van rechten verleend voor den herverkoop van de goederen binnen een min of meer lang tijdperk. Dat is gewoon recht.

Artikel 15 gaat niet zooverre. Het beperkt zijne gunsten tot de verrichtingen der vennootschappen voor goedkoope woningen, doch zonder beding van oprichting of bewoning; de herverkoop geniet ze zoodra hij onder de bewoordingen van artikel 1 valt.

Werkelijk zullen doorgaans de vennootschappen voor goedkoope woningen enkel onderhandelen met het oog op het tot stand brengen van eene haardstede, doch zij moeten dienaangaande veel vrijheid genieten.

Thans reeds komen zij met reden tusschenbeide voor het aankopen van een perceel dat de haardstede moet aanvullen, hetzij als veld, hetzij als groentenhof.

Men versterkt het familiepand, door er het noodige bij te voegen om er al de voordeelen uit te trekken.

Niets zal de vennootschappen beletten perceelen te verkoopen, zelfs wanneer de koper, die aan de voorwaarden van artikel 1 beantwoordt, er niet kan aan denken, er onmiddellijk een huis op te bouwen. Deze mag zijn tijd afwachten, naar zijn toestand en zijne belangen het hem aanraden.

't Is door dat artikel 15 dat de vennootschappen voor goedkoope woningen hare eindbenaming van « Vennootschappen voor geringen eigendom » meer nabij komen.

B. — ARTIKELEN.

Art. 11. — Artikel 11 neemt de bewoordingen over van artikel 11 der wet van 9 April 1889, past ze tevens toe op vennootschappen voor goedkoope

woningen en voegt aan dezer voorwerp toe het aankopen en voortverkoopen van grond voor het bouwen van goedkope woningen.

Door te bepalen dat de vennootschappen « den vorm van naamlooze of den vorm van samenwerkende vennootschap mogen aannemen », wil dit artikel haar al de voordeelen toekennen van de handelsvennootschappen waarvan zij den vorm aannemen; dat werd vroeger zoo verstaan, namelijk in artikel 136 der wet op de vennootschappen, wat ons ontslaat van aanvulling van den tekst in dien zin.

ART. 12, 13, 14, 15. — Artikel 12 voegt bij de verrichtingen tot leeningen voor het bouwen of koopen, welke uitsluitend het doel uitmaakten van de vennootschappen tot krediet, leeningen voor het ontlasten van goedkope woningen.

Die uitbreiding van het doel der vennootschappen is hoogst gewichtig, des te meer daar de teksten breed en toegevend dienen uitgelegd te worden.

Deze artikelen handhaven de fiskale gunsten aan de werklieden-vereenigingen verleend door de artikelen 12 tot 19 der wet van 9 Augustus 1889, de artikelen 16 en 62, 7^o, van het Zegelwetboek, wet van 28 Maart 1871, en de artikelen 1, 2 en 3 der wet van 30 Juli 1892. Zoodat vennootschappen voor krediet en vennootschappen voor goedkope woningen gesticht, beheerd en verlengd worden zonder kosten van zegel, registratie of griffie. De aandelen en obligatiën genieten een gunsttarief voor het zegelrecht (art. 14).

Het wetsontwerp spreekt niet meer van de vermindering, verleend voor de verkooping en toewijzingen aan openbare besturen, van goederen bestemd voor werkmanswoningen (art. 14, wet van 9 Augustus 1889) en op de akten van leening of kredietopening ten hunnen voordeele (art. 16). Die bepaling was weinig doelmatig. Op 31 December 1902, hadden slechts drie gemeenten van de Algemeene Spaarkas uitkeerbare voorschotten bekomen en het saldo bedroeg slechts 279,076 frank. Wat voor de Belgische inrichting het best past, is de krediet- of bouwvennootschap. Op 31 December 1902 hadden deze eene som van fr. 49,028,099.48 verbruikt.

Het 2^o van artikel 13 stelt de plakbrieven der vennootschappen en beschermingscomiteiten vrij van zegel rechten beantwoordt aldus aan de herhaalde wenschen der congressen voor werkmanswoningen. Het is eene hulde voor de onschatbare diensten, aan den werkersstand en de samenleving bewezen door die inrichtingen, welke macht berust in den geest van opoffering en liefdadigheid hunner leden; het zal haar veroorloven zich voor hare maatschappelijke werking te bedienen van dat nieuwere middel van propaganda, dat de stroomingen der gedachten zoo machtig aandrijft.

Luidens artikel 15, kunnen bouwvennootschappen, zonder fiskale lasten, min gegoeden laten beschikken over geringe eigendommen welke hun ontsnappen bij den verkoop van groote perceelen gronds, of door de samenvoeging. 't Is een der volksgezinde maatregelen, waarvan het meest uitwerkselen te verwachten zijn.

De vennootschappen, zelfs de kredietvennootschappen, die het goed moeten afkopen van in gebreke blijvende ontleeners, genieten vermindering van de helft der registratie- en overschrijvingsrechten, onder deze enkele voorwaarde dat zij het doel der vennootschap bekend maken.

Deze verminderde rechten worden haar terugbetaald naarmate van den voortverkoop bij perceel, mits deze geschiedt binnen tien jaar na de aankoopsakte, en wel om den geringen eigendom te bevorderen onder de bedingen van artikel 4.

De vennootschappen moeten de terugbetaling vragen: het recht daarop vervalt na twee jaar, te rekenen van de akte van herverkoop.

ART. 16. — Dat artikel handhaaft de vermindering tot de helft, vroeger verleend aan vennootschappen voor leeningen en kredietopening.

V. — Kwijtingsrecht.

ART. 17. — Het wetsvoorstel ontslaat van het evenredig registratierecht de kwijtingen van sommen en waarden. Eene enkele voorwaarde wordt gesteld: op het contract waaruit de schuld is ontstaan, moet het evenredig recht zijn betaald, of, wat op denzelfden gerechtelijken uitslag neerkomt, het moet daarvan zijn ontslagen door een uitzonderingstekst.

Die bepaling is redematig.

Artikel 10 der wet van Frimaire gaat reeds uit van hetzelfde beginsel, wijl het bepaalt:

« In geval van overgang van goederen, kan de *quittance* verleend door » of de schuldhekkentenis erkend bij dezelfde akte, van den geheelen of » den gedeeltelijken prijs, tusschen de handelende partijen, met geen bijzon- » der registratierecht worden belast. »

De uitvoering is slechts het geregeld gevolg van een contract, het doel waarvoor het werd gemaakt. Zoo ik geld ontleen, dan bestaat de leening enkel wanneer ik mij verbind het terug te betalen; koop ik een goed, de verkoop bestaat maar zoo ik mij verbind den prijs te betalen.

In economisch opzicht en in rechtsopzicht is het dus redematig dat men de uitvoering van een contract, waarvan de akte belast werd met evenredig recht, van dat recht ontslaat.

Om die redenen vergt artikel 68, § 1. n^o 6, bij algemeene bepaling, het eenvoudig formaliteitsrecht, 't is te zeggen het vast recht van fr. 2.40 voor » de akten welke slechts de uitvoering, de aanvulling en de voltrekking » behelzen van vroegere geregistreeerde akten ».

In zake van kwijting echter, drijft de inrichtingswet haar stelsel van soortelijke rechten heel verre en treft den omloop der goederen, overal waar hij wordt waargenomen.

Hier vindt zij een nieuwen overgang onder den vorm van de betaling; » die overgang, zegt Maton (*Principes*, deel I, blz. 366), is aan de eerste » niet meer verbonden als bijzaak; daar zij er niet meer van afhangt — » de band verbroken zijnde — moet zij het haar eigen bijzonder recht » betalen ».

Moeilijk is het te begrijpen dat het kwijtingsrecht afhangt van deze enkele louter feitelijke omstandigheid, dat de betaling of de uitvoering niet kon vastgesteld worden in de akte waaruit de schuld is gesproken.

Daarom verleent artikel 17 vrijstelling van het evenredig recht, voor elke kwijting van sommen en waarden, zelfs vastgesteld in eene afzonderlijke akte, indien voor het contract, waaruit de schuld is ontstaan, het recht werd betaald.

Nooit werd eene hervorming zoo eenparig, zoo vurig gevraagd als deze. Zij zal vooral te goede komen aan den onroerenden eigendom.

Voor de schulderkentenissen van geldsommen of voor den overgang van meubelen, vergenoegt men zich meesttijds met briefwisseling of onderhandsche akten, en de kwijting geschiedt bij brieve of door teruggaaf of vernietiging van de bekentenis, of ook bij onderhandsch kwijtschrift.

Is de schuld bij authentieke akte vastgesteld, dan doet de teruggaaf van de grosse der akte, luidens artikel 1285, de kwijtschelding van de schuld of wel de betaling onderstellen, ongeminderd het bewijs van het tegendeel. Doorgaans, wanneer de schuldeischer de grosse overmaakt, schrijft hij er de kwijting op. Op die wijze ontsnapt de kwijting aan de formaliteit en aan het recht van registratie.

Wanneer het akten betreft tot overmaking of aangifte van zakelijke onroerende rechten, bij voorbeeld den verkoop van een onroerend goed, zonder dat de prijs betaald is, de hypotheekleenning, dan zijn er authentieke akten noodig, ten einde de overschrijving en de inschrijving te doen ten hypotheekkantore, en is dezelfde authentieke vorm steeds wenschelijk om de kwijting te bewijzen; dikwijls is hij onontbeerlijk, wanneer er onbevoegden in 't spel zijn.

Meermalen tracht men de kwijtingsrechten te ontgaan, doch dat geschiedt ten nadeele van de zekerheid. Alzoo verleent men bij het verkoopen van onroerende goederen kwijting in de akte, alhoewel de prijs niet betaald en enkel vertegenwoordigd is door een bon, aan den notaris of aan den verkooper door den kooper overhandigd. Dat op zich zelf gevaarlijk stelsel wordt over 't algemeen niet aangenomen, wanneer goederen van minder-jarigen worden verkocht ten overstaan van den vrederechter.

Zoo valt al de last van dat kwijtingsrecht op de onroerende goederen en treft inzonderheid de onbevoegden. 't Is te begrijpen dat dit stelsel klachten verwekt.

In Frankrijk had de Begrootingswet van 7 Augustus 1850 (art. 9) het recht van 50 tot 25 centiemen verminderd, met het doel (in de Toelichting opgegeven) om het onroerend krediet nuttig te zijn (1); de wet van 5 Mei 1855 (art. 15) bracht het echter terug tot 50 centiemen.

(1) Toelichting der wet houdende bepaling der begrooting van ontvangsten voor het dienstjaar 1851 in Frankrijk (14 Augustus 1850) door minister Fould: « In zake van registratie, » stellen wij u voor, een stap te doen op de baan der gunstige hervormingen, ten voordeele van » de ontwikkeling van het krediet en welke vooral den landbouw zullen nuttig zijn. Buiten » kijf verhoogen de rechten, door den fiscus geheven op de leeningen, den huurprijs van

In België wees de heer senator Lammens, ter zitting van 24 December 1889, in krachtadige bewoordingen op het gebrek van het bestaande stelsel (1), en besloot tot eene vermindering van het recht.

De Regeering gaat verder; zij schaft het kwijtingsrecht af, daar de kwijtingsakte gelijkgesteld wordt met eene uitvoerings- en aanvullingsakte.

Dat is geen halve maatregel meer, 't is een doorgrijpende maatregel, gestaafd door de rede en het goed begrepen belang der familiën.

VI. — Betalingen met subrogatie.

Is men overtuigd van de gewichtigheid die het verspreiden van den onroerenden eigendom oplevert, dan moet men het bevorderen door alle billijke middelen: een der beste middelen om 't verlies van den eigendom te voorkomen, is de uitkeering van de hypotheekschulden te vergemakkelijken (2).

Eene niet bij jaarsommen uitkeerbare hypotheek is eene gedeeltelijke verkoop of een stap naar de verkoop.

Terecht heeft men haar den knaagworm van den eigendom geheeten, de wig, in het vaderlijk erfgoed gedrongen om het te doen springen en verbrokkelen.

De achtbare graaf de Smet de Naeyer klaagde het kwaad aan in de volgende bewoordingen, in zijne Toelichting van het wetsontwerp betreffende het landelijk grondkrediet (overgelegd ter zitting van 19 November 1896. *Doc.*, bldz. 14):

« De hypotheekleeningen, door bijzondere personen toegestaan, zijn door-
» gaans ineens terugbetaalbaar; de leener wenscht geene terugbetaling bij
» jaarsommen, daar dat stelsel hem bij elke aflossing zorg baart om een
» gedeelte van zijn kapitaal terug te beleggen. Zijnerzijds, denkt de ontleener
» niet aan een nakenden verval dag en verwaarloost het ontleende kapitaal
» terug bijeen te brengen door achtereenvolgende beleggingen of besteedt
» aan andere benodigheden de sommen, door hem uitgespaard met het
» oog op het afleggen van zijne schuld

» Daaruit volgt dat de schuldenaar, bij het vervallen van den termijn, niet
» in staat is de leening af te leggen en dat deze, achtereenvolgens hernieuwd,
» op den duur eene altyddurende schuld wordt. Dit envel brengt den
» landbouwer voor altijd in een erbarmelijken toestand: moest hij, om

» 't geld voor den ontleener en zijn dus een ernstige hinderpaal voor de welvaart. Het schijnt
» ons vooralsnu mogelijk de evenredige rechten op verbintenissen en kwijtingen met de
» helft te verminderen. »

(1) « Men ziet geene onderhandsche verkoopakten meer en dat is uitnemend; waarom zou
» dat hetzelfde niet kunnen zijn met de kwijtingen der verkoopprijzen? Dat punt is aller-
» gewichtigst; in Vlaanderen zijn notarieele kwijtschriften eene uitzondering geworden; men
» vergenoegt er zich nagenoeg altijd met een onderhandsch kwijtschrift, ten ware de notaris,
» die de veiling doet, er in toestemde een eenvoudigen *bon*, binnen acht dagen betaalbaar, in
» betaling te aanvaarden, een gevaarlijk stelsel dat zeer erge bezwaren kan verwekken, zoowel
» voor den verkooper als voor den handelenden notaris. »

(2) FLOUR DE SAINT-GENIS, vroeger aangehaald, bldz. 407.

» nieuw land te koopen ten einde zijne boerderij uit te breiden, om uit een
 » tijdelijken nood te geraken of om de vaderlijke boerderij over te nemen,
 » eene hypotheekleening aangaan, dan ontgaat hem feitelijk de machtigste
 » bron van krediet waarover hij beschikte. »

De niet bij jaarsommen aflosbare schuldvorderingen dienen te worden vervangen door de aflosbare.

« De daartoe gansch geschikte overeenkomst, zegde de achtbare graaf
 » de Smet de Naeyer verder, is de betaling met subrogatie, voorzien bij
 » artikel 1249 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Welnu, met de
 » bestaande wetten op dat gebied, zou dergelijke overeenkomst aanleiding
 » geven tot het registratierecht van fr. 1.40 t. h. geëischt voor het afstaan
 » van schuldvorderingen, of soms tot het evengroot recht, geëischt voor de
 » schulderkentenissen van geldsommen, en daarenboven tot een kwijtings-
 » recht van 65 centiemen t. h. 't Kan geen oogenblik worden betwijfeld of
 » onze landbouwers zouden meermaals aarzelen om eene verrichting aan
 » te gaan, die bij den aanvang reeds zulken zwaren last zou medebrengen ;
 » dat gaf aanleiding tot de bepaling van het wetsontwerp, waarbij bedoelde
 » overeenkomsten van alle evenredig recht zijn vrijgesteld. »

Zoo werd het wetsontwerp gestaafd, waarvan artikel 2 luidde als volgt :

« Art. 2. — Zijn onderworpen aan het vast recht van fr. 2.40, de akten
 » houdende betaling met subrogatie door de Algemeene Spaarkas, door
 » tusschenkomst der landbouwkredietbanken, van schuldvorderingen ge-
 » waarborgd door eene hypotheek, wanneer de betaalde schuldvordering
 » ineens werd afgelegd en er bepaald is dat de schuld van den schuldenaar
 » jegens de Kas kan afgelost worden door jaarbetalingen binnen ten
 » hoogste dertig jaar. »

Een boer in de schuld is een boer in den grond. Die waarheid heeft de ondervinding tot spreekwoord gemaakt. 't Is zelfs eene meer algemeene waarheid dan de figuurlijke uitdrukking schijnt te bewijzen.

De boer vertegenwoordigt hier den man die in zijn beroep geene groote winsten kent, waarmede hij spoedig een tekort kan aanvullen, doch die, dank aan geregeld en bestendig werk, de bescheiden hoop mag koesteren te voorzien in zijne levensbehoeften, en stilaan door zuinigheid en spaarzaamheid een klein kapitaal te vergaderen.

Ontleent hij zonder dat de schuld trapsgewijze kan afgelost worden bij afkortingen, dan geraakt hij ten slotte dien staat van schulden gewoon en slecht zijnen last voort, moedeloos en zonder krachtinspanning om zich er van los te rukken.

Heel dikwijls is de oorsprong van de schuld de niet-betaalde koopprijs, of de opleg, bij deeling verschuldigd aan medeërfgenenamen. De schuldenaar betaalt den interest evenals eene pacht ; hij blijft eigenaar met den naam, tot den dag dat eene beslagneming, met haren nasleep van onkosten, hem wet-
 telijk onteigent (1) (2).

(1) HENRI DELVAUX, *La politique agraire*.

(2) In Frankrijk waren er in 1898, op een gemiddeld cijfer van 700,000 overdrachten,

In België is de hypotheekschuld verpletterend. In 1830, schatte de heer Frère-Orban ze op 798,403,870 frank, waarvan 56 t. h. voor den onbebouwd grond en 44 t. h. voor den bebouwd grond.

In 1878, schatte de heer E. de Laveleye ze op een milliard.

In 1883, raamde de heer Denis die op een milliard 401 millioen, en in de toelichting van zijn wetsvoorstel tot inrichting van een onderling landelijk grondkrediet, op 27 Maart 1903 overgelegd, raamt hij die schuld op 1,692 millioen, waarvan 946 millioen voor den grond.

Volgens den heer Frère-Orban, vertegenwoordigde de hypotheeklast het vijftiende gedeelte der onroerende waarden, en volgens de Laveleye het twintigste gedeelte. Volgens den heer Denis, zou ze thans het tiende gedeelte bedragen.

Welnu, door evenredige rechten te leggen op de vervanging van eene niet bij jaarsommen aflosbare schuld door eene aflosbare, helpen de fiskale wetten mede omdat verpletterend gewicht op de schouders der eigenaars te houden en bevestigen eens te meer voor België de woorden van Albert Fouillée (*La propriété sociale et la démocratie*): « Onze burgerlijke en fiskale » wetten verscheuren en verbrokkelen het wezenlijke van den grond.

Terecht vestigde de achtbare graaf de Smet de Naeyer de aandacht der Kamer daarop; doch zijn wetsontwerp van 1896 kwam niet ter behandeling. Het is redematig het op te nemen in de thans voorgestelde wet, die eene wet is tot eenmaking. Het vindt zijne natuurlijke plaats in eene wet voor fiskale gunsten.

Beter oogenblik kon niet gekozen worden. Met treffende eenparigheid wordt de wensch uitgedrukt om het krediet ten voordeele van de verschillende standen der samenleving in te richten, en het krediet kan geene dringender toepassing vinden dan voor het uitdelgen van schulden welke eeuwigdurend blijven, en om ze te vervangen door schulden die toenemend worden gedelgd (1).

Het is redematig hier hetzelfde stelsel te volgen als voor het kwijtingsrecht en eene algemeene bepaling te maken, niet beperkt door de hoedanigheid der partijen, noch door den aard der belaste goederen. Het gemak tot aflossing is te rechtvaardigen voor ieder eigendom, wat ook zijn omvang weze. De fiscus zal er niets bij verliezen; zoodoende zal hij aflossingen mogelijk maken, welke thans niet gedaan worden.

VII. — Kredietopeningen.

De vooruitgang van het positief recht houdt gelijken tred met den vooruitgang op huishoudkundig gebied.

295,786 inschrijvingen van voorrechten van verkoopers, dat is inschrijvingen wegens niet-betaalde aankopen; en in 1895, vindt de registratie in de akten van deeling 88,540 gevallen van opleg, ten bedrage van boven de 25½ millioen frank.

(1) *Le crédit foncier rural*, door VLEBERGH, ontwerp opgemaakt met medewerking van den heer SCHOLLAERT, *Revue sociale catholique*, Januari 1904.

De overgrootte omloop van kapitalen, uitgelokt door het toenemen van handels- en nijverheidsondernemingen, deed eene nieuwe soort van overeenkomst ontstaan, betreffende de beschikbaarheid der kapitalen, en opening van krediet genoemd; het Burgerlijk Wetboek kende ze niet.

Rechtsleer en rechtspraak hebben getracht de rechtsbepaling daarvan te leveren.

Na talrijke betwistingen, is men het nagenoeg eens over de thans bekrachtigde oplossing (1).

Kredietopening blijkt eene tweezijdige overeenkomst *sui generis* te zijn, waarbij partijen onderlinge en wederzijdsche verbintenissen aangaan, de eene partij de verbintenis aangaande om zekere verstrekkingen te leveren aan de andere partij, die op hare beurt de verbintenis aangaat, indien zij gebruik maakt van het krediet, aan de eerste partij de waarde van de verleende verstrekkingen terug te keeren.

De wet van 16 December 1831 betreffende de voorrechten en de hypotheeken, regelde, bij artikel 80, het vestigen van hypotheek tot waarborg van een geopend krediet, doch voorzag enkel, als voorwerp der kredietopening, het verstrekken der gelden.

Dat was ontoereikend; dat voorwerp kan ook zijn de aanvaarding van wissels, de wisselborgtocht, het verstrekken van koopwaren, enz. 't Is om het positief recht te doen strooken met de economische wezenlijkheid, dat de wet van 21 Maart 1889, op verslag van den heer Pirmez, de wet van 1831 wijzigt, door de woorden « aflevering van fondsen » te vervangen door de algemeene bewoordingen « *de uitvoering van de verbintenissen, door den kredietverleener aangegaan,* » en door het slot van artikel 80 te doen luiden als volgt :

« De hypotheek, toegestaan tot waarborg van een opengesteld krediet, is » geldig : zij neemt rang op den datum harer inschrijving, zonder inacht- » neming van de tijdstippen van uitvoering der verbintenissen aangegaan » door den crediteur, uitvoering waarvan bewijs mag worden geleverd bij » alle wettige middelen. »

De fiskale wetten, evenals de burgerlijke wetten, spraken niet over eene overeenkomst welke, al was zij niet ten eenenmale onbekend, niet in de praktijk was doorgedrongen. Dat verwekte dan ook aanzienlijke moeilijkheden bij het heffen van de registratierechten.

De wet van 24 Mei 1873 (art. 6, 7, 8) onderwierp de akten tot kredietopening op hypotheek of op pand, aan een recht van 60 centiemen per 100 frank (0.63 t. h.), op de som voor welke de hypotheek of het pand wordt toegestaan, en zij bepaalde dat, in geval van gedeeltelijke of geheele verwezenlijking van het krediet, de hooger vermelde heffingen, op de akte gedaan, aangevuld zouden worden ten bedrage van de rechten cischbaar

(1) SCHICKS, *Dict. des droits d'enregistrement*, V° Crédit; FALLOISE, *Traité de l'enregistrement des ouvertures de crédit*, n° 1; *Pandectes belges*, V° Ouverture de crédit, fiskale bepaling, n° 1; MATON, *Dict. de la pratique notariale*, V° Crédit, n° 1; DE BAETS, *Les droits d'enregistrement*.

volgens de bestaande wetten, 't is te zeggen van de rechten eischbaar op leeningen (fr. 1.40 t. h.) en, in sommige gevallen, op verkooping (2.70 t. h.).

Die wet behandelt dus de kredietopneming niet als eene tweezijdige overeenkomst, waarvan de rechtsbestanddeelen bestaan den dag dat zij tot stand komt, onaan gezien de latere uitvoering; zij doet het evenredig recht op vertoon van de akte enkel betalen als eene afkorting op een aanzienlijker recht, geregeld te heffen bij de verwezenlijking van het krediet.

De Toelichting doet uitschijnen dat de wet niet logisch is; want, volgens de beginselen der wet van Frimaire, hangt het evenredig recht niet af van de uitvoering, maar van de overeenkomst zelve; welnu, de kredietopneming is eene wezenlijke en volledige overeenkomst, voorzien van al de rechtsbestanddeelen om den kredietbekomende te veroorloven de uitvoering daarvan te eischen; dus moet het recht onmiddellijk eischbaar zijn. De uitvoering doet weinig ter zaak: het recht moet geheven worden, hetzij het krediet al of niet wordt gebruikt en welke ook de wijze van uitvoering zij: verschotten van sommen, levering van koopwaren of elke andere verstreking.

De Toelichting doet ook nog opmerken dat het gemak tot bedriegen, door de wet verleend, de goede rechtsbedeeling schaadt, daar zij door de eenen eene belasting doet betalen, welke gemakkelijk door de anderen wordt ontdoken.

Reeds in de Toelichting van 13 November 1872 zegde de heer Malou: « Kredietopneming verbergt meesttijds onmiddellijke leeningen of ten minste » niet louter toevallige leeningen en waaraan bijgevolg de gunst van het » vast recht niet kan verleend worden. »

't Is gemakkelijk, vooral onder handelaars, die door alle middelen de verwezenlijking van het krediet mogen bewijzen, eene leening te verbergen onder den vorm van eene kredietopneming en aldus eene vermindering van het recht te genieten.

Slechts in zeer zeldzame gevallen kan het bestuur het bijkomend recht op de uitvoering heffen.

Het beslist tot de uitvoering, wanneer, bij voorbeeld, eene nieuwe akte het geopend krediet uitstrekt; dan vermoedt het dat het toegestane krediet is uitgeput. Doch zoo partijen verzet aantekenen, dan beslist het bestuur, — tenzij er bijzondere bewijzen zijn geleverd — af te zien van het recht, tevens van partijen de bevestiging eischende dat er geen gebruik van het krediet werd gemaakt.

Die bevestiging heeft voor hoofdzakelijk gevolg de verjaring van den eisch van den fiscus te onderbreken.

Onnoodig er op te wijzen dat de partijen zodoende te kiezen hebben tusschen haar geweten en haar belang, en met Devos en Van Meenen (D. III, blz. 542) mag hier worden gezegd dat « elke belasting, die de pogingen om betaling te ontduiken talrijke kansen tot welgelukken laat, bezwaren van de ergste soort verwekt. »

't Is meesttijds enkel in geval van eene schuldvereffening, 't is te zeggen van onvermogen van den gekrediteerde, dat de verwezenlijking van het krediet blijkt en het heffen van het recht mogelijk maakt; welnu, overeenkomstig de Belgische rechtspraak, en in strijd met de Fransche rechtspraak, is de gecrediteerde, dus hier de onvermogenende, alleen aansprakelijk voor de rechten, zoodat de fiscus ze meesttijds eerst dan kan eischen wanneer er niets meer voorhanden is.

De wet van 1873 deed dus het kwaad niet verdwijnen, waarover de heer Malou klaagde in de Toelichting: zij verzachtte het enkel, het vast recht vervangen de door een gering evenredig recht van fr. 0.65. Hij die eene leening zou willen verduiken onder den dekmantel eener kredietopening, doet nog eene aanmerkelijke winst, namelijk het verschil tusschen het recht van fr. 1.40, geheven op het verwezenlijken van het krediet, en het recht van fr. 0.65 verschuldigd op de akte, fr. 0.75 t. h.

Artikel 19 doet de fiskale wet strooken met den juridischen aard der overeenkomst, door de kredietopening te onderwerpen aan een evenredig recht van fr. 1.40 t. h. Het taxeert de overeenkomst, onaangemerkt of, zooals vroeger, het krediet gewaarborgd is door eene hypotheek of een pand; doch het recht wordt slechts geheven op het geschrift, ter registratie aangeboden, en het bedrag van het geopend krediet is de belastbare grondslag.

Merken wij terloops aan dat deze algemeene bepaling geen inbreuk hoe genaamd maakt op de verminderingen van recht, door de afzonderlijke wetten toegestaan, namelijk voor landbouwkrediet-opening (wet van 15 April 1884, art. 24).

De geringe vermeerdering van ontvangsten, door deze hervorming op te brengen, is in het wetsontwerp slechts eene gedeeltelijke vergoeding voor het verlies, te spruiten uit het intrekken van het kwijtingsrecht. De Toelichting schat de verhooging op de onbeduidende som van 150,000 frank.

't Is juist om dat gering belang der Schatkist in den voorgestelden maatregel, dat de vraag werd geopend of het niet best ware, er voorloopig van af te zien, tot na het codificeeren van al de fiskale bepalingen.

Er werd eene tweevoudige tegenwerping gemaakt: enerzijds, kunnen de misbruiken onmogelijk dikwijls voorkomen, daar doorgaans het krediet wordt geopend door de tusschenkomst van ernstige inrichtingen, die er niet kunnen aan denken bedriegelijke geschriften te houden; anderzijds, is het onder den vorm van kredietopening dat heel dikwijls de geldelijke dienst wordt gedaan van de groote handels- en nijverheidsondernemingen, die de hulp van kredietinstellingen noodig hebben.

Kan het bedrag van het recht hare vlucht niet belemmeren, toch zal het haar krenken, zonder onbeduidend gevolg voor den fiscus.

Dit bezwaar is niet ongegrond, maar het slaat op al de registratierechten die, in economisch opzicht, eene betwistbare belasting zijn.

Zoo men de eenvoudige leening vergelijkt met de kredietopening, beide getroffen met hetzelfde recht van fr. 1.40 t. h., dan valt het niet te betwisten of de kredietopening een bevoorreen toestand behoudt. Trouwens, voor de leening drukt het recht op de geleende som, 't is te zeggen op de in één-

maal gegeven som; voor kredietopening integendeel, treft het recht het bedrag van het geopend krediet, 't is te zeggen de grens voor het saldo aangewezen, binnen welke grens de teruggaven van weerszijde onbepaald vernieuwd kunnen worden en steeds tegen elkander opwegen.

't Is dus niet, zooals bij de leening, eene in éénmaal gegeven som die het gansche gewicht van het recht draagt, maar wel al de sommen die in den loop van veelvuldige verrichtingen worden vermeld in de verschillende posten van het credit en debet.

Door enkel het bedrag van het geopend krediet te treffen, treft het wetsontwerp slechts een gering gedeelte van den ontzaglijken fondsenomzet welken het kan medebrengen.

De fiskale gelijkstelling van leeningen met kredietopeningen is dus gansch voordeelig voor deze laatste. Is eene vermindering wenschelijk, dan is het die van het recht op verbintenissen. 't Is te hopen dat het aanstaande werk der codificering die vermindering zal invoeren, tot voldoening van allen,

VIII. — Renten op den Staat.

Artikel 20 strekt om een onrechtvaardig voorrecht te doen verdwijnen dat de Staatsrenten genoten, en om dezer gerechtelijken omloop aan het gewoon recht te onderwerpen.

Niets is redelijker dan den Staat, die ze heft, te ontslaan van de belasting, en in dien zin was het goed dat artikel 70, § 3, 3^o der wet van Frimaire jaar VII, vrijstelde van registratie, « de inschrijvingen op het Grootboek van Staatsschuld », evenals de stoffelijke verrichtingen van « overdracht en van overgang » die er op moeten gedaan worden, wanneer de titularissen veranderen ten gevolge van overeenkomsten of nalatenschappen, alsook de « kwijtschriften der interesten die er op betaald worden, en al de uitwerkselen der openbare schuld bepaaldelijk ingeschreven of in te schrijven. »

Dat alles betreft de betrekkingen van den Staat met de ontleeners.

Doch, wanneer een schuldeischer van den Staat over zijne schuldvordering beschikt, en ze in 't bezit doet overgaan van een ander, bij overeenkomst of bij testament, dan is die omloop van rijkdom eene gewone overmaking van schuldvordering, tot het gewoon recht behoorende, en kan er onmogelijk eene ernstige reden bestaan om er een voorrecht aan toe te kennen door vrijstelling van evenredige registratierechten.

Dat is nochtans heden ten dage het geval. Rechtsleer en rechtspraak gaven eene heel breede uitlegging aan de bewoordingen « overdracht en overgang » van de inschrijvingen op het Grootboek der Openbare Schuld; zij beperkten ze niet tot de stoffelijke verrichting welke de Staat in zijne boeken verwezenlijkt, maar zij hebben ze toegepast op het juridischfeit, op de overeenkomst van partijen die ze uitlokt, door de ingeschrevene rente gerechtelijk van het eene erfgoed naar het andere te doen overgaan.

't Is te begrijpen dat daardoor misbruiken mogelijk zijn; zoo kan ik, om geld te leenen, rentetitels verkoopen met recht tot terugkoop, welke titels mij, bij voorbeeld, na tien jaren moeten teruggegeven worden, met eenen

interest of coupons; dat werd reeds gedaan en men beweerde dat krachtens artikel 70 het evenredig recht niet verschuldigd was.

Die aldus uitgebreide gunst heeft geene reden van bestaan.

Staatskrediet kan het gedaan krijgen met het gewone recht; dat voorrecht heeft het niet noodig, overigens bestaat het niet meer met het oog op de erfenisrechten (wet van 27 December 1817) en in Frankrijk werd het door eene wet van 1850 zonder bezwaar ingetrokken.

Artikel 15 stelt, in zake van overdrachtsrechten, staatsrenten op gelijken voet met andere roerende waarden; zij ondergaan het evenredig recht, wanneer de overdracht is vastgesteld in eene ter registratie overgelegde akte.

De zoo volledige als duidelijke Toelichting maakt elke opheldering overbodig.

IX. — Recht van inschrijving.

Artikel 21 doet het recht van overschrijving overeenkomen met het stelsel der wet van 16 December 1851 op de voorrechten en de hypotheeken, tevens de gunsten uitbreidende, welke de wettelijke hypotheeken reeds genieten.

De wet van 16 December 1851 heeft de bedekte en algemeene hypotheeken doen verdwijnen en het dubbel beginsel der openbaarheid en der onderscheidenheid algemeen gemaakt.

De hypotheek bij overeenkomst, evenals de wettelijke hypotheek (art. 47), die van gehuwde vrouwen op de goederen van haren echtgenoot, die van minderjarigen en van onder voogdij gestelden op de goederen van hunnen voogd, die van personen in krankzinnigengestichten geplaatst, op de goederen van dezer tijdelijken beheerder, die van Staat, provinciën, gemeenten en openbare inrichtingen op de goederen der ontvangers en rekenplichtige beheerders, bestaan slechts op geldige wijze ingeval de inschrijving afzonderlijk is bepaald, niet alleen door het nauwkeurig aanduiden van de onroerende goederen, maar ook door de nauwkeurige opgave der som welke de gewaarborgde rechten en schuldvorderingen vertegenwoordigen.

Het zijn de belanghebbenden zelven die, door aldus het nut te schatten dat voor hen voortspuit uit de inschrijving van de hypotheek, den redematigen grondslag bepalen van de bijzondere belasting, voor die formaliteit geheven onder den naam van recht van inschrijving.

Dat recht bedraagt thans fr. 4.50 per 1.000 frank van het bedrag der schuldvordering (wet van Ventôse jaar VII. art. 19; wet van 3 Januari 1824, art. 4; wet van 28 Juli 1879, art. 4, § 4).

De wet van Brumaire jaar VII. regelde de hypotheeken en stond in nauw verband met de wet van 21 Ventôse jaar VII die, bij artikel 19, een recht op de inschrijving van hypotheekschulden invoerde.

Naast de bepaalde inschrijving (art. 47), met schatting der in te schrijven renten en verstrekkingen, nam zij de onbepaalde inschrijving aan (art. 21), met aanduiding van den aard van 't recht zonder schatting.

Die onbepaalde inschrijving betrof de personen ten wier voordeele thans de wettelijke hypotheek bestaat.

De wet van 6 Messidor jaar VII trachtte een einde te stellen aan de moeilijkheden, door het gebrek van een vasten grondslag verwekt voor het innen van het op die inschrijving verschuldigde recht.

Zij ontslaat van het evenredig recht « de onbepaalde inschrijving hebbende tot doel het bewaren van een enkel gebeurlijk recht van hypotheek, zonder bestaande schuldvordering. » Maar indien later de onbepaalde inschrijving in werkelijke schuldvordering verandert, is het everedig recht eischbaar op het kapitaal dier schuldvordering.

Niettegenstaande het nieuw hypotheekstelsel van 1851. heeft het bestuur feitelijk het voordeel dier bepalingen uitgebreid tot de inschrijvingen, genomen tot waarborg van welke toevallige of onbepaalde schuldvorderingen ook.

De Toelichting doet in uitmuntende bewoordingen het gebrek van dat heffingstelsel uitschijnen; het verwacht, met het oog op de eischbaarheid der rechten, den aard van het registratierecht en den aard van het inschrijvingsrecht, dat de schuldvordering zelve niet treft en niet moet in aanmerking nemen of het eene werkelijke of toevallige, eene bepaalde of onbepaalde schuldvordering is, maar dat het feit der inschrijving betreft en wordt berekend naar het gewicht welk deze verrichting met hare gerechtelijke gevolgen voor de belanghebbenden oplevert.

Artikel 21 vertolkt die beginselen duidelijk in de volgende bewoordingen : « Een recht wordt geheven op de inschrijving der bij overeenkomst en bij testament gevestigde *hypotheeken*. Het recht is, voor de inschrijving van ieder *hypotheekrecht*, verschuldigd op het bedrag, in hoofdsom en bijkomend, der sommen waarvoor de inschrijving gevorderd wordt. »

De wettelijke hypotheeken, welke thans aanleiding geven tot het heffen van het evenredig recht, wanneer de gewaarborgde rechten in eene werkelijke schuldvordering worden omgezet, ontkomen volstrekt aan de belasting; 't is eene vereenvoudiging, gansch ten voordeele van de onbevoegden en de besturen, reeds door de hypotheekwet, doch in mindere mate, bevoordeeld.

X. — Van prijsontduiking.

't Is een onbetwist feit, dat partijen doorgaans trachten den prijs te verbergen van den aankoop van onroerende goederen (1).

Dat kwaad kan enkel verergeren door het algemeen maken van de fiskale

(1) DE VOS en VAN MEENEN, d. III, blz. 599: « Terwijl de akten en de formaliteiten waarmee zij omkleed zijn, de oprechtheid der overeenkomsten zouden moeten waarborgen, is het ten slotte de logen die tot een stelsel is geworden, ten overstaan van den notaris; de verkoopprijs wordt meer dan een vierde verminderd en nog niet het tiende der leeningsakten worden geregistreerd.

» 't Zijn de minderjarigen, de onder voogdij gestelden en de andere onbevoegden, meer voornamelijk door de wet beschermd, die het gansche recht betalen. »

voordeelen ten bate van den geringen eigendom; het bedrog moet toenemen in verhouding tot het voordeel dat partijen er bij vinden.

Dat dient te worden tegengewerkt door nieuwe middelen, en daartoe strekken de bepalingen over prijsontduiking.

De Regeering denkt dat men een waarborg van oprechte aangifte zou bekomen, indien men aan de verantwoordelijkheid van den kooper tegenover belasting en boete, ook die van den verkooper toevoegde.

Thans kan de notaris, die de akte opmaakt, den kooper, zijnen klant, oprechtheid aanraden, doch men luistert weinig of niet naar hem en hij is verplicht in de verkoopakte den prijs beneden de werkelijkheid op te nemen, zooals de kooper hem op zijne eigene verantwoordelijkheid opgeeft met instemming van den verkooper.

Het zou anders zijn gesteld, zoo de verkooper verantwoordelijk ware : dan zou hij er belang bij hebben om op te komen tegen elke inbreuk op de oprechtheid.

De notaris zelf ware niet meer machteloos tegenover den kooper; hij zou zijne raadgevingen kunnen staven op zijn belang om geene verwijten op te loopen vanwege de verkoopers.

Die verantwoordelijkheid van den verkooper is goed te begrijpen; hij komt tusschenbeide in de verklaringen der akte en trekt onrechtstreeks voordeel uit de vermindering van rechten, omdat de prijs stijgt naarmate de kosten en lasten verminderen.

Artikel 22 legt den notaris tot plicht op, partijen het artikel voor te lezen bij het verlijden van de verkoop- of ruilingsakte, op verbeuring van 400 frank boete.

Deze maatregel is des te begrijpelijker, daar ontduiking thans zoo algemeen voorkomt dat het publiek ten slotte meent dat het veroorloofd is.

De Regeering bestrijdt ontduiking door krachtige middelen :

Zij verhoogt de boete tot vijfmaal de ontdoken rechten.

Zij machtigt het bestuur, de ontduiking te bewijzen door alle middelen welke de burgerlijke wet toelaat, ter uitzondering van het bewijs door getuigenis en van den eed, 't is te zeggen door middel van alle akten, geschriften of feiten welke dienen om te bewijzen, hetzij door geschrift, hetzij door bekentenis of wel door vermoeden.

De vermoedens mogen enkel berusten op akten, geschriften of feiten en niet op mondelinge getuigenis noch op eed.

Dat aldus beperkt middel van toezicht is hoegenaamd geene nieuwigheid; het is ontleend aan de wet van 17 December 1851 op de rechten van erfenis en van overgang bij overlijden, en feitelijk verwekte het geen ernstige misbruiken.

Artikel 22 luidt inderdaad : « Ongeminderd de bewijsmiddelen, inzonderheid voorzien bij artikelen 18, 19 en 20, mag het bestuur, volgens de » regelen en door al de middelen van het gewoon recht, uitgezonderd den » eed, vaststellen het gemis of de valsche schatting van de goederen » der nalatenschap, het overdrijven van de schulden of het veinzen van » schulden, die niet tot het passief behooren. »

De woorden : « uitgezonderd van den eed », stonden niet in het ontwerp; zij werden er bij amendement ingelascht, op voorstel van den heer Le Lièvre, die ze als volgt staaftde :

« Mijn amendement strekt om op algemeene wijze den eed uit te sluiten » in onderhavige zaak, omdat het eene fiskale zaak betreft, en zelfs in burgerlijk opzicht eene strafzaak en dat, krachtens beginselen van meer » verheven aard, het onmogelijk is in dergelijke gevallen iemand te » doen kiezen tusschen zijn belang en zijn geweten. »

Artikel 22 van het wetsontwerp is meer beperkend. Het geeft eene opsomming, niet alleenlijk den eed uitsluitende onder alle vormen, namelijk het verhoor over feiten en vraagpunten, maar ook het bewijs door getuigen.

In zake van registratie is er dus niet te vreezen voor een maatregel welke veel ruimer wordt toegepast in zake van nalatenschap en de billijke belangen van de schatplichtigen en dezer familiën niet krenkte.

Deze regel is van toepassing op ruiling zoowel als op verkooping.

XI. — Van het onderzoek door deskundigen.

Bij fiskale betwistingen, betaalt de bezwijkende partij de kosten. Deze last, gevoegd bij de boete, is des te zwaarder voor de schatplichtigen, daar het grootendeels volkomen noodelooze kosten zijn, buiten alle verhouding tot het betrokken belang.

Het onderzoek door deskundigen, dat strekt om de verkoopwaarde van de overgemaakte goederen te bepalen, gaat gepaard met een nasleep van nuttelooze en langdradige vormen. Het werd terecht beknibbeld, en alle rechtsgeleerden wenschen dat het worde vereenvoudigd.

Het wetsontwerp beantwoordt aan dien wensch, door de zaak volkomen te regelen en door eenheid te brengen in de verschillende stelsels, welke thans worden toegepast in zake van registratie (wet van 31 Mei 1824, art. 22) en van nalatenschappen (wet van 7 December 1851, art. 19).

Het neemt aldus al de moeielijkheden van rechtspleging en van bevoegdheid weg, die voortvloeien zoo uit het verschil tusschen die stelsels als uit hunne onbepaalde betrekkingen met het gewoon recht.

Reeds tijdens den buitengewonen zitting in 1890, had de achtbare heer Beernaert, Minister van Financiën, een ontwerp van Wetboek der rechten van erfenis en van overgang bij overlijden ingediend, waarin de vormen van het onderzoek door deskundigen merkelijk eenvoudiger waren gemaakt; het ontwerp kwam echter niet in behandeling (1).

Het thans voorgedragen stelsel levert dit groot voordeel op, dat het eenvoudig is en snel werkt. Het is beschreven voor de geschillen in zake van registratie; doch artikel 50 past het toe *mutatis mutandis* in zake van erfenisrechten.

(1) Kamer der Volksvertegenwoordigers *Doc. parl.*, buitengewone zitting van 1890, blz. 42.

Ziehier in korte woorden hoe het werkt :

De gelastigde van het bestuur en partij mogen zich zonder rechtspleging verstaan over de keuze van een of meer deskundigen, belast met de schatting. Een eenvoudig proces-verbaal stelt de overeenkomst vast.

Zijn de belanghebbenden het niet eens over die keus, dan mag de voorzitter der rechtbank van eersten aanleg en niet meer de rechtbank, op eenvoudig verzoekschrift, een of drie deskundigen aanstellen, volgens hij het nuttig acht: de ontvanger of partij, aan welke verzoek- en bevelschrift te gelijker tijd worden beteekend, heeft het recht om, binnen acht dagen na de beteekening, aan den voorzitter, buiten alle bijzondere rechtspleging, te vragen om de gewraakte deskundigen te vervangen. De voorzitter doet voorgoed uitspraak over die wraking, na de belanghebbenden, indien hij het goedvindt, te hebben opgeroepen.

De deskundigen, bij enkelen brief verwittigd van hunne aanstelling, laten bij aangeteekenden brief aan partijen weten op welken dag en uur zij zullen overgaan tot de plaatsopneming en het aanhooren van hare verklaringen en opmerkingen.

Zij leggen ter griffie hun verslag over, onderteekend en onder eede bevestigd.

Het verslag wordt vervolgens aan partijen beteekend.

Gemakkelijkere rechtspleging bestaat er niet. 't Is de vrijwillige rechtsmacht, welke ten overstaan van den voorzitter wordt voortgezet. De rechtbank wordt eerst dan bevoegd en de gewone burgerlijke rechtsmacht begint eerst dan wanneer, na beteekening van het verslag, de partijen dezes nietigheid aanvragen, wegens overtreding van de wet of wegens schending van den wezenlijken vorm.

Tot dan toe is de tusschenkomst van pleitbezorgers nutteloos. Op het eerste zicht zou men kunnen vreezen dat er bezwaren uit voorspruiten, met het oog op de beteekeningen. Deze zijn des te talrijker, naar gelang er meer partijen zijn; en bij nalatenschappen en deelingen kan het getal erfgenamen aanzienlijk wezen.

Die vrees is echter ongegrond. In zake van nalatenschap, moeten de erfgenamen bij de aangifte van de nalatenschap een enkel domicilie kiezen; 't is dus op eene enkele plaats dat de beteekening aan partijen kan gedaan worden in verscheidene afschriften.

Bij de deeling, zal de betwisting enkel hem betreffen wien de onroerende goederen onder de waarde werden toegezegd.

Overigens worden de beteekeningen bij deurwaarder enkel vereischt voor zooveel het belang van partijen het ernstig kan vergen. 't is te zeggen voor de bijzonderste akten, namelijk voor het verzoekschrift en voor het bevelschrift van den voorzitter welke de werkzaamheden der deskundigen voorafgaan, en voor het overmaken van het verslag dat den uitslag bekend maakt.

De aangeteekende brief ter aankondiging van de verrichtingen levert des te minder bezwaren op, daar hij kort volgt op de beteekening van het bevelschrift, die den schatplichtige 't zij in persoon, 't zij in zijn domicilie zal bereiken.

In haar geheel genomen, is de voorgestelde rechtspleging ontdaan van

alle nuttelooze formaliteiten. Zij zal minder traag zijn, minder kosten en dus ook minder door de schatplichtigen geducht worden.

ART. 23. — Artikel 23 neemt het beginsel over, dat is bekrachtigd door artikel 17 der wet van Frimaire jaar VII; doch het recht voor 't bestuur om de schatting door deskundigen te vragen, is niet meer beperkt tot de akten van overgang van eigendom of vruchtgebruik van onroerende goederen; het wordt uitgestrekt tot alle akten die aanleiding geven tot het evenredig registratierecht, dus ook tot de akten van deeling en van vennootschap. Dat is een logisch gevolg van de nieuwe bepalingen betreffende deze akten.

ART. 24. — De vrijheid, aan partijen gelaten om met het bestuur overeen te komen voor de keus van een of meer deskundigen en die overeenkomst bij eenvoudig proces-verbaal vast te stellen, zal uiterst nuttig zijn. 't Ware te wenschen dat het bestuur zich inschikkelijk toonde om het gebruik van die vrijheid te vergemakkelijken en algemeen te maken.

ART. 25. — De voorzitter vervangt de rechtbank; de aanvraag tot schatting door deskundigen geschiedt bij eenvoudig verzoekschrift. Hij beveelt de schatting binnen acht dagen en benoemt een of drie deskundigen, volgens hij het gepast vindt.

De vraag kan worden gesteld of het niet wenschelijk ware geweest dat de voorzitter den of de deskundigen benoemt eerst na partijen te hebben gehoord; zij kunnen er belang bij hebben, hem in te lichten over de keus van bevoegde mannen. Het bestuur is van oordeel dat de beslissing van den voorzitter niet dient voorafgegaan te worden door de oproeping van partijen. Met reden denkt het, dat de deskundigen minder onafhankelijk worden indien zij, zooals voorheen, rechtstreeks door de belanghebbenden, ontvanger of schatplichtige, worden aangesteld. Het verlangt ze zooveel mogelijk buiten elken invloed van partijen te houden en te dien einde den voorzitter alleen de verantwoordelijkheid van de keus over te laten.

't Is met hetzelfde doel dat het bestuur voorstelt als deskundige af te wijzen al wie, door zijne betrekkingen met den fiscus of met de belanghebbenden, kan blootgesteld zijn aan indrukken of invloed welke met de zending van deskundigen schatter niet strooken: beambten ter registratie, openbare of ministerieele ambtenaren, aangesteld als schuldenaars van de rechten verschuldigd op de akten, zooals notarissen, griffiers, deurwaarders, gemeentesecretarissen en provinciale griffiers, alsook de bedienden van de afgewezen personen. Door de keus aldus te beperken, maakt men ze wellicht ook heel moeilijk. Dat bezwaar ware erg, indien het enkel de fiskale schatting betrof, die betrekkelijk zeldzaam is.

Partijen behouden overigens het recht de verkozen deskundigen te wraken; de vraag om ze te vervangen wordt aan den voorzitter gedaan bij enkel verzoekschrift en wordt onderzocht, buiten alle bijzondere rechtspleging; de voorzitter doet uitspraak naar de omstandigheden, rechtstreeks, of na de belanghebbenden te hebben bijeengeroepen, door een nieuw bevelschrift.

ART. 26. — Het werk der schatters geschiedt buiten alle bijzondere formaliteit.

Zij onderzoeken de *volstreckte verkoopwaarde* der goederen. Het woord *volstrekt* is in deze zaak iets nieuws. Het wijst van de hand alle beschouwingen, steunende op de bepalingen der verkoopakte, die de wezenlijke waarde van het goed niet raken. bij voorbeeld de voorwaarde van mogelijke koopvernietiging en de bepalingen van mogelijken terugkoop. Het verbiedt hoegenaamd niet dat er rekening wordt gehouden met de waardevermindering welke een onroerend goed¹ kan ondergaan, tengevolge van dienstbaarheden of andere zakelijke rechten.

De deskundigen geven hunne schatting op zonder beperking of voorbehoud. Hunne taak is aldus duidelijk bepaald; zij moeten tot een uitdrukkelijk besluit komen, wat natuurlijk geene opheldering tot staving uitsluit.

Het verslag behelst hunne bevestiging onder eede. Deze eenvoudige formaliteit, gevolgd in zake van faillissement voor de opgave van de schulden, ontslaat van het afleggen van den eed in handen der rechters.

De minute van het verslag wordt vervolgens ter griffie overgelegd.

ART. 27. — Het verslag wordt gelicht en beteekend. Meesttijds zal die formaliteit, evenals het overleggen ter griffie, niet plaats hebben. Het bestuur, dat in betrekking is met partijen of met haren zaakvoerder, maakt haar officieus bekend met den uitslag van het onderzoek en de rechtspleging wordt geschorst door eene regeling in der minne.

Partijen mogen de schatting door deskundigen niet betwisten, want, volgens de bestaande wet, beslissen dezen oppermachtig over het *feit*, doch ten overstaan van de rechtbank, aangeduid onder artikel 23, mogen zij een eisch instellen tot ongeldigverklaring van het verslag, wegens wetsovertreding of schennis der hoofdzakelijke vormen: bij voorbeeld, zoo uit het verslag blijkt dat andere goederen werden geschat dan in de overeenkomst of de vraag opgegevene; dat niet *al* de opgegeven goederen werden geschat; dat de schatting niet geschiedde volgens den toestand van het onroerend goed op het aangegeven tijdstip; dat het verslag geene bevestiging onder eede bevat; dat partijen niet werden onderricht van den dag waarop de schatting zou geschieden, enz.

Beteekent zulks dat de regelmatig gedane schatting een onherroepelijk recht tot heffing van belasting ten voordeele der Schatkist geeft? Geenszins. Hier geldt het de *uitwerkselen* der schatting, die voor de gewone rechtsmacht betwist kunnen worden.

Op verzet tegen het dwangbevel, mag de schatplichtige dus beweren dat de voorgekomen overdracht geen aanleiding gaf tot de geëischte rechten; dat er eigenlijk geene overdracht geschiedde van de in de overeenkomst of de aanvraag tot schatting opgegeven goederen; dat er voor de Schatkist geene aanspraak op rechten bestond, ten tijde aangeduid in gemelde overeenkomst of gemelde vraag, enz.

ART. 28. — 't Is van den nieuwen eigenaar en bij dwangbevel dat, bij

voorkomend geval, de bijkomende rechten voor registratie en voor overschrijving worden gevorderd.

De boete, die er bijkomt, is de gewone boete, gelijkstaande met de bijkomende rechten; zij wordt slechts toegepast wanneer de bijkomende rechten, voor de overdrachten onder al of niet bezwarende voorwaarde, het bedrag der ontvangen rechten ten minste een achtste overtreffen. Die bewoordingen, zooals de uitleggende nota zegt, is breed genoeg om de ruilingen te treffen.

De boete bedraagt het vijfdubbele van de bijkomende rechten, zoo deze zijn verschuldigd op eene akte onderhevig aan het evenredig recht van fr. 0.25 per 100 frank. Zonder die verzwarende voorwaarde, ware zij ondoeltreffend geweest, uit hoofde van het gering bedrag van het recht. Voor eene bijkomende waarde van 1,000 frank, maakt het vijfdubbele van het recht, tegen fr. 0.25 t. h., enkel fr. 12.50 uit.

Art. 29. — De kosten van schatting worden geregeld zooals in burgerlijke zaken. Nagenoeg allen keuren het tarief af, dat steunt op de vacatiën; doch de Regeering dacht niet zich hier te moeten inlaten met eene hervorming die met ernstige moeilijkheden gepaard gaat.

De mogelijke verwijzing van de deskundigen in de nuttelooze onkosten en tot schadevergoedingen, in geval van laattijdig overleggen des verslags of weigering daartoe, en voor 't geval dat de schatting ongeldig wordt verklaard uit hoofde van een persoonlijk feit, is een middel dat de rechtbank enkel met bedachtzaamheid zal gebruiken, in geval van grove schuld.

Art. 30. — De vorige artikelen bedoelen vooral de schatting in zake van registratie; mits de behoorlijke wijzigingen, zijn zij van toepassing in zake van erfenisrechten.

XII. — Overgangsbepalingen. — Intrekking van vroegere bepalingen.

Art. 31. — Het is voldoende artikel 31 te lezen om overtuigd te zijn van de gegrondheid daarvan.

De bepalingen betreffende deelingen en vennootschappen (art. 7, art. 8, 2^o en 3^o en art. 10), moeten van toepassing kunnen zijn, zelfs ingeval de onverdeeldheden en de vennootschappen bestonden vóór de voorgestelde wet.

Diegene betreffende kredietopening (art. 19) kunnen onmogelijk akten treffen, die werden verleden onder het stelsel der wet van 24 Maart 1873; het is billijk dat voor die akten het bijkomend recht wordt geheven op het verwezenlijkt krediet.

Art. 32. — Artikel 32 duidt de bepalingen aan, die ten gevolge van het ontwerp worden gewijzigd of vervallen.

Het neemt ook verschillende bepalingen weg die met het onderhavig wetsontwerp niets te maken hebben, doch die nutteloos zijn geworden. De verklarende nota der Regeering verstrekt de noodige inlichtingen.

Merken wij ten slotte aan, dat de algemeene bepalingen van het ontwerp de niet bedoelde bijzondere wetten ongewijzigd laten.

XIII. — Bijgevoegde bepalingen.

Aan haar gewijzigd ontwerp voegt de Regeering twee artikelen toe, betreffende de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas. Zij regelt dezer geldelijke tusschenkomst naar de nieuwe bepalingen ten voordeele van goedkoope woningen.

Artikel 33 machtigt haar om kapitalen op het leven te verzekeren die 10,000 frank niet overtreffen, welke grens is bepaald voor de fiskale gunsten. De wet van 21 Juni 1894, die aan de wet van 16 Maart 1863 een artikel 10bis had toegevoegd, beperkte die leeningen tot 3,000 frank.

Deze verhooging was wenschelijk, niet alleen om den aankoop van woningen, maar ook de onrechtstreeksche instelling van pensioenen voor weduwen te vergemakkelijken; vele beambten sluiten eene levensverzekering om aan hunne weduwe een deftig bestaan te verzekeren.

Artikel 34 ontleent aan het ontwerp van wet op de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas, ter Kamer overgelegd den 12^{en} Februari 1903, het artikel 4, waarbij de Spaarkas wordt gemachtigd hare beschikbare gelden te gebruiken voor leeningen ten voordeele van « het bouwen of aankopen van werkmanswoningen » (1). Het breidt er de strekking van uit, eerstens door de woorden « werkmanswoningen » te vervangen door de woorden « goedkoope woningen » en verder door het toelaten van leeningen gedaan tot ontlasting van goedkoope woningen.

Deze bepaling moet worden verstaan in den breedten zin waarin het stelsel der goedkoope woningen, gepaard met het stelsel van den geringen eigendom, is opgevat.

De Verslaggever,

ERN. TIBBAUT.

De Voorzitter,

F. VAN CAUWENBERGH.

(1) Een amendement ter zitting van 25 Maart 1903, overgelegd door de heeren Henry Delvaux en medeleden luidde als volgt :

« ART. 4. Aan 't slot van de tweede alinea van dit artikel, na de woorden « of het aankopen van goedkoope woningen », deze te voegen : « of het aankopen of het aflossen van den geringen landelijken eigendom » .

ANNEXE

PROJET DE LOI

portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription en faveur de la petite propriété, etc.

Projet amendé par le Gouvernement d'accord avec la Commission.

Acquisitions de petites propriétés.

ARTICLE PREMIER.

Le droit d'enregistrement et le droit de transcription sont réduits à moitié pour les ventes à des particuliers de la totalité de biens immeubles, sous la condition : a) que le prix ou la valeur vénale de la pleine propriété du bien vendu n'excèdent pas 10,000 francs ; b) que l'acquéreur ou son conjoint et, le cas échéant, que les coacquéreurs ou leurs conjoints ne possèdent pas, personnellement ou collectivement, en propriété ou en usufruit, la totalité de biens immeubles dont la valeur en pleine propriété, ajoutée au prix ou à la valeur vénale de la pleine propriété de l'immeuble vendu, formerait un total supérieur à 10,000 francs.

La réduction n'est appliquée que si l'existence de la condition énoncée ci-dessus sous la lettre b est formellement attestée au moment de l'enregistrement soit dans l'acte lui-même, soit dans un écrit y annexé, signé par l'acquéreur ou, en son nom, par le notaire : cet écrit est exempt du timbre et de l'enregistrement.

WETSONTWERP

tot vermindering der rechten van registratie en van overschrijving ten gunste van den geringen eigendom, enz.

Door de Regeering gewijzigd ontwerp in overeenstemming met de Commissie.

Aankoop van geringe eigendommen.

ARTIKEL EEN.

Het recht van registratie en het recht van overschrijving worden tot de helft verminderd voor de verkooping en aan bijzonderen van de algeheelheid van onroerende goederen, mits de voorwaarde : a) dat de prijs of de verkoopwaarde van den vollen eigendom van het verkocht goed geen 10,000 frank overtreffen ; b) dat de verkrijger of diens echtgenoot en, in voorkomend geval, dat de medeverkrijgers of hunne echtgenooten niet in bezit zijn, persoonlijk of gezamenlijk, in eigendom of in vruchtgebruik, van de algeheelheid van onroerende goederen wier waarde in vollen eigendom, gevoegd bij den prijs of de verkoopwaarde van den vollen eigendom van het verkocht onroerend goed, een gezamenlijk bedrag van meer dan 10,000 frank zou uitmaken.

De vermindering wordt maar toegepast indien, op het oogenblik van het registreeren, het bestaan van de hierboven bij letter b) aangehaalde voorwaarde, uitdrukkelijk wordt bevestigd ofwel in de akte zelve, ofwel in een erbijgevoegd geschrift, onderteevend door den verkrijger of, in zijnen naam, door den notaris : dit geschrift is vrij van zegel en van registratie.

ART. 2.

Le droit d'enregistrement est réduit à moitié :

1° Pour les emprunts et pour les ouvertures de crédit souscrits par des particuliers en vue d'une acquisition d'immeubles, sous la condition : a) que l'acte fasse connaître la destination des fonds ; b) que l'acquisition jouisse de la réduction prononcée par l'article premier.

La réduction n'est appliquée qu'après la réalisation de l'acquisition projetée, pour autant que la demande en restitution soit faite dans les deux années, à compter de l'acte d'emprunt ou d'ouverture de crédit ;

2° Pour le paiement avec subrogation du prix d'une acquisition qui a joui de la réduction prononcée par l'article premier.

La réduction n'est appliquée que si l'acte fait mention de cette dernière circonstance ;

3° Pour les emprunts et pour les ouvertures de crédit souscrits par des particuliers en vue de l'érection d'une construction, sous la condition : a) que l'emprunt ou l'ouverture de crédit n'excèdent pas la somme de 10,000 francs ; b) que l'acte fasse connaître la destination des fonds.

La réduction n'est appliquée qu'après l'érection de la construction projetée pour autant que la demande en restitution soit faite dans les deux années à compter de l'acte d'emprunt ou d'ouverture de crédit.

ART. 3.

Il n'est dû aucun droit particulier d'enregistrement sur les cautionnements et garanties de toute nature relatifs aux ventes, aux emprunts et aux ouvertures

ART. 2.

Het recht van registratie wordt tot de helft verminderd :

1° Voor de leeningen en voor de kredietopeningen door bijzonderen aangaan met het doel eener aankoop van onroerende goederen, mits de voorwaarde : a) dat de akte de bestemming der fondsen aanduide ; b) dat de aankoop de vermindering geniete die bij artikel 1 is bepaald.

De vermindering wordt slechts toegepast nadat de ontworpen aankoop eene wezenlijkheid is geworden, voor zoover de aanvraag tot terugbekoming gedaan worde binnen twee jaar, te rekenen van de akte van leening of van kredietopening ;

2° Voor de betaling met subrogatie van den prijs eener aankoop die de bij artikel 1 bepaalde vermindering heeft genoten.

De vermindering wordt slechts toegepast indien de akte van deze laatste omstandigheid melding maakt ;

3° Voor de leeningen en voor de kredietopeningen door bijzonderen aangaan met het doel een gebouw op te richten, mits de voorwaarde : a) dat de leening of de kredietopening niet meer bedragen dan 10,000 frank ; b) dat de akte de bestemming aanduide van de fondsen.

De vermindering wordt slechts toegepast na de oprichting van het ontworpen gebouw, voor zoover de aanvraag tot terugbekoming gedaan worde binnen twee jaar, te rekenen van de akte van leening of van kredietopening.

ART. 3.

Geen afzonderlijk recht van registratie is verschuldigd wegens de borgtochten en waarborgen van allen aard betreffende verkooping, leeningen en kredietope-

de crédit qui jouissent de la réduction prononcée par les articles 1^{er} et 2, lorsque ces cautionnements et garanties sont insérés dans l'acte qui renferme le contrat principal.

ART. 4.

L'administration est recevable à établir, au moyen de l'expertise instituée ci-après, l'inexactitude de l'attestation fournie en exécution du deuxième alinéa de l'article premier.

Les droits ordinaires seront exigibles, si la valeur constatée par le rapport des experts excède la somme de 10,000 francs.

Dans le cas où la plus-value dépasserait cette somme d'un huitième au moins, il sera dû par l'acquéreur une amende égale au montant des droits supplémentaires et les frais de l'expertise tomberont à sa charge.

La demande d'expertise doit être faite dans les deux années à compter du jour de l'enregistrement de l'acte.

Actes de partage.

ART. 5.

Il est établi un droit d'enregistrement de fr. 0.25 p. c. sur les actes portant :

1° Partage partiel ou total, provisoire ou définitif, de biens meubles ou immeubles ;

2° Cession à titre onéreux, par voie de licitation ou autrement, entre tous les copropriétaires, de parts ou de portions indivises ;

3° Liquidation de sommes ou valeurs dépendant ou formant le prix de biens dépendant d'une communauté conjugale, d'une succession, d'une société.

ningen die de vermindering genieten bepaald bij de artikelen 1 en 2, wanneer die borgtochten en waarborgen opgenomen zijn in de akte waarin het hoofdcontract voorkomt.

ART. 4.

Het Bestuur is ontvankelijk om, door middel van de hierna ingestelde waardeering, de onnauwkeurigheid vast te stellen van de verklaring gedaan in uitvoering van de tweede alinea van artikel één.

De gewone rechten zijn verschuldigd, indien de waarde, vastgesteld door het verslag der deskundigen, meer dan 10,000 frank bedraagt.

Ingeval de meerdere waarde deze som met minstens één achtste overtreft, is de verkrijger gehouden tot het betalen eener boete gelijk aan het bedrag der bijkomende rechten, en de kosten van de waardeering zijn te zijnen laste.

De aanvraag tot waardeering dient gedaan te worden binnen twee jaar, te rekenen van den dag der registratie van de akte.

Akten van deeling.

ART. 5.

Een registratierecht van fr. 0.25 t. h. wordt gesteld op de akten inhoudende :

1° Gedeeltelijke of geheele, tijdelijke of definitieve verdeeling van roerende of onroerende goederen ;

2° Afstand onder bezwarenden titel, bij veiling of anderszins, tusschen al de mede-eigenaars van onverdeelde aandeelen of deelen ;

3° Vereffening der sommen of waarden die afhangen of den prijs uitmaken van goederen afhangende van eene huwelijks-gemeenschap, van eene nalatenschap, van eene vennootschap.

Le droit est perçu sur la valeur de tous les biens dont l'acte fait cesser l'indivision, soit entre tous les copropriétaires, soit à l'égard d'un ou de plusieurs d'entre eux, et, plus généralement, sur le montant total des sommes et valeurs actives dont l'acte détermine le sort, sans distraction des charges.

Cette perception exclut : a) la perception de tout autre droit à raison des dispositions ayant pour objet les biens ou les dettes communes et concernant exclusivement les rapports des copropriétaires entre eux, contenues dans l'acte, lors même que ces dispositions comprendraient des stipulations de sommes n'existant pas dans la masse indivise ; b) l'application de l'article 23 de la loi du 22 frimaire an VII aux actes dont il serait fait usage dans les dispositions susvisées.

La valeur des biens échus à un copropriétaire par la voie d'une licitation ou d'un lotissement partiel est, le cas échéant, distraite de la masse globale pour la perception du droit sur le partage ou sur la liquidation ultérieure.

ART. 6.

La valeur imposable est déterminée, pour la liquidation du droit établi par l'article précédent, par la valeur conventionnelle des biens, telle qu'elle résulte de l'estimation des parties ou du prix et des charges stipulés.

Si les sommes et valeurs ne sont pas déterminées dans l'acte, il y est suppléé conformément à l'article 16 de la loi du 22 frimaire an VII.

Le tout, sauf application de l'article 23 ci-après.

Het recht wordt geheven op de waarde van al de goederen waarvan de akte de onverdeeldheid ophouden doet, hetzij onder al de medeëigenaars, hetzij ten opzichte van één of van verschillende hunner, en, meer algemeen, op het gansche bedrag der sommen en actieve waarden waarvan de akte aanduidt hetgeen zij zullen geworden, zonder aftrek der lasten.

Die heffing sluit uit : a) de heffing van alle ander recht ter oorzaak van de in de akte voorkomende beschikkingen hebbende tot voorwerp de gemeenschappelijke goederen of schulden en rakende uitsluitend de onderlinge betrekkingen van de medeëigenaars, zelfs wanneer die beschikkingen bepalingen bevatten van niet in den onverdeelden boedel bestaande sommen ; b) de toepassing van artikel 23 van de wet van 22 frimaire jaar VII op de akten waarvan in de hooger bedoelde beschikkingen gebruik zou worden gemaakt.

De waarde der goederen welke bij veiling of bij gedeeltelijke verkaveling aan eenen medeëigenaar ten deel vallen, wordt, in voorkomend geval, voor het heffen van het recht op de verdeeling of op de latere vereffening, van den globalen boedel afgetrokken.

ART. 6.

De belastbare waarde wordt, voor de berekening van het bij het vorig artikel gesteld recht, bepaald door de conventioneele waarde der goederen, zooals deze blijkt uit de schatting der partijen of uit den prijs en de bepaalde lasten.

Indien de sommen en waarden niet in de akte zijn uitgedrukt, wordt hierin voorzien overeenkomstig artikel 16 van de wet van 22 frimaire jaar VII.

Dat alles, behoudens toepassing van het hiernakomend artikel 23.

ART. 7.

Lorsqu'un tiers s'est rendu acquéreur d'une part indivise de biens appartenant à une ou à plusieurs personnes, le droit proportionnel établi pour les ventes est dû sur la valeur des biens dont la totalité lui advient par l'effet d'une cession ou d'un partage ultérieur, sauf déduction du droit payé du chef de l'achat de la part indivise.

Cette disposition est applicable dans le cas où la totalité des biens échoit aux héritiers ou ayants cause du tiers acquéreur; elle n'est pas applicable dans le cas où celui-ci a acquis avec d'autres la totalité d'un ou de plusieurs biens.

Actes de société.

ART. 8.

Sont assujettis à un droit d'enregistrement de fr. 0.25 p. c., savoir :

1° Les actes portant formation de société, sur le montant total des apports, sans distraction des charges ;

2° Les actes ultérieurs portant adhésion de nouveaux associés ou modification des statuts, avec augmentation du fonds social, sur le montant de l'augmentation ;

3° Les actes de prorogation de société, sur le montant de l'actif social au jour de la prorogation.

Cette perception exclut celle de tout autre droit à raison des dispositions ayant trait : a) aux engagements contractés par la société envers les associés en retour de leurs apports ; b) aux relations de la société avec les gérants, administrateurs ou commissaires ; c) au versement prescrit

ART. 7.

Wanneer een derde persoon kooper is geworden van een onverdeeld aandeel van goederen toebehoorende aan één of meer personen, is het voor de verkooping bepaald evenredig recht verschuldigd op de waarde der goederen waarvan de algeheelheid hem ten deel valt door lateren afstand of door latere verdeeling, behoudens aftrek van het recht betaald wegens aankoop van het onverdeeld aandeel.

Deze bepaling is van toepassing ingeval de algeheelheid der goederen aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van den derden bezitter ten deel valt ; zij is niet van toepassing ingeval deze met anderen de algeheelheid van een goed of meer goederen heeft verkregen.

Akten van vennootschap

ART. 8.

Betalen een registratierecht van fr. 0.25 f. h., te weten :

1° De akten houdende oprichting van eene vennootschap, op het gansche bedrag der inbrengen zonder aftrekking der lasten ;

2° De latere akten houdende toetreding van nieuwe vennoten of wijziging van de statuten, met vermeerdering van het maatschappelijk fonds, op het bedrag der vermeerdering ;

3° De akten tot verlenging van vennootschap, op het bedrag van het maatschappelijk actief ten dage der verlenging.

Door deze heffing wordt uitgesloten die van alle ander recht wegens de beschikkingen hebbende betrekking : a) op de verbintenissen door de vennootschap jegens de vennoten aangegaan tot vergelding van dezer inbrengen ; b) op de betrekkingen der vennootschap met de

par la loi commerciale pour la constitution de sociétés anonymes.

Le droit est dû sur l'expédition, la copie ou l'extrait des actes passés en pays étranger, lorsque la minute ou l'original n'a pas été enregistré dans le pays.

ART. 9.

La valeur imposable est déterminée, pour la liquidation du droit établi par l'article précédent, par la valeur conventionnelle des biens, telle qu'elle résulte des stipulations de l'acte.

La valeur des apports consistant en choses non estimées est déterminée, le cas échéant, par comparaison avec les apports en argent ou en choses estimées, eu égard à la part des apportants dans les bénéfices.

Si les stipulations de l'acte ne permettent pas de déterminer la valeur conventionnelle des apports, il y est suppléé par une déclaration estimative conformément à l'article 16 de la loi du 22 frimaire VII.

Le tout, sauf application de l'article 23 ci-après.

ART. 10.

Lorsqu'un immeuble a fait l'objet d'un apport en société, le passage ultérieur, total ou partiel, de la propriété de cet immeuble dans le chef d'un associé autre que l'auteur de l'apport, de ses héritiers ou ayants cause, donne ouverture, de quelque manière qu'il s'opère, au droit proportionnel établi pour les transmissions de biens immeubles.

zaakvoerders, beheerders of commissarissen ; c) op de storting voorgeschreven door de handelswetgeving ter zake van oprichting van naamlooze vennootschappen.

Het recht is verschuldigd op het afschrift, de kopij of het uittreksel der buitenslands verleden akten, wanneer de minuut of het origineel niet in het land geregistreerd is.

ART. 9.

De belastbare waarde wordt, voor de berekening van het bij het vorig artikel gesteld recht, bepaald door de conventionnele waarde der goederen, zooals deze uit de bepalingen van de akte blijkt.

De waarde der inbrengen bestaande uit ongeschatte zaken wordt, in voorkomend geval, bepaald bij vergelijking met de inbrengen in geldspeciën of in geschatte zaken, met inachtneming van het aandeel van de inbrengers in de winsten.

Indien de bepalingen der akten niet toelaten de conventionnele waarde van de inbrengen vast te stellen, wordt hierin voorzien door middel van eene verklaring gedaan naarschattingovereenkomstig artikel 16 van de wet van 22 Frimairejaar VII.

Dat alles, behoudens toepassing van het hiernakomend artikel 23.

ART. 10.

Wanneer een onroerend goed eenen inbreng in vennootschap uitmaakt, geeft de latere geheele of gedeeltelijke overgang van den eigendom van dit onroerend goed op het hoofd van een anderen vennoot dan den inbrenger, diens erfgenamen of rechtverkrijgenden, aanleiding, om het even hoe de overgang gebeure, tot het evenredig recht gesteld voor de overdrachten van onroerende goederen.

Cette disposition n'est pas applicable :

1° Dans le cas où, l'apport ayant été fait par des copropriétaires, la propriété de l'immeuble passe dans le chef de l'un d'eux, sauf application, le cas échéant de l'article 7;

2° Dans le cas où les associés ont réglé par une convention aléatoire le transfert de leurs droits sociaux.

Sociétés d'habitations à bon marché.

ART. 11.

Les sociétés ayant pour objet exclusif la construction, l'achat, la vente, la location d'habitations à bon marché ou l'achat de terrains et leur revente en vue de la construction d'habitations à bon marché, peuvent revêtir la forme anonyme ou coopérative, sans perdre leur caractère civil, en se soumettant aux dispositions, dans le premier cas, de la section IV, dans le second, de la section VI et, dans les deux cas, de la section VIII de la loi du 18 mai 1873, modifiée par la loi du 22 mai 1886.

ART. 12.

Sont exempts du timbre et du droit d'enregistrement :

1° Les procurations données par les fondateurs pour la constitution : a) de sociétés anonymes ou coopératives ayant pour objet exclusif la construction, l'achat, la vente, la location d'habitations à bon marché ou l'achat de terrains et leur revente en vue de la construction d'habitations à bon marché; b) de sociétés anonymes ou coopératives ayant pour objet exclusif de faire des prêts en vue

Die bepaling is niet van toepassing :

1° In het geval waar, de inbreng gedaan zijnde door medeëigenaars, de eigendom van het onroerend goed overgaat op het hoofd van een hunner, behoudens toepassing, in voorkomend geval, van artikel 7;

2° In het geval waar de vennoten de overdracht van hunne maatschappelijke rechten geregeld hebben bij eene kansovereenkomst.

Vennootschappen voor goedkope woningen.

ART. 11.

De vennootschappen uitsluitend ten doel hebbende het bouwen, koopen, verkoopen, verhuren van goedkope woningen of het aankopen van gronden en dezer verkoop met het oog op het bouwen van goedkope woningen mogen den naamloozen of samenwerkenden vorm aannemen, zonder haar burgerlijk karakter te verliezen, door zich te onderwerpen aan de bepalingen, in het eerste geval, van de sectie IV, in het tweede geval, van de sectie VI en, in de beide gevallen, van de sectie VIII van de wet van 18^e Mei 1873, gewijzigd door de wet van 22^e Mei 1886.

ART. 12.

Zijn vrij van zegel en van registratierecht :

1° De volmachten door de stichters gegeven tot oprichting : a) van naamlooze of samenwerkende vennootschappen hebbende uitsluitend ten doel het bouwen, koopen, verkoopen, verhuren van goedkope woningen of het aankopen van gronden en dezer wederverkoop met het oog op het bouwen van goedkope woningen; b) van naamlooze of samenwerkende vennootschappen hebbende uitsluitend tot

de la construction, de l'achat ou du dégrèvement d'habitations à bon marché;

2° Les actes et procès-verbaux portant formation, modification, prorogation ou dissolution des dites sociétés;

3° Tous actes sous signature privée ne rentrant pas dans les termes de la disposition précédente et tous registres concernant exclusivement l'administration sociale, ainsi que les procurations données par les associés pour leurs relations avec la société;

4° Les écritures des comités de patronage institués en vue de favoriser la construction, la vente ou la location d'habitations à bon marché.

ART. 13.

Sont exempts du timbre :

1° Les extraits, copies ou expéditions des actes et procès-verbaux désignés sous le n° 2° de l'article précédent.

Ils ne donnent lieu à aucun droit ni émolument de greffe;

2° Les affiches des sociétés et des comités de patronage visés sous l'article précédent.

ART. 14.

Par dérogation aux articles 12 et 14 de la loi du 25 mars 1891, le droit de timbre sur les actions et obligations émises par les sociétés préindiquées est fixé :

Pour celles de 50 francs et au dessous, à 5 centimes;

Pour celles de plus de 50 francs jusqu'à 100 francs, à 10 centimes;

Pour celles de plus de 100 francs jusqu'à 200 francs, à 20 centimes;

Et ainsi de suite à 10 centimes par 100 francs, pour celles de plus de 200 francs jusqu'à 400 francs.

voorwerp het doen van leeningen met het oog op het bouwen, het aankopen of het ontlasten van goedkoope woningen;

2° De akten en processen-verbaal houdende oprichting, wijziging, verlenging of ontbinding der gezegde vennootschappen;

3° Alle onderhandsche akten niet door voorgaande bepaling voorzien en alle boeken betreffende uitsluitend het maatschappelijk bestuur, alsmede de volmachten door de vennoten gegeven voor hunne betrekkingen met de vennootschap;

4° De geschriften van de beschermingscomiteiten ingesteld tot begunstiging van het bouwen, koopen of verkoopen van goedkoope woningen.

ART. 13.

Zijn vrij van zegel :

1° De nittreksels, kopijen of afschriften der akten en processen-verbaal bedoeld in n° 2° van het vorig artikel.

Zij geven geene aanleiding tot eenig recht of tot griffiekosten.

2° De plakbrieven der bij het vorig artikel bedoelde vennootschappen en beschermingscomiteiten.

ART. 14.

In afwijking van de artikelen 12 en 14 van de wet van 25^e Maart 1891, wordt het zegelrecht op de aandeelen en obligatiën, uitgegeven door de hooger vermelde vennootschappen, bepaald :

Voor die van 50 frank en daaronder, op 5 centiemen;

Voor die van meer dan 50 frank tot 100 frank, op 10 centiemen;

Voor die van meer dan 100 frank tot 200 frank, op 20 centiemen;

En zoo voorts op 10 centiemen per 100 frank, voor die van meer dan 200 frank tot 400 frank.

ART. 15.

Le droit d'enregistrement et le droit de transcription sont réduits à moitié pour les ventes de biens immeubles consenties au profit des sociétés susvisées.

La réduction n'est appliquée que si l'acte fait connaître l'objet de la société.

Les droits perçus sont restitués, lorsque l'immeuble est revendu par la société, pourvu que la revente ait lieu dans les dix ans de l'acte d'achat, qu'elle jouisse de la réduction prononcée par l'article premier et que la demande en restitution soit faite dans les deux années à compter de l'acte de revente.

ART. 16.

Le droit d'enregistrement est réduit à moitié pour les emprunts et pour les ouvertures de crédit souscrits par les sociétés prédésignées.

La réduction n'est appliquée que si l'acte fait connaître l'objet de la société.

Sont assujetties au timbre de dimension, les reconnaissances sous seing privé des sommes reçues par la société.

Droit de quittance.**ART 17.**

Sont exemptées du droit proportionnel d'enregistrement les libérations de sommes et valeurs, lorsque le contrat constitutif de la dette a subi le droit proportionnel ou lorsqu'il en est exonéré par un texte d'exception.

ART. 15.

Het recht van registratie en het recht van overschrijving worden tot de helft verminderd voor de verkooping van onroerende goederen toegestaan ten voordeele der hierboven bedoelde vennootschappen.

De vermindering wordt slechts toegepast indien de akte het doel der vennootschap te kennen geeft.

De ontvangen rechten worden terugbetaald indien het onroerend goed door de vennootschap wordt wederverkocht, op voorwaarde dat deze nieuwe verkoop gebeure binnen tien jaar na de aankoopsakte, dat zij de vermindering geniete voorzien bij artikel 1 en dat de aanvraag tot terugbetaling gedaan worde binnen twee jaar te rekenen van de akte van wederverkoop.

ART. 16.

Het registratierecht wordt tot de helft verminderd voor de leeningen en kredietopeningen aangegaan door de hierboven bedoelde vennootschappen.

De vermindering wordt slechts toegepast indien de akte het doel der vennootschap te kennen geeft.

Aan het formaatzegel zijn onderhevig de onderhandsche schuldbekentenissen van de sommen door de vennootschap ontvangen.

Recht van quitantie.**ART. 17.**

De kwijtingen van sommen en waarden zijn vrij van het evenredig registratierecht, wanneer het contract waaruit de schuld is ontstaan reeds het evenredig recht ondergaat, of wanneer het ervan vrij is gesteld door eenen tekst van uitzondering.

Payements avec subrogation.**ART. 18.**

Sont exemptés du droit proportionnel d'enregistrement, les payements avec subrogation de créances garanties par un privilège immobilier ou par une hypothèque, lorsque la créance payée était remboursable en une fois et que l'obligation du débiteur est stipulée remboursable par annuités dans un délai maximum de trente ans.

Ouvertures de crédit.**ART. 19.**

Les ouvertures de crédit sont assujetties à un droit d'enregistrement de fr. 1.40 p. c. sur le montant du crédit ouvert.

Rentes sur l'État.**ART. 20.**

Le n° 3° du § 3 de l'article 70 de la loi du 22 frimaire an VII est remplacé par la disposition suivante :

« Les inscriptions, les transferts et mutations opérés sur le grand livre de la Dette publique; les quittances des arrérages des rentes nominatives et tous les effets de la Dette publique. »

Droit d'inscription.**ART. 21.**

Il est perçu un droit sur l'inscription des hypothèques conventionnelles et testamentaires.

Le droit est dû, pour l'inscription de chaque droit d'hypothèque, sur le montant, en principal et accessoires, des sommes pour lesquelles l'inscription est requise.

Betalingen met subrogatie.**ART. 18.**

Van het evenredig registratierecht zijn vrij de betalingen met subrogatie van schuldvorderingen gewaarborgd door een onroerend voorrecht of door eene hypotheek, wanneer de betaalde schuldvordering aflosbaar was in eenmaal en er bepaald is dat de verbintenis van den schuldenaar bij annuïteiten dient te worden afgelost binnen een tijdsbestek van hoogstens dertig jaar.

Kredietopeningen.**ART. 19.**

De kredietopeningen betalen een registratierecht van fr. 1.40 t. h. op het bedrag van het opengesteld krediet.

Renten op Staat.**ART. 20.**

N° 3° van § 3 van artikel 70 der wet van 22 Frimaire jaar VII, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De inschrijvingen, de overschrijvingen en mutatiën verricht op het Grootboek der Openbare Schuld; de kwijtschriften voor achterstellen van renten op naam en al de effecten der Openbare Schuld. »

Recht van inschrijving.**ART. 21.**

Een recht wordt geheven op de inschrijving der bij overeenkomst en bij testament gevestigde hypotheeken.

Het recht is, voor de inschrijving van ieder hypotheekrecht, verschuldigd op het bedrag, in hoofdsom en bijkomend, der sommen waarvoor de inschrijving gevorderd wordt.

S'il y a lieu à l'inscription dans plusieurs bureaux d'un même droit d'hypothèque, le droit est acquitté en totalité dans le premier bureau, et il est procédé conformément à l'article 22 de la loi du 21 ventôse an VII.

Des dissimulations de prix.

ART. 22.

La dissimulation, dans un acte de vente ou d'échange, du prix ou de la soulte réellement convenus, est punie d'une amende égale au quintuple des droits fraudés, sans que cette amende puisse être inférieure à 100 francs.

Toutes les parties contractantes sont solidairement obligées envers l'État au paiement de la dite amende, ainsi que des droits éludés; elles sont tenues entre elles de l'amende par parts égales, nonobstant toute stipulation contraire.

La dissimulation est suffisamment établie, pour la perception ou pour la demande des droits supplémentaires et de l'amende, par tous actes, écrits ou faits constituant soit la preuve littérale, soit la preuve par aveu ou par présomptions, qu'une somme supérieure à celle indiquée dans le titre d'acquisition a été promise ou payée à l'ancien propriétaire.

Le notaire qui reçoit un acte de vente ou d'échange est tenu de donner lecture aux parties des dispositions qui précèdent; mention expresse de cette lecture est faite dans l'acte, à peine d'une amende de 100 francs.

De l'expertise.

ART. 23.

Si le prix constaté ou la valeur déclarée

Dient de inschrijving van een zelfde hypotheekrecht te worden gedaan in verscheidene kantoren, dan wordt in het eerste kantoor het recht ten volle gekweeten, en er wordt gehandeld overeenkomstig artikel 22 van de wet van 21 Ventôse jaar VII.

Van de prijsontduikingen.

ART. 22.

Het ontduiken, in eene akte van verkoop of van ruiling, van den werkelijk overeengekomen prijs of opleg, wordt gestraft met eene boete gelijk aan vijfmaal de ontdoken rechten, zonder dat die boete minder mag bedragen dan 100 frank.

Al de handelende partijen zijn tegenover den Staat hoofdelijk verplicht tot betaling van gezegde boete, alsmede van de ontdoken rechten; zij zijn gehouden de boete onder elkander bij gelijke deelen te betalen, ondanks alle strijdige bepaling.

De ontduiking wordt, voor de heffing of de vordering der bijkomende rechten en der boete, op voldoende wijze vastgesteld, door alle akten, geschriften of feiten welke dienen om te bewijzen, hetzij door schrift, hetzij door bekentenis ofwel door vermoeden, dat aan den vroegeren eigenaar een hoogere som beloofd of betaald werd dan die in de verkoopakte is aangeduid.

De notaris die eene akte van verkoop of van ruiling opmaakt, is gehouden aan partijen lezing te geven van de voorgaande bepalingen; van die lezing wordt in de akte uitdrukkelijke melding gemaakt, op straffe eener boete van 100 frank.

Van de waardeering.

ART. 23.

Indien de prijs vastgesteld of de waarde

pour la propriété ou l'usufruit de biens immeubles, dans un acte donnant ouverture au droit proportionnel d'enregistrement, paraît ne pas représenter la valeur vénale par comparaison avec les fonds voisins de même nature, à l'époque où le droit s'est ouvert au profit du trésor, l'administration peut requérir une expertise dans les deux années à compter du jour de l'enregistrement de l'acte.

ART. 24.

Le préposé de l'administration et la partie peuvent s'accorder pour faire procéder à l'évaluation des biens par un ou par trois experts de leur choix. Dans ce cas, l'accord est constaté par un procès-verbal, qui désigne l'objet du différend et les noms de l'expert ou des experts choisis. Ce procès-verbal est signé par tous les intéressés; si la partie ne peut ou ne sait signer, il en est fait mention en présence de deux témoins.

ART. 25.

A défaut d'accord entre les intéressés, la demande d'expertise est faite au président du tribunal de première instance dans le ressort duquel le bien est situé, par une requête exposant les faits et portant indication tant de la somme à laquelle l'administration évalue le bien que de la somme présumée due pour droit et amende.

Lorsque le prix constaté ou la valeur déclarée s'applique à des biens situés dans le ressort de plusieurs tribunaux, la requête est adressée au président du tribunal dans le ressort duquel se trouve le chef-lieu de l'exploitation ou, à défaut de

aangegeven voor den eigendom of het vruchtgebruik van onroerende goederen, in eene akte die aanleiding geeft tot het evenredig registratierecht, niet de verkoopwaarde schijnt te vertegenwoordigen, op het tijdstip dat het recht ten bate van de Staatskas openvalt, in vergelijking met de naastgelegen goederen van zelfden aard, mag het bestuur, binnen twee jaar, te rekenen van den dag der registratie van de akte, eene waardeering vorderen.

ART. 24.

De door het bestuur aangestelde en partij mogen zich verstaan om de goederen te doen schatten door één of door drie naar hunne keus aangewezen deskundigen. In dit geval, wordt het akkoord vastgesteld bij proces-verbaal, aanduidende hetgeen tot geschil aanleiding geeft en opgevend de namen van den of van de aangewezen deskundigen. Al de belanghebbenden dienen dit proces-verbaal te onderteekenen; is partij tot teekenen onbekwaam of niet bij machte, zoo wordt hiervan melding gemaakt in bijwezen van twee getuigen.

ART. 25.

Zijn de belanghebbenden het niet eens, dan wordt de waardeering aangevraagd aan den voorzitter der rechtbank van eersten aanleg binnen welker gebied het goed is gelegen, bij verzoekschrift waarin worden uiteengezet de feiten en aangeduid zoowel de som waarop het goed door het Bestuur geschat wordt als de som die vermoed is verschuldigd te zijn wegens rechten boete.

Wanneer de vastgestelde prijs of de aangegeven waarde van toepassing is op goederen gelegen binnen het gebied van verscheidene rechtbanken, wordt het verzoekschrift ingediend aan den voorzitter der rechtbank binnen welker gebied

chef-lieu, la partie des biens qui présente le plus grand revenu cadastral.

Le président du tribunal ordonne l'expertise dans les huit jours de la demande et nomme, suivant les exigences du cas, un ou trois experts pour trancher le différend. Ne peuvent être désignés à cette fin : 1° les fonctionnaires de l'enregistrement ; 2° les officiers publics ou ministériels constitués débiteurs des droits dus sur leurs actes par l'article 29 de la loi du 22 frimaire an VII ; 3° leurs employés.

La requête et l'ordonnance du président sont signifiées à la partie. Le receveur ou la partie, s'ils croient qu'il existe de justes motifs de mettre en doute l'indépendance ou l'impartialité de l'expert ou des experts nommés, sont recevables, dans les huit jours de la dite signification, à demander leur remplacement au président du tribunal. Celui-ci, après avoir, s'il le juge bon, convoqué les intéressés, statue, par une nouvelle ordonnance, sur le maintien ou sur le retrait de la désignation critiquée, et nomme, le cas échéant, un autre ou d'autres experts ; cette nouvelle ordonnance est signifiée à la partie.

ART. 26.

Le receveur donne avis à l'expert ou aux experts désignés de la mission qui leur est confiée. S'ils l'acceptent, ils adressent immédiatement tant au receveur qu'à la partie une lettre commune, sous pli recommandé, par laquelle ils les préviennent du jour et de l'heure auxquels ils procéderont à la visite des lieux et les entendront dans leurs dires et observations.

zich bevindt de hoofdplaats van het in gebruik zijnde goed of, bij gebrek van hoofdplaats, het gedeelte der goederen dat het hoogste kadastraal inkomen vertegenwoordigt.

De voorzitter der rechtbank geeft bevel tot waardeering binnen acht dagen na de aanvraag en benoemt, naarmate de vereischten van het geval, één of drie deskundigen om het geschil te vereffenen. Hiertoe mogen niet worden aangewezen : 1° de beambten der registratie ; 2° de openbare of ministerieele ambtenaars hebbende te vorderen de rechten verschuldigd wegens hunne akten krachtens artikel 29 van de wet van 22 Frimaire, jaar VII ; 3° hunne bedienden.

Het verzoekschrift en het bevel van den voorzitter worden aan partij beteekend. Meenen de ontvanger of de partij dat er billijke redenen bestaan om te twijfelen aan de onafhankelijkheid of onpartijdigheid van den of de aangewezen deskundigen, dan zijn zij ontvankelijk om, binnen acht dagen na de gezegde beteekening, dezer vervanging te vragen aan den voorzitter der rechtbank. Deze, na bijeenroeping der belanghebbenden, indien hij zulks nuttig acht, beslist bij een nieuw bevel of de benoeming, waartegen wordt opgekomen, behouden of ingetrokken dient te worden, en benoemt, in voorkomend geval, een anderen deskundige of andere deskundigen ; dit nieuw bevel wordt aan partij beteekend.

ART. 26.

De ontvanger geeft aan den aangewezen deskundige of aan de aangewezen deskundigen kennis van den hun opgelegden last. Indien zij dezen aanvaardden, doen zij onmiddellijk, onder aangeteekenden omslag, zoowel aan den ontvanger als aan partij, een gemeenschappelijke brief geworden waarin bepaald worden dag en uur waarop zal worden overgegaan tot het opnemen der plaatsen

L'expert ou, le cas échéant, les trois experts agissant concurremment, recherchent l'état et la valeur vénale absolue des biens désignés dans le compromis ou dans la demande d'expertise, à l'époque y indiquée : ils dressent un seul rapport, dans lequel ils énoncent formellement, sans restriction ni réserve, leur avis sur la dite valeur ; ils affirment sous serment, avant la clôture du rapport, avoir donné cet avis en leur honneur et conscience.

La minute du rapport est déposée au greffe du tribunal désigné sous l'art. 25.

ART. 27.

Le rapport est levé et signifié à l'autre partie par la partie la plus diligente.

L'avis des experts et, en cas de désaccord, l'avis de la majorité, ou, à défaut de majorité, l'avis intermédiaire, détermine la valeur vénale du bien au point de vue de la perception de l'impôt.

La décision des experts n'est susceptible d'aucun recours. Toutefois le receveur et la partie peuvent demander la nullité de l'expertise pour contravention à la loi ou pour violation des formes substantielles. L'action doit être intentée, à peine de déchéance, dans le délai d'un mois à dater de la signification du rapport ; elle est portée devant le tribunal désigné sous l'article 25. Dans tous les cas où la nullité ne provient pas du fait de l'administration, le tribunal ordonne d'office une nouvelle expertise, par un ou

en het aanhooren van hunne verklaringen en opmerkingen.

De deskundige of, in voorkomend geval, de drie gezamenlijk handelende deskundigen doen een onderzoek naar den toestand en de volstrekte verkoopwaarde der goederen vermeld in de akte of in de aanvraag tot waardeering, op het daarin aangeduid tijdstip ; zij maken slechts een enkel verslag waarin zij uitdrukkelijk, zonder voorbehoud of beperking, hunne denkwijze omtrent gezegde waarde doen kennen ; zij bevestigen onder eed, vóór het slot van het verslag, die denkwijze in waarheid en geweten te hebben uitgedrukt.

De minuut van het verslag wordt neergelegd ter griffie van de rechtbank aangeduid bij artikel 25.

ART. 27.

Het verslag wordt gelicht en aan de andere partij beteekend door de meest haastmakende partij.

Het gevoelen der deskundigen en, bij verschil van meening, het gevoelen der meerderheid, of bij gebrek van meerderheid, het bemiddelend gevoelen, dient tot bepaling der verkoopwaarde van het goed voor hetgeen de heffing van de belasting betreft.

De beslissing der deskundigen is niet vatbaar voor eenig hooger beroep. Echter mogen ontvanger en partij, wegens overtreding van de wet of wegens niet-inachtneming van de hoofdzakelijke vormen, de nietigheid eischen van de waardeering. De eisch moet, op straffe van verval, worden ingesteld binnen het tijdsbestek van ééne maand na de beteekening van het verslag ; zij wordt gebracht voor de rechtbank aangeduid in artikel 25. In al de gevallen waar de nietigheid niet moet worden toegeschreven aan het Be-

trois experts qu'il nomme également d'office.

ART. 28.

Si la perception effectuée est insuffisante eu égard à la valeur déterminée par l'expertise, le supplément de droit d'enregistrement et, le cas échéant, le supplément de droit de transcription sont réclamés, par voie de contrainte, au nouveau propriétaire.

En outre, il est dû, savoir :

1° Une amende égale au supplément de droit d'enregistrement, et, le cas échéant, au supplément de droit de transcription exigibles, si ces suppléments sont dus à raison d'une transmission à titre onéreux ou à titre gratuit et qu'ils excèdent d'un huitième au moins le montant des droits perçus ;

2° Une amende égale au quintuple du supplément de droit exigible, si ce supplément est dû sur un acte assujetti au droit proportionnel de fr. 0.25 p. c. et qu'il excède d'un huitième au moins le montant du droit perçu à raison des biens expertisés.

Les frais de la procédure sont à la charge de la partie, lorsqu'une amende est exigible.

ART. 29.

Sont applicables, en ce qui concerne les frais de l'expertise, les dispositions relatives aux honoraires des experts en matière civile.

En cas de retard ou de refus de la part des experts de déposer leur rapport,

stuur, wordt door de rechtbank ambtshalve eene nieuwe waardeering bevolen door één of door drie deskundigen die insgelijks door haar ambtshalve worden benoemd.

ART. 28.

Indien, gezien de bij de waardeering bepaalde waarde, de gedane heffing onvoldoende is, wordt het bijkomend registratierecht en, in voorkomend geval, het bijkomend overschrijvingsrecht, bij dwangbevel gevorderd van den nieuwen eigenaar.

Daarenboven is verschuldigd, te weten :

1° Eene boete gelijk aan het bijkomend registratierecht en, in voorkomend geval, aan het bijkomend overschrijvingsrecht welke eischbaar zijn, indien die bijkomende rechten verschuldigd zijn wegens eene overdracht onder bezwaren of kosteloozen titel en zij het bedrag der ontvangen rechten ten minste een achtste overtreffen.

2° Eene boete gelijk aan vijfmaal het eischbaar bijkomende recht, indien dit bijkomend recht verschuldigd is wegens eene akte die het evenredig recht van fr. 0.25 betaalt en hooger loopt dan ten minste één achtste van het bedrag van het recht ontvangen wegens de goederen die tot waardeering hebben aanleiding gegeven.

Wanneer eene boete eischbaar is, komen de kosten der rechtspleging ten laste van partij.

ART. 29.

Zijn van toepassing, voor hetgeen de kosten der waardeering betreft, de bepalingen rakende het loon der deskundigen in burgerlijke zaken.

Ingeval de deskundigen hun verslag te laat indienen of weigeren het over

comme aussi en cas d'annulation de l'expertise à raison d'un fait qui leur est personnel, ils peuvent être condamnés à tous les frais frustratoires et à des dommages-intérêts.

ART. 30.

La procédure établie par les dispositions qui précèdent pour l'expertise en matière d'enregistrement est applicable à l'expertise en matière de droits de succession.

Dispositions transitoires.

Abrogation de dispositions antérieures.

ART. 31.

La présente loi sera applicable aux actes et aux faits visés par l'article 7, par les n° 2^e et 3^e de l'article 8 et par l'article 10, quelle que soit la date de l'acte constitutif de l'indivision ou de la société.

L'article 8 de la loi du 24 mars 1873 continuera d'être appliqué aux actes passés sous l'empire de cette loi.

ART. 32.

Sont abrogés les articles 17, 18, 40, 68 § 3, n° 2^e et 4^e, 69 § 5, n° 6^e et 7^e, 69 § 7, n° 1^e, troisième alinéa, n° 4 et, en tant qu'il dispose pour les partages, n° 5^e de la loi du 22 frimaire an VII; l'article 19 en tant qu'il concerne le droit d'inscription, et l'article 21 de la loi du 21 ventôse an VII; les articles 1, 2 et 3 de la loi du 6 messidor an VII; l'article 5 de la loi du 27 ventôse an IX; l'article 6 de la loi du 15 floréal an X; la loi des 15-25 novembre 1808; l'avis du conseil d'Etat des 31 juillet-5 août 1809; l'arrêté du 8 juillet 1814; l'article 22 de

te leggen, alsmede wanneer de waardeering nietig wordt verklaard uit hoofde van een hun persoonlijk toe te schrijven feit, kunnen zij veroordeeld worden tot al de nuttelooze onkosten en tot schadevergoeding.

ART. 30.

De rechtspleging door de vorige bepalingen ingevoerd tot waardeering in zake van registratie, is van toepassing op de waardeering in zake van erfenisrechten.

Overgangsbepalingen.

Intrekking van vroegere bepalingen.

ART. 31.

Deze wet is van toepassing op de akten en feiten voorzien bij artikel 7, bij de n° 2^e en 3^e van artikel 8 en bij artikel 10, welk ook de datum zij van de akte waaruit de onverdeeldheid of de vennootschap is ontstaan.

Artikel 8 van de wet van 24^{de} Maart 1873 zal bij voortduur worden toegepast op de akten verleden krachtens die wet.

ART. 32.

Worden ingetrokken: de artikelen 17, 18, 40, 68 § 3, n° 2^e en 4^e, 69 § 5, n° 6 en 7^e, 69 § 7, n° 1^e, derde alinea, n° 4^e en, voor zoover het aangaande de deelingen verordent, n° 5^e van de wet van 22 Frimaire jaar VII; artikel 19, voor zoover het betreft het recht van inschrijving, en artikel 21 van de wet van 21 Ventôse jaar VII; de artikelen 1, 2 en 3 van de wet van 6 Messidor jaar VII; artikel 5 van de wet van 27 Ventôse jaar IX; artikel 6 van de wet van 15 Floréal jaar X; de wet van 15-25^e November 1808; het advies van

la loi du 31 mai 1824 ; l'article 5 de l'arrêté royal du 16 octobre 1824 ; les alinéas 2 à 9 de l'article 19 de la loi du 17 décembre 1851 ; l'article 1^{er} de la loi du 18 décembre 1851 ; les articles 6, 7 et 8 de la loi du 24 mars 1873 ; les articles 11 à 19 de la loi du 9 août 1889 ; les articles 16 et 62, n^o 70^e de la loi du 25 mars 1891 ; les articles 1, 2 et 3 de la loi du 30 juillet 1892 ; la loi du 21 mai 1897 et l'article 6 de la loi du 16 mai 1900.

Dispositions additionnelles.

ART. 33.

Le deuxième alinéa de l'article 60*bis*, ajouté à la loi du 16 mars 1865, qui institue une Caisse générale d'épargne et de retraite, par la loi du 21 juin 1894, est modifié ainsi qu'il suit :

« Elle assure sur la vie des capitaux n'excédant pas 10,000 francs sur une tête déterminée. »

ART. 34.

L'article 5 de la loi du 9 août 1889, relative aux habitations ouvrières, est modifié ainsi qu'il suit :

« ART. 5. La Caisse générale d'épargne et de retraite est autorisée à employer une partie de ses fonds disponibles en prêts faits en faveur de la construction, de l'achat ou du dégrèvement d'habitations à bon marché.

« Lorsque ces prêts sont effectués pour le compte de la Caisse d'épargne, ils sont considérés, suivant leur forme et leur durée, comme placements provisoires ou comme placements définitifs. »

ART. 35.

La présente loi entrera en vigueur le 1^{er} janvier 1905.

den Staatsraad van 31^e Juli-5^e Augustus 1809; het besluit van 8^e Juli 1814; artikel 22 van de wet van 31^e Mei 1824; artikel 5 van het Koninklijk besluit van 16^e October 1824; de alinea's 2 tot 9 van artikel 19 van de wet van 17^e December 1851; artikel 1 van de wet van 18^e December 1851; de artikelen 6, 7 en 8 van de wet van 24^e Maart 1873; de artikelen 1 tot 19 van de wet van 9^e Augustus 1889; de artikelen 16 en 62, n^o 70^e, van de wet van 25^e Maart 1891; de artikelen 1, 2 en 3 van de wet van 30^e Juli 1892; de wet van 21^e Mei 1897 en artikel 6 van de wet van 16^e Mei 1900.

Bijgevoegde bepalingen.

ART. 33.

De 2^{de} alinea van artikel 60*bis*, door de wet van 21^e Juni 1894 gevoegd bij de wet van 16^e Maart 1865, die eene Algemeene Spaar- en Lijfrentekas instelt, wordt gewijzigd zooals volgt :

« Zij verzekert op het leven, kapitalen van geen hooger bedrag dan 10,000 frank op een bepaald hoofd. »

A T. 34.

Artikel 5 van de wet van 9^e Augustus 1889, wordt gewijzigd zooals volgt :

« ART. 5. De Algemeene Spaar- en Lijfrentekas is gemachtigd een deel harer beschikbare fondsen te gebruiken tot leeningen ten gunste van het bouwen, het aankopen of het ontlasten van goedkope woningen.

» Wanneer die leeningen voor rekening van de Spaarkas gedaan zijn, worden zij, volgens haren vorm en duur, beschouwd als tijdelijke of als definitieve beleggingen. »

ART. 35.

Deze wet treedt in werking op 1^e Januari 1905.

INHOUDSTAFEL

Brief van de Regeering en gewijzigd ontwerp.	Blz. 2
ALGEMEEN OVERZICHT :	
a) Voorwerp van de verschillende bepalingen.	26
b) Betere verdeling van de belasting	29
c) Vereenvoudiging der regelen tot inning	32
d) Huishoudkundige en maatschappelijke strekking van het ontwerp	33
I. — Aankoop van geringe eigendommen	36
II. — Akten van deeling	51
III. — Akten van vennootschap	64
IV. — Vennootschappen voor goedkoope woningen	72
V. — Recht van quitantie	78
VI. — Betalingen met subrogatie.	80
VII. — Kredietopeningen	82
VIII. — Renten op den Staat	86
IX. — Recht van inschrijving	87
X. — Van prijsontduiking	88
XI. — Van het onderzoek door deskundigen	90
XII. — Overgangsbepalingen. — Intrekking van vroegere bepalingen	94
XIII. — Bijgevoegde bepalingen	95
