
Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 9 DÉCEMBRE 1881.

Réduction des droits d'enregistrement applicables aux échanges de biens ruraux contigus et modifiant certaines dispositions des lois d'enregistrement (1).

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE (*), PAR M. BERTEN.

MESSIEURS,

Le projet de loi, ayant pour but de favoriser les intérêts agricoles, de diminuer les inconvénients des morcellements et d'augmenter les facilités d'exploitation, par la réduction des droits d'enregistrement des échanges de biens ruraux contigus, a été adopté par toutes les sections. Dans la 1^{re} section, il a été-proposé quelques modifications et présenté des observations, dont la section centrale s'est occupée; leur examen a donné lieu aux propositions suivantes :

ARTICLE PREMIER.

Le n° 1^o du projet de loi exige la justification et l'énonciation au contrat d'échange que l'immeuble transmis à l'un des copermutants est contigu à un immeuble, dont il est propriétaire à titre de succession, ou en vertu d'un acte entre vifs enregistré depuis deux ans avant l'échange.

On a fait observer, à la première section, que la condition, que l'acte soit enregistré depuis deux ans avant l'échange, ne paraît nécessaire, dans l'intérêt du Trésor, qu'au cas où l'acquisition a été faite du copermutant ou de ses auteurs. La section estime que la fraude, prévue par l'exposé des motifs, serait suffisamment prévenue et l'intérêt du Trésor sauvegardé par la preuve que l'immeuble con-

(1) Projet de loi, n° 180 (session de 1880-1881).

(2) La section centrale, présidée par M. LE HARDY DE BEAULIEU, était composée de MM. BERTEN, PETY DE THOZÉE, BOCKSTAEL, LUCQ, SCALQUIN et JOTTRAND.

tigu cédé n'a pas, depuis deux ans, fait partie d'un même héritage, avec celui qui appartient à l'échangiste acceptant.

La faveur, accordée par le projet de loi, tendant à faciliter l'échange de biens ruraux contigus, il n'y a lieu de restreindre cette faveur que dans le cas où il y aurait fraude par une transmission partielle antérieure entre les coéchangistes ; en conséquence la section centrale propose d'omettre, au n° 1^{er} de l'article 1^{er}, les derniers mots : *depuis deux ans avant l'échange*, et d'ajouter, après le n° 3^o, un paragraphe portant : *La réduction du droit d'enregistrement ne sera pas applicable au cas où l'immeuble contigu de l'un des échangistes lui appartient, depuis moins de deux ans, en vertu d'un acte entre vifs, consenti par l'autre copermutant ou ses auteurs.*

ART. 4.

La rédaction du projet de loi paraissant limiter la disposition de cet article au cas où la partie immobilière du prix de vente n'est que la valeur accessoire, on a fait observer que la disposition de cet article doit être applicable dans tous les cas ; en effet, la nature du contrat se rapproche d'autant plus de l'échange que la valeur des immeubles s'égalise.

La section centrale, dans le but de généraliser la disposition, propose de modifier la rédaction dans les termes suivants :

Lorsque le prix de vente d'immeubles est formé de valeurs mobilières et de biens immeubles, ces derniers biens, quelle que soit leur importance, seront considérés comme lot d'échange pour l'application des lois sur les droits d'enregistrement et de transcription.

ART. 10.

La disposition de cet article, ainsi qu'il a été dit dans la 1^{re} section, ne peut se justifier.

L'expertise, préalablement et contradictoirement faite, doit être définitive dans tous les cas ; si les biens vendus ont produit plus que l'estimation, ceux qui ne l'ont pas été produiraient peut-être moins.

Comme ni le projet de loi, ni l'exposé des motifs ne s'expliquent sur la nature du droit à recouvrer éventuellement, on se demande s'il sera exclusivement à la charge de l'héritier vendeur, notamment en cas de partage préalable à la vente ; ou bien si ce droit, comme supplément du droit de succession, devra être acquitté par tous les héritiers, quoique provenu d'un fait du vendeur, auquel les autres n'auront pas contribué.

La section centrale adopte la suppression de l'article 10, qui enlèverait aux héritiers la garantie définitive qu'ils trouvent dans l'article 16 de la loi du 27 décembre 1817 et qui a été maintenue par l'article 19 de la loi du 17 décembre 1851.

Les autres dispositions n'ayant donné lieu à aucune observation, la section centrale adopte le projet de loi sous les modifications sus-énoncées.

La section centrale a examiné ensuite les demandes suivantes, posées par la 1^{re} section :

1^o Quel sera le droit de quittance sur les soultes d'échange, payées postérieurement à l'acte d'échange ?

Le droit actuel de quittance de 65 centimes par 100 francs, paraît trop élevé par rapport aux droits d'échange et de soulte modifiés par le projet de loi.

2^o N'y a-t-il pas lieu de réduire le droit d'enregistrement des quittances authentiques de prix de vente d'immeubles, adjugés publiquement, au droit fixe de fr. 2-10, dans le cas où le prix est payé dans le délai déterminé par le procès-verbal d'adjudication.

La section estime qu'il y a lieu d'admettre la proposition d'un droit fixe, par assimilation aux décharges, ou subsidiairement de réduire le droit proportionnel.

Cette réduction, loin de nuire au Trésor, lui serait avantageuse en ce qu'elle augmenterait considérablement le nombre des actes de quittance : Aujourd'hui on élude le plus souvent le droit, en insérant dans le procès-verbal d'adjudication, la quittance du prix, sans paiement réel, moyennant une reconnaissance sous seing privé, au profit du vendeur, mode qui lui fait perdre son privilège et peut présenter de graves inconvénients pour lui et pour le notaire instrumentant.

Dans quelques arrondissements, les acquéreurs, pour éviter les droits proportionnels, se contentent d'une mainlevée de l'inscription d'office et d'une quittance sous seing privé.

Dans l'un et l'autre cas, il en résulte pour l'Etat la perte du droit de quittance, ce droit étant trop élevé pour un acte, qui, dans la pensée des acquéreurs, n'est que le complément de la vente.

La réduction proposée ne serait applicable ni aux quittances sous seing privé de prix d'adjudication, ni à celles de prix de ventes faites de gré à gré.

Le rapporteur, chargé par la section centrale, en sa séance du 8 juillet 1881, de transmettre les deux questions sus énoncées à M. le Ministre des Finances, les lui a adressées par lettre du 12 du même mois.

M. le Ministre y a répondu par sa lettre du 25 octobre dernier :

« La modification du régime des actes de quittance ou de libération, qui se rattacherait aux échanges, dont s'occupe le projet de loi, ne me paraît pas devoir être la conséquence de la réduction du droit d'enregistrement de ces échanges.

» Il n'existe pas de connexité nécessaire entre le taux de ce droit et celui qui est établi sur les quittances. Ce dernier ne peut en effet avoir sa source que dans la stipulation d'un retour non payé au moment où les copermutants font confectionner le titre de l'échange convenu.

» Le projet de loi réduit, il est vrai, dans une large mesure le droit qui grève

» les retours ou les plus-values d'échanges de biens ruraux contigus, mais ce
 » droit réduit s'élève encore aux taux de 1 p. % et le rapport du droit de quit-
 » tance de 65 centimes par 100 francs avec cette quotité n'est pas plus anormal
 » que la proportion qui existe entre ce droit et ceux qui sont établis sur
 » d'autres actes, tels que les prêts d'argent, avec ou sans sûretés réelles. Il y a
 » même cette différence entre la constatation d'un emprunt et la stipulation
 » d'un retour d'échange, que cette stipulation comporte un paiement au
 » comptant, qui ne donne lieu à aucun droit particulier. S'il a convenu aux
 » contractants de stipuler un retour payable à terme, il n'y a pas de raison de
 » placer ce paiement sous un régime plus favorable que celui qui existe pour
 » le paiement effectué par un emprunteur ou tout autre débiteur.

» La loi du 1^{er} juillet 1869, qui avait déjà effectué une notable diminution
 » sur le droit d'enregistrement des échanges d'immeubles, n'a opéré aucune
 » réduction sur le droit d'enregistrement des quittances auxquelles ces échanges
 » pouvaient donner lieu : pas plus qu'aujourd'hui, aucune connexité n'a été
 » reconnue alors entre ces deux droits.

» La réduction des droits d'enregistrement sur les quittances, qui font l'objet
 » des deux questions posées par la section centrale, dépasse les limites que
 » le Gouvernement a cru devoir s'imposer dans la préparation du projet de loi.
 » Il pense qu'il convient de ne pas donner en ce moment une plus grande
 » extension à la révision de la législation sur le droit d'enregistrement, mais je
 » ne manquerai pas de m'occuper des questions signalées par la section centrale,
 » lorsqu'une occasion favorable se présentera.

» (Signé) CHARLES GRAUX. »

La section centrale adoptant, malgré cette réponse, les motifs invoqués dans la
 1^{re} section, charge son rapporteur de reproduire, lors de la discussion du projet
 de loi, la demande de réduction du droit de quittance dans les cas sus-énoncés.

Le Rapporteur,

F. BERTEN.

Le Président,

A. LE HARDY DE BEAULIEU.

PROJETS DE LOI.

PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

ARTICLE PREMIER.

Le droit d'enregistrement des échanges d'immeubles ruraux non bâtis est réduit à dix centimes par cent francs, lorsqu'il sera justifié, conformément aux énonciations du contrat :

1° Que l'immeuble transmis à l'un des copermutants est contigu à un immeuble dont il est propriétaire à titre de succession ou en vertu d'un acte entre vifs enregistré depuis deux ans avant l'échange ;

2° Qu'aucune des parts échangées ne présente une superficie de plus d'un hectare ;

3° Que la valeur vénale de chaque lot ne dépasse pas un capital formé de 150 fois le revenu cadastral.

La fausse énonciation de l'une des conditions précitées rendra exigible une amende égale au droit d'enregistrement éludé.

ART. 2.

En cas d'inégalité des lots de tout échange réunissant les conditions énumérées à l'article premier, le droit d'enregistrement est réduit à un pour cent pour le retour ou la plus-value qui n'excède pas le quart de la valeur du moindre lot.

La dissimulation d'une plus-value supé-

PROJET DE LOI DE LA SECTION CENTRALE.

ARTICLE PREMIER.

(Comme ci-contre.)

1° Que l'immeuble transmis à l'un des copermutants est contigu à un immeuble dont il est propriétaire à titre de succession, ou en vertu d'actes entre vifs enregistrés.

(N° 2 et 3 comme ci-contre.)

La réduction du droit d'enregistrement ne sera pas applicable au cas où l'immeuble contigu de l'un des échangistes lui appartient depuis moins de deux ans, en vertu d'un acte entre vifs consenti par l'autre copermutant ou ses auteurs.

(Comme ci-contre.)

ART. 2.

(Comme ci-contre.)

PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

rieure rendra exigible une amende égale au droit d'enregistrement supplémentaire.

ART. 3.

Les échanges auxquels s'appliquent les réductions de droits d'enregistrement établies par les deux articles précédents sont exempts du droit de transcription.

ART. 4.

Lorsque la partie principale du prix de vente d'un immeuble est formée de valeurs mobilières et que la partie accessoire consiste dans un immeuble, ce bien sera considéré comme le moindre lot d'un échange, pour l'application des lois sur les droits d'enregistrement et de transcription.

ART. 5.

L'échange de l'usufruit d'un immeuble contre la propriété soit du même immeuble soit de tout autre immeuble, est assujéti, à raison de la valeur du lot le plus important, aux droits d'enregistrement et de transcription établis sur les ventes.

ART. 6.

Pour la perception des droits d'enregistrement et de transcription sur tout échange comprenant des immeubles situés en pays étranger, ces derniers immeubles sont considérés comme formant des retours en argent.

ART. 7.

Par dérogation à l'article 22 de la loi du 31 mai 1824 et à l'article 19 de la loi du 17 décembre 1851, un seul expert, qui sera nommé par le juge compétent, procédera à l'expertise, lorsque le prix exprimé ou la valeur déclarée n'excède pas 2,000 francs.

PROJET DE LOI DE LA SECTION CENTRALE.

ART. 3.

(Comme ci-contre.)

ART. 4.

Lorsque le prix de vente d'immeubles est formé de valeurs mobilières et de biens immeubles, ces derniers biens, quelle que soit leur importance, seront considérés comme lot d'échange pour l'application des lois sur les droits d'enregistrement et de transcription.

ART. 5.

(Comme ci-contre.)

ART. 6.

(Comme ci-contre.)

ART. 7.

(Comme ci-contre.)

PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

ART. 8.

L'article 22 de la loi du 31 mai 1824 est modifié en ce sens que les experts désignés par les parties ne procéderont à l'expertise qu'après que le juge compétent leur aura adjoint un troisième expert sur la requête de la partie demanderesse.

ART. 9.

Les rapports d'experts, pour l'application des lois sur les droits d'enregistrement et de succession seront motivés et placés sous le régime des articles 522 et 523 du code de procédure civile.

ART. 10.

Par dérogation à la disposition finale de l'article 19 de la loi du 17 décembre 1851, l'expertise ne sera définitive que dans les cas où elle n'aura pas été suivie, dans le délai de deux ans à compter du dépôt de la déclaration de succession, d'une vente publique de biens compris dans le rapport d'experts.

Si le produit de la vente publique, réalisée dans ledit délai, est supérieur ou inférieur au montant de l'expertise, une action sera ouverte soit à l'administration pour le recouvrement d'un supplément de droit, soit à la partie déclarante en restitution du droit perçu à raison de la moins-value.

ART. 11.

Les cautionnements de toute nature fournis pour sûreté de la gestion des comptables de l'État, des provinces, des communes et des établissements publics seront enregistrés au droit fixe de fr. 2-40.

PROJET DE LOI DE LA SECTION CENTRALE.

ART. 8.

(Comme ci-contre.)

ART. 9.

(Comme ci-contre.)

ART. 10.

(Suppression de l'article.)

ART. 11.

(Comme ci-contre.)

