

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
SESSION DE 1933-1934	N° 260		ZITTINGSJAAR 1933-1934
PROPOSITION DE LOI, N° 43	SÉANCE du 10 Juillet 1934	VERGADERING van 10 Juli 1934	WETSVOORSTEL, N° 43

PROPOSITION DE LOI

modifiant la loi du 21 mai 1897 réduisant les droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition de petites propriétés rurales.

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE (¹),
PAR M. MICHAUX.

MADAME, MESSIEURS,

La proposition de loi dont il s'agit a rencontré une particulière faveur lors de son examen dans les Sections de la Chambre; c'est en effet à l'unanimité moins une abstention que le projet fut adopté.

A la réunion de la Section centrale, notre distingué collègue, M. Van Dievoet, donna communication d'une note lui adressée par le département des Finances en réponse à la suggestion faite par l'honorable membre d'en revenir à la pratique antérieurement suivie et de décider ainsi que lorsque l'acquéreur d'une petite propriété rurale s'était trouvé en fait, par suite de la loi du 7 mars 1929 sur le bail à ferme, dans l'impossibilité d'exploiter le bien acquis dans les dix-huit mois à compter de l'acte de vente, les droits supplémentaires d'enregistrement et de transcription ne devaient pas être réclamés.

L'Administration fit valoir que le bien fondé de cette façon d'appliquer la loi du 21 mai 1897 avait été critiquée. En effet, dit l'Administration, la loi de 1897 n'autorise le maintien de la réduction que si le défaut d'exploitation du bien dans les dix-huit mois est la conséquence d'un cas de force majeure (art. 3, al. 2 de la loi du 21 mai 1897).

Or, celui qui achète un immeuble rural à l'époque où la loi du 7 mars 1929 sur le bail à ferme est en vigueur sait qu'il ne pourra exploiter le bien qu'à l'expiration du congé prescrit par cette loi, et on ne peut considérer comme un cas de force majeure une *circonstance connue* de l'acheteur au temps de l'ac-

(¹) La Section centrale était composée de MM. de Kerchove d'Exaerde, président; Van Dievoet, Desmedt, Van den Eynde, Haustrate, Michaux et Somerhausen.

WETSVOORSTEL

tet wijziging van de wet van 21 Mei 1897, vermindering van de registratie- en overschrijvingsrechten verleend bij den aankoop van kleine landgoederen.

VERSLAG

NAMENS DE MIDDENAFDEELING (¹), UITGEBRACHT
DOOR DEN HEER MICHAUX.

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

Bedoeld wetsvoorstel genoot een bijzonder gunstig onthaal bij het onderzoek in de Kamerafdeelingen; het ontwerp werd, inderdaad, eenparig aangenomen op eene onthouding na.

In de Middenafdeeling gaf onze achtbare collega, de heer Van Dievoet, kennis van eene nota welke hem door het Departement van Financiën werd gestuurd, in antwoord op het door hem gedane voorstel om tot de vroeger geldende regeling terug te keeren en om aldus te bekomen, dat wanneer de koper van een klein landgoed zich, ten gevolge van de wet van 7 Maart 1929 op de landpachten, werkelijk in de onmogelijkheid moest bevinden om het aangekochte goed in gebruik te nemen, binnen de achttien maanden volgend op den datum van de akte van aankoop, de bijkomende registratie- en overschrijvingsrechten niet zouden moeten gevorderd worden.

Het Bestuur deed uitschijnen, dat de gegrondheid van dergelijke toepassing van de wet van 21 Mei 1897 bezwaren heeft uitgelokt. Inderdaad, zegt het Bestuur, wordt door de wet van 1897 het behoud van de vermindering slechts verleend, indien de niet-ingebruikneming van het goed binnen de achttien maanden veroorzaakt werd door een geval van overmacht (art. 3, al. 2 van de wet van 21 Mei 1897).

Doch, hij die een landgoed aankoopt, tijdens het van kracht zijn van de wet van 7 Maart 1929 op de landpachten, weet dat hij het goed slechts in gebruik zal kunnen nemen na verloop van den bij die wet voorzienen opzeggingstermijn, en men kan niet als een geval van overmacht

(¹) De Middenafdeeling bestond uit de heeren de Kerchove d'Exaerde, voorzitter; Van Dievoet, Desmedt, Van den Eynde, Haustrate, Michaux en Somerhausen.

quisition. (GOTHOT, *Cours de Droit fiscal, les Droits d'Enregistrement*, n° 432; ANNALES DU NOTARIAT, année 1932, pp. 288 et 289.)

Encore que l'argument présenté par le savant professeur de Liège soit sérieux, il n'est point péremptoire. En effet, cette « circonstance connue de l'acheteur » n'a pas un caractère absolu, on peut en effet parfaitement concevoir que l'acquéreur ait pu sérieusement escompter une occupation avant l'expiration du préavis de deux ans et dans le délai prescrit, à la faveur d'un arrangement ou d'un départ volontaire de l'occupant. La pratique nous révèle de très nombreux cas de l'espèce. Mais il serait oiseux de discuter à perte de vue sur la définition de la force majeure, notion juridique assez imprécise. Mieux vaut nous paraît-il, donner sans délai une solution à ce problème qui intéresse vivement les travailleurs de la terre et les petits propriétaires.

Tout en se déclarant d'accord avec les auteurs de la proposition de loi qui nous occupe, sur le principe de cette proposition, l'Administration suggère de remplacer le texte proposé par le suivant :

« Est porté à trois ans le délai de dix-huit mois dont il est question à l'article 3 et à l'article 7, 2° de la loi du 21 mai 1897 portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription pour les acquisitions d'immeubles ruraux. »

Les préférences de la Section centrale allaient au système préconisé par les auteurs du projet et c'est dans le seul but d'aboutir le plus rapidement possible au vote de la loi en parfait accord avec l'Administration que l'on se rallierait à la manière de voir de cette dernière.

Toutefois, l'adoption pure et simple du texte proposé par l'Administration laisse subsister un régime d'amendes fiscales qui ne se justifie en rien, mais qui constitue une arme dangereuse aux mains de certains fonctionnaires.

Rappelons qu'en vertu de l'article 6, alinéa 2 de la loi du 21 mai 1897, l'inexécution des conditions auxquelles l'article 3 subordonne le maintien de la réduction des droits entraîne pour le propriétaire non seulement le paiement des droits ordinaires mais aussi d'une amende égale au supplément de droit d'enregistrement exigible sur le contrat de vente.

Soulignons que l'article 30 de la loi du 11 octobre 1919 sur les habitations à bon marché qui contient des dispositions fiscales analogues à celles qui font l'objet de la loi du 21 mai 1897, ne prévoit que le paiement du droit plein, sans pénalité ni amende, par les personnes peu aisées en faveur de qui la réduction des droits n'est pas maintenue à raison de la non occupation de l'habitation dans le délai prescrit par la loi.

beschouwen, eene door den koper ten tijde van den aankoop gekende omstandigheid. (GOTHOT, *Cours de Droit fiscal, les Droits d'Enregistrement*, n° 432; ANNALES DU NOTARIAT, jaar 1932, blz. 288 en 289.)

Alhoewel de bewijsvoering van den geleerden Luikschen professor als ernstig mag doorgaan, mag zij niet als afdoende worden beschouwd. Inderdaad, die « door den koper gekende omstandigheid » is niet van onbeperkten aard; men kan inderdaad volkomen aannemen dat de aankoper vast op de ingebruikneming rekende vóór het verstrijken van den opzeggingstermijn van twee jaar, en binnen den voorgeschreven termijn, dank zij eene schikking of het vrijwillig vertrek van den bewoner. In de praktijk, doen zich talrijke gevallen van dien aard voor. Doch het ware nutteloos, eene eindeloze bespreking te voeren over de bepaling van de overmacht welke een nogal onduidelijk rechtsbegrip vormt. Volgens ons, lijkt het verkieslijker, zonder verwijl, eene oplossing aan dit vraagstuk te geven, dat de landarbeiders en de kleine eigenaars in de grootste mate aanbelangt.

Alhoewel het zijn instemming betuigt met het beginsel van het onderhavig wetsvoorstel, wenscht het Bestuur toch dat de voorgestelde tekst zou vervangen worden door den volgende :

« Wordt op drie jaar gebracht de termijn van achttien maanden waarvan sprake in artikel 3 en in artikel 7, 2° van de wet van 21 Mei 1897, vermindering van registratie- en overschrijvingsrechten verleend bij den aankoop van landgoederen. »

De voorkeur van de Middenafdeeling ging naar het stelsel van de indieners van het ontwerp en 't is slechts om zoo snel mogelijk de wet goedgekeurd te krijgen in volledig akkoord met het Bestuur, dat zij zich bij de zienswijze van dit laatste zou aansluiten.

Door het eenvoudig goedkeuren van den tekst voorgesteld door het Bestuur, blijft echter een stelsel van fiskale boeten bestaan, dat door niets gerechtvaardigd wordt, doch een gevaarlijk wapen is in de handen van zekere ambtenaren.

Herinneren wij er aan dat, krachtens artikel 6, 2° alinea der wet van 21 Mei 1897, de niet-uitvoering der voorwaarden waarvan artikel 3 het behoud doet afhangen der vermindering van de rechten, voor den eigenaar meebrengt, niet alleen betaling der gewone rechten, doch ook van een boete gelijk aan het bijkomend registratierecht dat eischbaar is op het verkoopcontract.

Wijzen wij er op, dat artikel 30 der wet van 11 October 1919 op de goedkope woningen, die gelijkwaardige fiskale bepalingen inhoudt als deze van de wet van 21 Mei 1897, slechts de betaling van het volle recht voorziet, zonder straf noch boete, voor de weinig bemiddelde personen aan wie de vermindering van rechten niet behouden blijft wegens het niet in bezit nemen der woning, binnen den door de wet voorgeschreven termijn.

On s'étonne de la différence de traitement faite à deux catégories de citoyens se trouvant dans des conditions tout à fait identiques. Cette anomalie apparaît d'autant plus injustifiable que le délai serait porté de 18 mois à 3 ans. C'est pour ces motifs que la Section centrale demande l'abrogation pure et simple du second alinéa de l'article 6 de la loi du 21 mai 1897 en même temps que l'adoption du texte proposé par l'Administration.

La Section centrale fut unanime encore pour regretter que les dispositions fiscales du projet ne puissent rétroagir et l'on souhaite que le Département se montre très large pour accorder éventuellement le remboursement des droits perçus et la remise complète de l'amende, aux acquéreurs de petites propriétés rurales qui n'auront pu bénéficier des dispositions de la loi nouvelle.

En conséquence, la Section centrale propose de modifier ainsi qu'il suit, la proposition de loi dont elle est saisie.

TEXTE PROPOSÉ PAR LA COMMISSION

Article premier.

Est porté à trois ans le délai de dix-huit mois dont il est question à l'article 3 et à l'article 7, 2° de la loi du 21 mai 1897, portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription pour les acquisitions d'immeubles ruraux.

Art. 2.

Le second alinéa de l'article 6 de la dite loi est abrogé.

Le Rapporteur,
G. MICHAUX

Le Président ff.,
E. VAN DIEVOET

Men staat verwonderd over de verschillende behandeling ondergaan door twee soorten burgers die in heelemaal dezelfde omstandigheden verkeerden. Dit verschil is nog minder te rechtvaardigen, nu de termijn van achttien maanden op 3 jaar gaat gebracht worden. Om deze redenen, vraagt de Middenafdeeling dan ook dat de 2° alinea van artikel 6 der wet van 21 Mei 1897 eenvoudig zou ingetrokken worden, en dat de tekst voorgesteld door het Bestuur, zou goedgekeurd worden.

De Middenafdeeling betreurde eenparig dat de fiscale bepalingen van het ontwerp geen terugwerkende kracht kunnen hebben en wenscht dat het Departement zeer breed zou zijn om de geïnde rechten terug te betalen en de boete volledig kwijt te schelden aan de koopers van kleine landgoederen, die niet hebben kunnen genieten van de bepalingen der nieuwe wet.

De Middenafdeeling stelt, diensvolgens, voor het wetsvoorstel dat zij last had te onderzoeken, te wijzigen als volgt.

TEKST VOORGESTELD DOOR DE COMMISSIE

Eerste artikel.

Wordt op drie jaar gebracht, de termijn van achttien maanden, waarvan sprake in artikel 3 en in artikel 7, 2° van de wet van 21 Mei 1897, vermindering van registratie- en overschrijvingsrechten verleend bij den aankoop van landgoederen.

Art. 2.

De tweede alinea van artikel 6 van gezegde wet wordt ingetrokken.

De Verslaggever,
G. MICHAUX

De dd. Voorzitter,
E. VAN DIEVOET