

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 28 MAI 1913.

Proposition de loi portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription en faveur de la petite propriété.

DÉVELOPPEMENTS

MESSEURS,

Notre proposition de loi reprend le premier chapitre (art. 1 à 4) d'un vaste projet de loi d'ordre fiscal, économique et social, qui fut déposé le 12 février 1903 à la Chambre des représentants par M. de Smet de Naeyer, sous le titre complexe de projet de loi portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription en faveur de la petite propriété, etc.; un chapitre de ce projet (art. 5 à 7) en fut détaché et devint la loi du 15 mai 1903 modifiant les droits d'enregistrement sur les actes de partage; tout le reste tomba par suite de la dissolution (1).

Notre proposition de loi ne comprend que des dispositions fiscales; elle réduit de moitié les droits d'enregistrement et de transcription, d'abord pour l'acquisition d'un patrimoine immobilier dont la valeur vénale ajoutée à la valeur d'immeubles déjà possédés ne dépasse pas 10,000 francs, ensuite pour les emprunts et ouvertures de crédit souscrits à cet effet.

S'inspirant d'un principe fondamental du droit fiscal, elle supprime les conditions subjectives auxquelles la législation actuelle subordonne l'octroi des réductions fiscales; elle envisage l'acte en lui-même, c'est-à-dire la valeur vénale du patrimoine immobilier constitué, et elle crée ainsi un régime fiscal de droit commun pour la petite propriété, envisagée en dehors de toute considération de personne.

(1) Rapport de la Commission spéciale et texte d'un projet amendé par le Gouvernement d'accord avec la Commission. (Voir *Documents parlementaires*. Session 1903-1904, n° 75, pp. 270 à 551.)

Les documents et discussions parlementaires ont été réunis par le rapporteur en un volume qui constitue le commentaire législatif de la loi du 15 mai 1903 et du projet de loi. Gand. Siffer, 1903; édition épuisée.

Dans une société démocratique il importe de faciliter l'accès de toutes les classes à la propriété et de favoriser l'acquisition de foyers de famille ; l'un des moyens consiste à rendre l'entrave de l'impôt plus légère pour l'acquisition de modestes immeubles pouvant servir éventuellement soit d'instrument de travail, soit d'habitation familiale, que pour la création, dans un but de luxe, de grands domaines.

La loi Beernaert du 9 avril 1889, relative aux habitations ouvrières, et la loi du 21 mai 1897, relative aux petites propriétés rurales, s'inspiraient déjà de ces idées ; la première avait ajouté aux réductions fiscales des facilités de crédit. Mais les hommes d'œuvre, tout en appréciant leur mérite, étaient unanimes pour en demander à la fois l'élargissement et la simplification. Ils avaient fait entendre leur voix dans les comités de patronage des habitations ouvrières, dans les congrès et les conférences, et ils avaient obtenu satisfaction par le projet de loi de M. de Smet de Naeyer, qui ne cessa de figurer à l'ordre du jour de la Chambre et dont la discussion a été sollicitée instamment par tous les partis et par les chefs du gouvernement eux-mêmes.

Malheureusement, cette réforme tant souhaitée, que le courant favorable de l'opinion publique avait conduite si près du port, sombra à la suite de la dissolution ; le Gouvernement, au lieu de la renflouer, semble vouloir présenter les débris de l'épave en des projets distincts.

Le projet de loi sur les habitations à bon marché déposé par le Gouvernement le 12 novembre 1912 s'écarte de ce système de droit commun si bien accueilli. Si, dans son ensemble, il répond à des idées généreuses, il a, aux yeux de beaucoup d'économistes, de sociologues et de juristes, le double défaut de subordonner non seulement les facilités de crédit, mais aussi les faveurs fiscales à des conditions subjectives, basées sur la qualité des intéressés, et de méconnaître les exigences des campagnes dont la vitalité doit être renforcée par la multiplication des modestes exploitations et par la diffusion de la petite propriété.

Tous les pays avancés sont menacés par la désertion rurale ; l'esprit agricole fléchit devant l'attraction industrielle ; les populations se détachent de plus en plus de la terre ; ce sont d'abord les ouvriers, ensuite les fils d'agriculteurs eux-mêmes ; ils prennent le chemin de l'usine, du chantier, de la cité, qui, dans leur demande pressante de bras, offrent des salaires élevés et stables que la culture ne connaît pas.

Pour augmenter la force de résistance des campagnes, il faut compter sur l'instinct de la propriété : acquérir son champ, devenir propriétaire de l'exploitation qui grandit avec la famille, c'est le rêve des cultivateurs, c'est le but qu'il poursuit avec obstination, but qui l'encourage dans son effort de travail et d'épargne et qui le défend contre les sollicitations souvent fallacieuses des villes.

Cette vérité économique, croyons-nous, est universellement reconnue ; elle inspire la législation de la plupart des grands pays, et la Belgique, qui a été la première à aborder le problème de l'habitation ouvrière, a eu le tort de s'être laissé distancer dans la voie des encouragements donnés à la création et à l'acquisition de petites exploitations.

Notre proposition de loi facilite l'accession à la propriété par les réductions fiscales auxquelles viendront s'ajouter, au moins partiellement, les facilités de crédit apportées par le projet de loi sur les habitations à bon marché.

On jugera de sa portée juridique par le commentaire des articles que nous empruntons au rapport précédent. L'annexe qui reproduit une autre partie du rapport, permettra de juger de sa portée économique et sociale.

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 des 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^e de l'article 46^{bis} de l'arrêté royal 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 de l'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'habitation à bon marché, et quel que 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 15 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 fr.;

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 élevé de vives critiques.

La 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. 5.50 + fr. 1.25 = 6.75 p. c. sur 10,000 fr. (= 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 fr. ; d'où une différence de 335 francs, 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 des 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 cadastrale à la valeur vénale (loi, 17 décembre 1851, art. 5). 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 ne conçoit pas une expertise préalablement à la *convention* pour déterminer la valeur du bien au jour de celle-ci.

(1) Rapport de M. della Faille, séance du Sénat du 22 novembre 1854 : « Tout le monde convient de l'utilité d'une base fixe qui détermine l'évaluation des immeubles ».

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 en égard au revenu cadastral.

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

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.

Em. TIBBAUT.



ANNEXE

Un extrait du rapport sur le projet de loi de M. de Smet de Naeyer montrera, avec la partie économique et sociale de notre proposition de loi, la place exacte qu'elle occupait dans le plan d'ensemble envisagé en 1903.

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^{me} 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, le 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 témoigne le télégramme de félicitations adressé à l'honorable M. Beernaert 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).

(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, Chambres 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 1905 sur les habitations ouvrières.

(3) Déjà en 1845, l'enquête ouvrière ordonnée sur la proposition de M. NOTHOFF, par arrêté royal du 17 septembre 1845, 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

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 3 juillet 1893. (Art. 10). (1).

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) (2).

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 15 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 » salubres 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 mutuelles et de retraite. » (Voir art. 1 à 4.)

Revue de l'administration et du droit administratif de la Belgique, 1903, p. 465. — *Habitations ouvrières*, aperçu historique, situation actuelle, avenir de l'œuvre, par C. D. — *Pandectes belges*, V^e Habitations ouvrières.

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

ANNÉES	Nombre des habitations ouvrières exemptées de la contribution per- sonnelle.	Montant de cette contri- bution en principal et additionnel au profit de l'Etat.
1895	100,100	979,931.35
1896	100,571	1,027,857.29
1897	108,174	1,124,574.12
1898	116,466	1,207,085.59
1899	123,254	1,306,551.09
1900	154,225	1,413,477.74
1901	145,567	1,506,731.95
Total des sept années . . .		8,566,207.13

(2) Idem, p. 505.

Totaux des années 1890 à 1901 :

A. Vente d'immeubles.		B. Actes de prêt.	
Bases des droits.	Mont. des réduct.	Bases des droits.	Mont. des réduct.
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 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 (1).

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.

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 par 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 de la propriété plus aisé, il fallait faciliter pour les intéressés le choix de petites propriétés à leur convenance et leur portée, et

la loi, des ouvriers (*au sens strict du mot*) ont acquis des immeubles pour une valeur de 64 millions 599,920 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 maison 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 35 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.

(1) Conforme aux vœux émis 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.

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 leur conventions et affranchis des droits de quittance, ainsi que des droits tracassiers perçus 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 5 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 franc. 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, quelle 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 août 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. 0.63 p. c. était accordée pour : « les ventes et les 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 adjudications à des ouvriers de biens immeubles destinés à leur servir d'habitation » 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'administration 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. 0.50 p. c. s'ils ne sont conclus que pour une année ou 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 sera fournie pour un tiers. » » Les quittances des sommes prêtées sont assujetties au droit de fr. 0.50 p. c. »

La loi étendait ces dispositions « aux prêts et aux ouvertures de crédits 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'acquéreur, ou à l'achat d'un terrain pour le même objet.

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

» 5. Un certificat du comité de patronage, attestant le but de l'opération et 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 créancier au crédit. »

La limitation étroite des faveurs fiscales nécessitait des moyens de contrôle, qui 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 du 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 suivant. C'est alors l'inscription en debet, 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 mars 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. 0.65 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 immeuble 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 dix-huit 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 multiplées, que la loi proposée substituera 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 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 5,000 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 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 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 de 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 doubleraient, 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 désertir et les villes sont trop pleines !

La Belgique est peut-être moins menacée que les pays voisins, l'Allemagne et 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, page 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. »

Page 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. »

Page 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. »

(1) SOUCHON, *La propriété paysanne*, 1899, p. 19; BLONDEL, *Etudes sur les populations rurales de l'Allemagne*, 1897, p. 5.

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.

Il y avait en :

1880	. . .	4,127,322,	soit par 100 hectares	58.27
1890	. . .	4,198,058	— —	40.07
1900	. . .	4,329,504	— —	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 10.27 p. c. ; il en résulte que le nombre des habitants par maison a diminué.

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 81 à 85 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 50 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 population 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 résidence :

En 1846.	702
— 1856.	694
— 1866.	694
— 1880.	672
— 1890.	652
— 1900.	654

« 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 1905, 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), 565 mariés dans les grandes villes, alors qu'il n'y en a que 330 dans les petites communes. »

17. 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 1905, 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 anormal, que j'ai rencontré dans presque toutes les communes,

(1) M. CAUDERTIER, (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. »

» 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 première 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 1,015,799 en 1895, tandis que les domestiques à gages et ouvriers journaliers permanents suivaient un mouvement contraire, tombant du chiffre de 217,195, en 1880, au chiffre de 187,106, en 1895 (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).

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

(2) II. DENIS, séance du 15 mars 1895, 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

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 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.

20. 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 éloquentement 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 »
 » qu'en astronomie les découvertes de nébuleuses à 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 1893, 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 dépen- »
 » dence 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). »

normale dans la culture familiale... donne un produit brut net supérieur 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 Etats-Unis. »

En sens contraire, KARSKY, *La Question agraire*, traduction Melhand et Potack, 1900, p. 158.

(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

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 cultivateur, 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 (1), et assister par voie de crédit celui qui *veut acquérir cette propriété* ; c'est 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 et de retraite s'élevait au chiffre respectable de 753 millions 335,171 francs. *Ce chiffre est le plus éloquent éloge de l'épargne belge.*

(1) SOUCHON, *La propriété paysanne*, p. 213.

PROPOSITION DE LOI

portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription en faveur de la petite propriété.

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.

WETSVOORSTEL

houdende vermindering der rechten van registratie en van overschrijving ten gunste van den geringen eigendom.

EERSTE ARTIKEL.

Het recht van registratie en het recht van overschrijving worden tot de helft verminderd voor de verkooping van de algeheelheid van onroerende goederen aan bijzonderen, op voorwaarde : a) dat de prijs of de verkoopwaarde van den vollen eigendom van het verkochte goed 10,000 frank niet overtreffen; b) dat de verkrijger of diens echtgenoot en, bij voorkomend geval, dat de medeverkrijgers of hunne echtgenooten niet bezitten, persoonlijk of gezamenlijk, in eigendom of in vruchtgebruik, de algeheelheid van onroerende goederen waarvan de waarde in vollen eigendom, gevoegd bij den prijs of bij de verkoopwaarde van den vollen eigendom van het verkochte onroerend goed, een gezamenlijk bedrag van meer dan 10,000 frank zou uitmaken.

De vermindering wordt slechts toegepast, wanneer, op het oogenblik van het registreeren, het bestaan van de voorwaarde, hierboven gesteld onder littera b), uitdrukkelijk wordt bevestigd ofwel in de akte zelve, ofwel in een daaraan gehecht schrift, ondertekend door den verkrijger of, in zijnen naam, door den notaris : dit schrift 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 1^{er}.

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. 2.

Het recht van registratie wordt tot de helft verminderd :

1° Voor de leeningen en voor de kredietopeningen, door bijzonderen aangegaan tot aankoop van onroerende goederen, op 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 na voltrekking van den ontworpen aankoop, voor zoover de aanvraag tot terugbekoming wordt gedaan binnen twee jaar, te rekenen van de akte van leening of van kredietopening ;

2° Voor de betaling met subrogatie van den prijs van een aankoop, die de bij artikel 1 bepaalde vermindering heeft genoten.

De vermindering wordt dan alleen toegepast, wanneer de akte van deze laatste omstandigheid melding maakt.

3° Voor de leeningen en voor de kredietopeningen, door bijzonderen aangegaan tot oprichting van een gebouw, op voorwaarde : *a)* dat de leening of de kredietopening niet meer bedragen dan 10,000 frank; *b)* dat de akte de bestemming van de fondsen aanduide.

De vermindering wordt slechts toegepast na de oprichting van het ontworpen gebouw, voor zoover de aanvraag tot terugbekoming wordt gedaan binnen twee jaar, te rekenen van de akte van leening of van kredietopening.

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 de la loi de Frimaire an VII, 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.

ART. 3.

Geen afzonderlijk recht van registratie is verschuldigd wegens de borgtochten en zekerheidstellingen van allen aard betreffende verkooping, leeningen en kredietopeningen die de vermindering genieten, bepaald bij de artikelen 1 en 2, wanneer die borgtochten en zekerheidstellingen zijn aangegeven in de akte waarin het hoofdcontract voorkomt.

ART. 4.

Het is het Bestuur toegelaten om, door middel van de schatting, bedoeld in de wet van Frimaire jaar VII, vast te stellen de onnauwkeurigheid van de verklaring gedaan in uitvoering van het tweede lid van artikel 1.

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 overtreft met ten minste een achtste, is de verkrijger gehouden tot het betalen van eene boete gelijk aan het bedrag der bijkomende rechten; de kosten van de schatting komen te zijnen laste.

De aanvraag tot schatting moet worden gedaan binnen twee jaar, te rekenen van den dag der registratie van de akte.

EM. TIBBAUT,
VERHAEGEN,
E. DE MEESTER,
ALP. HARMIGNIE,
D^r A. VAN DE PERRE,
MAX PASTUR.

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 28 Mei 1915.

Wetsvoorstel tot vermindering der rechten van registratie en van overschrijving ten bate van den geringen eigendom.

TOELICHTING

MIJNE HEEREN,

In ons wetsvoorstel wordt overgenomen het eerste hoofdstuk (art. 1 tot 4) van een omvangrijk wetsontwerp van fiskalen, economischen en socialen aard, op 12 Februari bij de Kamer der Volksvertegenwoordigers ingediend door den heer de Smet de Naeyer, onder dezen ingewikkelten titel : Ontwerp van wet tot vermindering der rechten van registratie en van overschrijving ten bate van den geringen eigendom, enz.; uit een daarvan afgezonderd hoofdstuk (art. 5 tot 7) is voortgevloeid de wet van 15 Mei 1905 houdende wijziging der rechten van registratie op akten van deeling; al het overige is ten gevolge van de ontbinding der Kamers vervallen (1).

Ons wetsvoorstel bevat enkel fiskale maatregelen; het verlaagt met de helft de rechten van registratie en van overschrijving, vooreerst voor den aankoop van een onroerend goed, waarvan de verkoopprijs, gevoegd bij de waarde van reeds verkregen onroerende goederen, 10,000 frank niet te boven gaat, vervolgens voor de ontleeningen en kredietopeningen, te dien einde gedaan.

Uitgaande van een grondbeginsel van het fiscaal recht, wordt door ons voorstel afgezien van de subjectieve vereischten, welke de bestaande wet stelt voor het toestaan van fiskale verminderingen; het beschouwt de akte op zichzelf, dat wil zeggen den verkoopprijs van het gevestigd onroerend

(1) Verslag van de bijzondere commissie en tekst van een door de Regeering in gemeen overleg met de commissie gewijzigd ontwerp. (Zie *Kamerstukken*, zittingsjaar 1903-1904, n. 75, blz. 270 tot 551.)

De oorkonden en beraadslagingen werden door den verslaggever verzameld in een boekdeel dat een wetgevend commentaar is van de wet van 15 Mei 1905 en van het wetsontwerp. Gent, Siffer, 1905; uitverkochte uitgave.

goed en brengt aldus tot stand een fiscaal stelsel van gemeene recht voor den geringen eigendom, zonder eenige aanmerking van den persoon.

In eene democratische samenleving dient men het aanwerven van een eigendom voor elke klasse te vergemakkelijken, den aankoop van den huiseijken haard te bevorderen. Een van de middelen om daartoe te geraken, is den fiskalen hinderpaal voor den aankoop van geringe goederen, kunnende mogelijk dienen hetzij tot arbeidswerktuig of tot familiewoon, lichter te maken dan voor het tot stand brengen, uit praalzucht, van groote domeinen.

Reeds was deze opvatting het uitgangspunt der wet Beernaert, van 9 April 1889, betreffende de werkmanswoningen, en van de wet van 21 Mei 1897 op de geringe landelijke eigendommen; door eerstgenoemde wet werd gemakkelijker kredietverleening toegevoegd aan de fiskale verminderingen. Doch al degenen die zich toelaggen op sociale werken, ofschoon zij de verdiensten van bedoelde wetten erkenden, vroegen dat zij zou uitgebreid en vereenvoudigd worden. Zij hadden hunnemeening geuit in de beschermingscomiteiten voor werkmanswoningen, op congressen en andere bijeenkomsten; zij kregen voldoening door het wetsontwerp van den heer de Smet de Naeyer, welk ontwerp gestadig op de dagorde der Kamer bleef en waarvan de behandeling met aandrang werd gevraagd door al de partijen en zelfs door de hoofden van de Regeering.

Doch, jammer genoeg, leed deze zoozeer verlangde hervorming, door de gunstige strooming van de openbare meening zoo dicht bij de haven gestuurd, schipbreuk ten gevolge van de ontbinding der Kamers. In stede van ze opnieuw vlot te maken, schijnt de Regeering de wrakstukken te willen omwerken in afzonderlijke ontwerpen.

Het ontwerp van wet op de goedkoope woningen, door de Regeering ingediend op 12 November 1912, wijkt af van het stelsel van het gemeene recht, dat zoo gunstig was onthaald. Zoo het, over 't algemeen, beantwoordt aan edelaardige begrippen, toch kleeft daaraan, naar 't oordeel van vele Staathuishoudkundigen, sociologen en rechtsgeleerden, dit tweevoudig gebrek, dat het niet alleen de gemakkelijke kredietverleening, maar ook de fiskale gunsten doet afhangen van subjectieve vereischten, steunende op den stand van de betrokken personen, en de behoeften miskent van het platteland, welks leefbaarheid dient te worden versterkt door het vermenigvuldigen van mindere landbouwbedrijven en verspreiding van den geringen eigendom.

Alle vooruitstrevende landen zijn bedreigd met ontvolking van het platteland; de lust tot landbouw wijkt voor de aantrekkelijke nijverheid; hoe langs zoo meer verlaat het volk den akkerbouw: eerst de veldarbeiders, dan de boerenzonen zelve; zij trekken naar de fabriek, naar de werf, naar de stad, waar, ten gevolge van de dringende aanvraag naar arbeiders, hooger en vaster loon wordt aangeboden dan ooit in den landbouw was gekend.

Om het weerstandsvermogen van het platteland te sterken, dient te worden gerekend op de aandrift naar eigendom: eigenaar worden van zijn veld, van het landbouw bedrijf dat toeneemt naarmate der het gezin vermeerdert, ziedaar de droom van den landman. Dit doel jaagt hij hard-

nekkig na, het moedigt hem aan in zijn streven naar werk en geldbesparing, beschut hem tegen de soms bedriegelijke bekoorlijkheden der steden.

Wij denken dat deze economische waarheid eene algemeen gekende is ; zij ligt ten grondslag aan de wetten in meestal de groote landen, en België, het eerste land waar men het vraagstuk van de werkmanswoning aandurfde, had ongelijk zich te laten vooruitstreven in zake van aanmoediging voor het tot stand brengen en verkrijgen van geringe landbouwbedrijven.

Ons wetsvoorstel vergemakkelijkt het verwerven van den eigendom, en wel door fiskale verminderingen, benevens, ten minste gedeeltelijk, gemak van krediet, verleend bij de wet op de goedkoope woningen.

Over zijne juridische strekking kan men oordeelen door de verklaring van de artikelen, door ons ontleend aan het voorgaand verslag. Door middel van de bijlagen, welke een ander gedeelte van het verslag overneemt, kan men oordeelen over de economische en sociale strekking van het ontwerp.

ARTIKELN.

EERSTE ARTIKEL. — 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 aandelen 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 aandelen 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.

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, onderteekend 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 4*bis*, 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 natuurlijke personen, die de fiskale gunsten genieten ; zij genieten ze, zonder tussekomst 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°, 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°, een derde persoon die den koopprijs betaalt, met overdracht buiten het geval van artikel 18, dat de algeheele ontslaging van het evenredig 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°, 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 uitschrijven.

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 binnen twee jaar, te rekenen van de akte van leening of van kredietopening.

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 van den 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^o 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 bijde artikelen 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 bijkomend recht, indien de schatting door de deskundigen de som van 10,000 frank ten minste met een achste overtreft; de vervolging kan enkel worden ingespannen binnen het gewoon tijdsbestek van twee jaar.

Dat alles is het gemeen 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 koper 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 338 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 opklimmen 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 op geregelde tijden bepaalt, door middel van de openbare geregistreerde veilingen, en mits de prijs met een tiende verminderd zij; de vermenigvuldiger duidt de gemiddelde verhouding aan tussehen 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 ééne 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 voort-spruiten, 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.

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 gekadastreerd.

De gemiddelde verhouding, eindelijk, van het kadastraal inkomen tot de verkoopwaarde is niet dezelfde voor alle goederen; zij verandert volgens hunnen aard en hunne ligging.

Derhalve handhaaft de Regeering, bij gemis van een aanneembaren grondslag, het gemeen recht, met aangifte door partijen en nazicht door middel van schatting door deskundigen.

EM. TIBBAUT.

(1) Verslag van den heer del la 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. »

BIJLAGE.

Een uittreksel uit het verslag over het wetsontwerp van den heer de Smet de Naeyer zal, benevens het economisch en sociaal gedeelte van ons wetsvoorstel, doen blijken de nauwkeurige plaats welke het bekleedde in het algemeen plan, in 1903 ontworpen.

ECONOMISCHE EN SOCIALE STREKKING VAN HET ONTWERP.

Het economisch en sociaal 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 E. Meeus, namens de derde afdeling der Arbeidscommissie.

Dat verslag wilde den werkman zedelijk en stoffelijk opbeuren door verbetering der woningen en door het wederinvoeren van familielevens en familiegeest.

« Een der machtigste middelen, zegde hij, om in arbeidersgezinnen orde te » doen heerschen, om daar spaarzucht op te wekken, de voor het gezin even- » als voor de samenleving zoo noodlottige zorgeloosheid te bestrijden, is » den werkman 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 ; economisten 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.

Zij trad op het gebied van de gezondheid alsmede van den zedelijken toe-

(1) De heeren Bourgeois, Cheyssom, Picot, Luzzati.

(2) Frankrijk, wet van 30 November 1894 ; wetsvoorstel 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^{en} Maart 1897.

Italië, wet van 31 Mei 1903 op de werkmanswoningen.

stand der arbeiders, door het inrichten van de beschermingscomiteiten, welker weldadige werking door eenieder wordt erkend (1).

Zij ontsloeg den werkman van een deel der lasten van huisvesting, door onthefling van personeele belastingen, gewijzigd bij de wet van 3 Juli 1893 (art. 10) (2).

Eindelijk bevorderde zij het bouwen en aankopen van werkmanswoningen, door verlagings 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 Septembre 1843, de betreurenswaardige toestand der werkmanswoning.

In 1886, ten gevolge van een onderzoek op groote schaal, werd door den Gezondheidsraad een noodlottige toestand aan het licht gebracht. De onweerstaanbare 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 Gentshegeneeskundige 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 gemeenteverheid, door de wetten van 14 December 1789, van 16-24 Augustus 1790 en van 19-22 Juli 1791 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 jaarsommen; 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, 1905, blz. 463. — *Habitations ouvrières, aperçu historique, situation actuelle, avenir de l'œuvre*, door C. D. — *Pandectes belges*, V^o Habitations ouvrières.

2) E. MAUHAU en O. VELGHE, *Bulletin des habitations ouvrières*, 1905, 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	100,100	979,951.33
1896	100,571	1,027,857.29
1897	108,174	1,124,574.12
1898	116,466	1,207,083.59
1899	125,254	1,306,551.09
1900	134,223	1,413,477.74
1901	143,567	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 beschermingseomiteiten en de personeele belasting. Het wijzigt slechts laatstgemelde, om haar werkkring uit te breiden (2).

Reeds eene eerste maal werd, door de wet van 21 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 recht maken het gemeen uit 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 economisch en maatschappelijk plan vergde nog andere praktische maatregelen, en daartoe zijn amendementen aangeboden.

(1) Idem, blz. 503.

Te zamen voor de jaren 1890 tot 1901 :

A. Verkoop van onroerende goederen.		B. Akten van leening.	
Grondslagen der rechten. Bedr. der vermind.		Grondslagen der rechten. Bedr. der vermind.	
64,593,920	2,196,252.47	59,678,800	447,594

Uit tabel A blijkt dat, tijdens de twaalf jaren na afkondiging der wet, werklieden (*in de enge betrekenis van dit woord*) onroerende goederen aankochten voor eene waarde van 64,599,920 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 1901 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, 1903), en volgens de cijfers der jaren 1900 en 1901, moét 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 maatschappijen voor werkmanswoningen te Brussel, in 1898, en op het Internationaal Congres voor goedkope woningen, te Parijs in 1900.

Om het onroerend erfgoed te bewaren, moest men dezès ontlasting vergemakkelijken, door de in eenmaal betaalbare hypotheekschuld te vervangen door eene schuld die bij jaarsommen wordt gedelgd, wat dus den schuldenaar aanprikkelè. 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 aan te gaan.

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 maatschappijen voor goedkoope 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 algeheelèn 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, notarissen 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 instemming met sommige artikelen, den wensch geuit dat de voorgestelde hervormingen spoedig wezenlijkheid zouden worden.

Het ontwerp werd in zijn geheel goedgekeurd met 5 stemmen en 1 onthouding. De verschillende hoofdstukken werden eenparig goedgekeurd, uitgezonderd de bepalingen betreffende de kredietopeningen. Hiervoor stemden 2 leden en 2 onthielden zich.

I. — Aankoop van geringe eigendommen.

De algemeenheid der bewoordingen bewijst het doel der Regeering. De fragmentarische oplossingen betreffende de werkmanshuizen en den geringen landelijken eigendom vervangt het ontwerp door eene algemeene oplossing, toepasselijk op elk onroerend goed, van welken 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 persoon 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 vermindert tot de helft. Hetzelfde geldt voor leeningen en kredietopeningen van niet meer dan 10,000 frank, aangegaan door bijzonderen voor een gebouw van welken aard ook.

Deze oplossing is eenvoudig en gemakkelijk toe te passen, en die eenvoudigheid is de beste waarborg van wetslagen.

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 hypothecaire 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. 0.50 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. 0.50 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 moetende dienen tot woning voor den koper 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 getuigschrift van het beschermingscomité gehecht zijn, waarin het doel der verrichting en de hoedanigheid van den ontleener of van den gecrediteerde opgegeven worden. (Art. 16.)

De wet voegde daarbij eene andere fiskale gunst, door te bepalen als volgt :

« Worden van het zegel- en registratierecht ontheven, de schuldbekentissen der sommen die door den geldschieder aan den geerediteerde 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 getuigschrift van het beschermingscomiteit, dat 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 tussehenpoos 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 vijfjaarlijkse termijnen de rechten betalen op de akten door hem in den loop van ieder jaar verleden, den eersten 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 Nayer » 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 omroerend goed*, « dat samengesteld is hetzij te gelijker tijd uit gehouwen 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 verkooping 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 geen andere onroerende goederen bezit en het inzicht heeft, het aangekochte goed overeenkomstig de wet te gebruiken; de vermindering wordt, buiten de gevallen van overmacht, 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 beschermingscomitéit.

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 gemeen 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 5,000 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 nieuw 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 1893 wordt bepaald in zake het ontslaan van personeele belasting voor drie dezer grondslagen : huurwaarde, deuren en vensters, mobiliair.

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 economischen 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 pachtprijs.

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 mitstelden, 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 allerlei 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!

België 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: « Nijverheidssamentrekking, ziedaar het kenmerk van het toenemen der bevolking gedurende de eerste vijf en twintig jaren van het tijdvak dat wij bestudeeren (1846-1900). 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; slecht 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, Vinton en Philippeville: dat laatste verschijnsel is *erger*. »

Mogelijk zelfs is de algemeene gevolgtrekking te rooskleurig; want is het verminderen van de plattelandse 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 toegenomen.

(1) Souchois, *La propriété paysanne*, 1899, blz. 19; Bloxhel, *Études sur les populations rurales de l'Allemagne*, 1897, blz. 5.

Er waren er, in

1880	1,127,322 of per 100 hectaren	58.27
1890	1,198,058	— 40.07
1900	1,329,504	— 45.14

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 10.27 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 81 tot 85 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 minder 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 50 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 minder dan 5,000 inwoners, slechts met 4 t. h. en de » bevolking met 1 t. h. »

Deze schaarsheid 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.	654

« 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. 52.)

Welk beter middel bestaat er om de landelijke bevolking aan hare geboorteplaats 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. 21) 563 gehuwden in groote steden, tegen slechts 350 in kleine gemeenten. »

Om dat verschijnsel uit te leggen, is het niet volstrekt noodzakelijk, met de geleerden de wetten der demographie grondig te bestudeeren (1).

De feiten na te gaan, volstaat daartoe : men huwt, 't is te zeggen men vestigt zich wanneer men een 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 schaarschheid 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 economische 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 landbouwer 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 982,424 familieleden in 1880 en 1,015,799 in 1895, terwijl de diensthoden en vaste daglooners daarentegen van 217,195 in 1880 tot 187,106 in 1895 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 economische 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 1895, 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 landbouw, 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: KAUTSKY, *De landbouwquestie*, vertaald door Melhand en Potack, 1900, blz. 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 ander.

« 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 economisch gebied, heeft de studie van den geringen eigen- »
 » dom nieuwe richtingen ontdekt, evenals bij de sterrenkunde de ontdek- »
 » kingen 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 eigendom ligt een zedelijke »
 » invloed, die op maatschappelijk gebied veel doelmatiger werkt dan de »
 » stoffelijke voordeelen, voortvloeiend uit het toenemen van bedrijf met vee, »
 » arbeid en kapitaal. »

In de landbouw-opneming van 1893, overzicht (blz. 428), vinden wij :
 « Doorgaans staat de dichtheid der landbouwbevolking rechtstreeks in »
 » verband met 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*, V^o 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 vooringenomenheid 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 economisch gebied.

Daar waar de landbouw op nijverheidsvoet wordt ingericht en zijne eigene granen verbruikt, daar waar de landbouw zich toelegt op nijverheids- en groenteelt, 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 vermindern door onafhankelijkheid, daar zij integendeel daardoor toeneemt (FLOUR DE SAINT-GENIS, blz. 26.)

Levasseur (*Agriculture aux Etats-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 't vermeerderen van 't getal kleine boerenneringen. »

KAUTSKY: *Die Agrarfrage*, bldz. 229, aangehaald door den heer Vandevelde, *L'exode rurale*: « schrijft de mindere ontvolking toe aan de veeleer gemiddelde boerderijen, waar enkel de familieleden arbeiden. » In denzelfden zin: SOUCHON, *La propriété paysanne*, blz. 29; ROSCHER, *Traité d'économie politique rurale*, 1888, blz. 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, blz. 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 ontruikt 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 haar 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 753,333,171 frank. *Dat cijfer is de welsprekendste lof van den spaarzin der Belgen.*



PROPOSITION DE LOI

portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription en faveur de la petite propriété.

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'excède 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.

WETSVOORSTEL

houdende vermindering der rechten van registratie en van overschrijving ten gunste van den geringen eigendom.

EERSTE ARTIKEL.

Het recht van registratie en het recht van overschrijving worden tot de helft verminderd voor de verkooping van de algeheelheid van onroerende goederen aan bijzonderen, op voorwaarde : a) dat de prijs of de verkoopwaarde van den vollen eigendom van het verkochte goed 10,000 frank niet overtreffen; b) dat de verkrijger of diens echtgenoot en, bij voorkomend geval, dat de medeverkrijgers of hunne echtgenooten niet bezitten, persoonlijk of gezamenlijk, in eigendom of in vruchtgebruik, de algeheelheid van onroerende goederen waarvan de waarde in vollen eigendom, gevoegd bij den prijs of bij de verkoopwaarde van den vollen eigendom van het verkochte onroerend goed, een gezamenlijk bedrag van meer dan 10,000 frank zou uitmaken.

De vermindering wordt slechts toegepast, wanneer, op het oogenblik van het registreeren, het bestaan van de voorwaarde, hierboven gesteld onder littera b), uitdrukkelijk wordt bevestigd ofwel in de akte zelve, ofwel in een daaraan gehecht schrift, ondertekend door den verkrijger of, in zijnen naam, door den notaris : dit schrift 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 1^{er}.

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. 2.

Het recht van registratie wordt tot de helft verminderd :

1° Voor de leeningen en voor de kredietopeningen, door bijzonderen aangegaan tot aankoop van onroerende goederen, op 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 na voltrekking van den ontworpen aankoop, voor zoover de aanvraag tot terugbekoming wordt gedaan binnen twee jaar, te rekenen van de akte van leening of van kredietopening;

2° Voor de betaling met subrogatie van den prijs van een aankoop, die de bij artikel 1 bepaalde vermindering heeft genoten.

De vermindering wordt dan alleen toegepast, wanneer de akte van deze laatste omstandigheid melding maakt.

3° Voor de leeningen en voor de kredietopeningen, door bijzonderen aangegaan tot oprichting van een gebouw, op voorwaarde : *a*) dat de leening of de kredietopening niet meer bedragen dan 10,000 frank; *b*) dat de akte de bestemming van de fondsen aanduide.

De vermindering wordt slechts toegepast na de oprichting van het ontworpen gebouw, voor zoover de aanvraag tot terugbekoming wordt gedaan binnen twee jaar, te rekenen van de akte van leening of van kredietopening.

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 de la loi de Frimaire an VII, 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.

ART. 3.

Geen afzonderlijk recht van registratie is verschuldigd wegens de borgtochten en zekerheidstellingen van allen aard betreffende verkooping, leeningen en kredietopeningen die de vermindering genieten, bepaald bij de artikelen 1 en 2, wanneer die borgtochten en zekerheidstellingen zijn aangegeven in de akte waarin het hoofdcontract voorkomt.

ART. 4.

Het is het Bestuur toegelaten om, door middel van de schatting, bedoeld in de wet van Frimaire jaar VII, vast te stellen de onnauwkeurigheid van de verklaring gedaan in uitvoering van het tweede lid van artikel 1.

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 overtreft met ten minste een achtste, is de verkrijger gehouden tot het betalen van eene boete gelijk aan het bedrag der bijkomende rechten; de kosten van de schatting komen te zijnen laste.

De aanvraag tot schatting moet worden gedaan binnen twee jaar, te rekenen van den dag der registratie van de akte.

EM. TIBBAUT,
VERHAEGEN,
E. DE MEESTER,
ALP. HARMIGNIE,
D^r A. VAN DE PERRE,
MAX PASTUR.