

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 20 JUIN 1862.

Dérogation à la législation sur les droits d'enregistrement et de transcription, en faveur des acquisitions d'immeubles affectés au logement des classes ouvrières (1).

RAPPORT

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

MESSIEURS,

Le 15 février dernier, la Chambre des Représentants discutait les crédits portés au Budget de l'Intérieur en faveur de l'hygiène publique. Comment serait-il possible d'encourager, plus qu'on ne l'a fait déjà, la construction d'habitations salubres destinées à la classe ouvrière? Telle fut la question qui surgit naturellement dans ce débat. Elle fournit à M. le Ministre des Finances l'occasion de prononcer quelques paroles que nous aimons à rappeler :

« Il est certains ménagements qui peuvent être consentis en faveur des sociétés qui se constituent pour construire des maisons destinées à la classe ouvrière. Déjà mon attention a été appelée sur ce point, et je me suis empressé d'étudier la question avec toute la bienveillance qu'elle mérite; je crois qu'on peut opérer un grand bien sous ce rapport en faveur de la classe ouvrière, en accordant, non pas l'exemption de l'impôt, ce qui serait peut-être un privilège, mais en décidant que cet impôt ne sera exigible que par annuités. Ainsi, l'impôt de mutation serait payé par ces propriétaires comme par les autres citoyens, mais on leur accorderait une certaine facilité pour son acquittement; la faveur se réduirait ainsi à une question d'intérêt tout à fait insignifiante. Le paiement par annuités, par dixièmes, je suppose, serait une grande facilité accordée aux

(1) Projet de loi, n° 109.

(2) La section centrale, présidée par M. E. VANDENPEEREBOOM, était composée de MM. VAN BOCKEL, VANHUMBÉÉCK, DE VRIÈRE, TACK, DE BOE et DE CHENTINNES.

» sociétés qui construisent, pour l'acquisition même des terrains et des immeubles
 » qu'elles voudraient comprendre dans leurs opérations, et pour la première vente
 » des maisons aux ouvriers acquéreurs. — Je crois que le Gouvernement pourra,
 » dans le cours de la présente session, soumettre aux Chambres des propositions
 » dans ce sens. Il témoignera ainsi de ses bonnes intentions..... »

M. le Ministre des Finances a tenu à honneur de réaliser cette semi-promesse faite à la Chambre. Le 13 mai dernier fut déposé le projet de loi qui fait l'objet du présent rapport.

Aux sociétés formées dans le but de construire pour la classe ouvrière des maisons saines et commodes, la nécessité de payer comptant les droits d'enregistrement et de transcription de leurs acquisitions immobilières pourrait souvent être un obstacle sérieux. Pour en être convaincu, il suffit de se rappeler que la première opération de ces sociétés consistera dans l'achat de terrains nus, qu'il faudra couvrir de constructions, ou dans l'achat de terrains déjà couverts de constructions, qu'il faudra remplacer ou approprier à leur destination nouvelle. Les sociétés seront donc obligées d'engager à leur début des capitaux considérables, de les engager peut-être pour longtemps. Il importe d'amoinrir cet obstacle. C'est le but du projet de loi.

Désigner ce but, c'est dire que le projet a été accueilli avec faveur par les sections. Toutes l'ont adopté; la 1^{re} et la 5^{me} sections seules ont accompagné le vote de quelques observations, que nous allons analyser.

OBSERVATIONS DES SECTIONS.

La 1^{re} section pose diverses questions :

1° La simple déclaration, dans l'acte d'acquisition, que les immeubles seront affectés à la construction d'habitations ouvrières, donne-t-elle au Gouvernement, d'une manière suffisante, la garantie que ces constructions auront lieu?

2° Un particulier ne devrait-il pas jouir de la faveur réservée exclusivement aux sociétés par le projet de loi, lorsque, dans un acte d'acquisition, il déclarera vouloir consacrer l'immeuble acquis par lui à la destination que l'on veut favoriser?

Cette observation a été aussi produite dans la 5^{me} section.

3° Ne faudrait-il pas exiger que les constructions soient commencées dans un délai de deux ans, à partir du jour de la passation de l'acte, sous peine de voir devenir exigibles les droits d'enregistrement et de transcription?

4° Les droits du Gouvernement ne devront-ils pas être garantis par une inscription d'office?

5° Ne devra-t-on pas, dans le cas de l'article 5, exiger que l'ouvrier acheteur habite la maison ou la loue à un autre ouvrier endéans les deux années de l'acquisition, faute de quoi les droits encore dus deviendraient exigibles?

Enfin, la 1^{re} section insiste sur la nécessité de restreindre strictement le bénéfice du projet aux constructions qui présenteraient toutes les conditions désirables de salubrité.

DISCUSSION EN SECTION CENTRALE.

La section centrale n'a pas cru devoir faire siennes toutes les observations formulées par les sections. Le projet ne consacre qu'une faculté pour le Gouvernement; celui-ci aura à examiner, dans chaque cas spécial, s'il peut faire usage de cette faculté sans nuire à l'intérêt du trésor. Il paraît inutile d'étendre aux simples particuliers la faveur permise par le projet; c'est de l'esprit d'association qu'il faut attendre la transformation des demeures de nos populations laborieuses; c'est à l'esprit d'association, lorsqu'il se porte vers ce but si louable, que nous devons réserver nos encouragements.

Une seule question a été transmise à M. le Ministre des Finances; la voici :

QUESTION. — « La disposition de la loi doit-elle s'appliquer à toutes les sociétés civiles érigées dans le but de construire des habitations ouvrières, comme semble l'indiquer l'article 1^{er}, ou seulement à celles de ces sociétés qui auraient obtenu l'anonymat? Dans le premier cas, ne faudrait-il pas stipuler, en faveur du fisc, des garanties particulières? »

A cette question, il a été répondu de la manière suivante :

RÉPONSE. — « Le projet de loi emploie le mot *sociétés* dans le sens général que lui assigne l'article 1832 du Code civil; il ne fait aucune distinction entre les diverses espèces de sociétés.

» Le Gouvernement a d'ailleurs voulu laisser dans le domaine de la doctrine le point de savoir si l'article 37 du Code de commerce est applicable aux sociétés qui ont pour objet d'acheter des immeubles, d'élever des constructions, de les louer ou de les vendre.

» D'un autre côté, les motifs du projet de loi ont paru de nature à ne pas faire subordonner les termes de paiement des droits du trésor à des sûretés dont la réalisation non-seulement donnerait lieu à des frais, mais pourrait entraver les opérations sociales. On peut considérer le recouvrement des droits comme suffisamment assuré par la position des contribuables que le projet de loi a en vue; en effet, pour les sociétés non anonymes, si un fonds social composé d'immeubles et de capitaux non engagés pouvait ne pas offrir des sûretés suffisantes, il est à remarquer que l'administration aurait recours sur l'intégralité des biens personnels des associés en nom collectif.

» Il suffit de réfléchir à l'objet des sociétés prévues, au caractère et à la condition des personnes que l'on peut supposer vouloir concourir à leur formation, pour être persuadé que le trésor ne serait pas exposé à se trouver devant des insolubles.

» Enfin, il y a une considération accessoire qui semble mériter d'être signalée : c'est que les sociétés dont il s'agit de faciliter la formation dans l'intérêt des classes ouvrières développeraient les valeurs immobilières, la matière imposable, et multiplieraient les mutations dans lesquelles le trésor puise ses droits. »

La section centrale a pensé que cette réponse complétait, d'une manière très-satisfaisante, les explications déjà fournies par l'exposé des motifs.

Elle vous propose, à l'unanimité des membres présents, l'adoption du projet de loi.

Le Rapporteur,

P. VANHUMBEECK.

Le Président,

E. VANDENPEEREBOOM.

