

BELGISCHE SENAAT**SENAT DE BELGIQUE****ZITTING 1976-1977****SESSION DE 1976-1977**

1 MAART 1977

1^{er} MARS 1977

Voorstel van wet tot aanmoediging van de bilaterale eigendomsruil van ongebouwde landeigendommen gelegen in landelijk gebied

Proposition de loi favorisant les échanges bilatéraux d'immeubles non bâtis sis en zone rurale

Voorstel van wet tot bevordering van de bilaterale en multilaterale ruil van ongebouwde landeigendommen en bossen

Proposition de loi encourageant les échanges bilatéraux et multilatéraux d'immeubles ruraux et forestiers non bâtis

VERSLAG

**NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
FINANCIEN UITGEBRACHT
DOOR DE HEER LAGAE**

RAPPORT

**FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES FINANCES
PAR M. LAGAE**

Uwe Commissie heeft de behandeling van de bovenvermelde voorstellen van wet samengevoegd, daar zij in belangrijke mate hetzelfde doel nastreven en grotendeels dezelfde middelen aanwenden, nl. het kosteloos registreren van de ruil van ongebouwde onroerende goederen, t.t.z. gronden gebruikt in de landbouw of in de bosbouw.

Votre Commission a décidé d'examiner conjointement les deux propositions de loi, étant donné qu'elles ont essentiellement le même but et qu'elles préconisent dans une large mesure des moyens identiques, à savoir la gratuité de l'enregistrement pour les échanges d'immeubles non bâtis, c'est-à-dire de terres affectées à l'agriculture ou à la sylviculture.

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren Vlerick, voorzitter; Aerts, Akkermans, André, de Bruyne, De Clercq, Dulac, Fallon, Février, Hendrickx, Hougardy, Keuleers, Lagneau, Paque, Sweert, Thomas, Van der Elst, van Waterschoot, Waltniel, Wiard en Lagae, voorlaggever.

Plaatsvervangers : de heer Bertels, Mevr. Verdin-Leenaers en de heer Verleysen.

R. A 10230*Zie :*

Gedr. St. van de Senaat :

656 (1974-1975) N° 1 : Voorstel van wet.

R. A 10625*Zie :*

Gedr. St. van de Senaat :

986 (1976-1977) N° 1 : Voorstel van wet.

Ont participé aux travaux de la Commission :

Membres effectifs : MM. Vlerick, président; Aerts, Akkermans, André, de Bruyne, De Clercq, Dulac, Fallon, Février, Hendrickx, Hougardy, Keuleers, Lagneau, Paque, Sweert, Thomas, Van der Elst, van Waterschoot, Waltniel, Wiard et Lagae, rapporteur.

Membres suppléants : M. Bertels, Mme Verdin-Leenaers et M. Verleysen.

R. A 10230*Voit :*

Document du Sénat :

656 (1974-1975) N° 1 : Proposition de loi.

R. A 10625*Voit :*

Document du Sénat :

986 (1976-1977) N° 1 : Proposition de loi.

ALGEMENE BESPREKING

1. De indiener van het eerste voorstel geeft volgende toelichting bij de door hem voorgestelde tekst :

Artikel 72 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten voorziet thans in de vrijstelling van het evenredig recht van 12,5 pct. (en toepassing van het vast recht van 225 frank) voor de ruiling van ongebouwde landeigendommen wanneer de verkoopwaarde van elk der kavels 250 maal het kadastraal inkomen niet te boven gaat.

Er is wel 12,5 pct. verschuldigd op het verschil in waarde (of de opleg) indien dit verschil meer bedraagt dan één vierde van de waarde van de minste kavel; er is 6 pct. verschuldigd als het waardeverschil één vierde van de minste kavel niet overtreft.

De vrijstelling wordt dus afhankelijk gesteld van een verhouding tussen het kadastraal inkomen en de verkoopwaarde.

Tegen deze verhouding hebben de indieners bezwaren en namelijk de volgende :

a) meerdere nieuwe wettelijke bepalingen werden uitgevaardigd om de ruiling van landeigendommen in het belang van een rationele landbouw te bevorderen; deze ruilverkavelingsverrichtingen zijn niet eenvoudig en brengen belangrijke uitgaven mede; in bepaalde gevallen is de vrijwillige ruiling tussen eigenaars nagenoeg even doeltreffend en — niet-tegenstaande de vrijstelling van registratierecht — nog veel goedkoper dan de formules in de specifieke wetgeving voorzien;

b) de verkoopwaarde van de landbouwgronden is de laatste jaren in die mate toegenomen dat de grens van de « 250 maal het kadastraal inkomen » al te veel ruilmogelijkheden uitsluit; het aanpassen van de vermenigvuldiger kan gebeuren doch is spoedig te herbeginnen daar de prijzen blijven stijgen;

c) het kadastraal inkomen is voor gronden, welke overigens nagenoeg dezelfde verkoopwaarde hebben, dikwijls zeer ongelijk, zodat het gunstregime soms bekomen wordt, en soms niet, zonder aanvaardbaar verschil aan de basis;

d) is het wel nodig beroep te doen op de verhouding tussen verkoopwaarde en kadastraal inkomen nu wij de gewestplannen of ontwerp-gewestplannen hebben, welke ons nauwkeurig zeggen waar het landelijk gebied ligt en welke evenzeer de speculatieve verrichting uitsluit als de relatie tot het kadastraal inkomen, nl. in de artikelen 10 tot en met 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Een eenvoudig attest van het college van burgemeester en schepenen volstaat om dit vast te stellen.

Vandaar dat voorgesteld wordt het verband met het kadastraal inkomen te schrappen en als voorwaarde te behouden de ligging van de betrokken goederen in het landelijk gebied.

DISCUSSION GENERALE

1. L'auteur de la première proposition commente comme suit le texte qu'il propose :

L'article 72 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe prévoit actuellement que sont exemptés du droit proportionnel de 12,5 p.c. (et soumis au droit fixe de 225 francs) les échanges d'immeubles ruraux non bâtis dont la valeur vénale pour chacun des lots n'excède pas 250 fois le revenu cadastral.

Un droit de 12,5 p.c. est toutefois dû sur la différence de valeur (c'est-à-dire sur la soulte) si celle-ci est supérieure à un quart de la valeur du moindre lot; un droit de 6 p.c. est dû si la différence de valeur n'excède pas le quart de la valeur du moindre lot.

L'exemption dépend donc d'un certain rapport entre le revenu cadastral et la valeur vénale.

C'est contre ce principe que les auteurs de la proposition ont des objections à faire valoir, et notamment celles-ci :

a) plusieurs nouvelles dispositions légales ont été promulguées afin de promouvoir les échanges d'immeubles ruraux dans l'intérêt d'une agriculture rationnelle; ces opérations de remembrement ne sont pas simples et entraînent d'importantes dépenses; dans certains cas, les échanges volontaires entre propriétaires sont presque aussi efficaces et — en dépit de l'exemption du droit d'enregistrement — restent bien moins coûteux que les formules prévues dans la législation spécifique;

b) la valeur vénale des terres agricoles a augmenté ces dernières années à tel point que le plafond de « 250 fois le revenu cadastral » exclut beaucoup trop de possibilités d'échange; on pourrait certes adapter le multiplicateur, mais il faudrait bientôt recommencer l'opération, du fait que les prix ne cessent d'augmenter;

c) le revenu cadastral de terres qui, pour le reste, ont à peu près la même valeur vénale, est souvent très inégal, de sorte que le régime de faveur est tantôt obtenu et tantôt ne l'est pas, sans qu'il y ait une différence admissible à la base;

d) est-il bien nécessaire de recourir au rapport entre la valeur vénale et le revenu cadastral à présent que nous disposons des plans de secteur ou de projets de plans de secteur qui nous indiquent avec précision où se situe la zone rurale et qui excluent les opérations spéculatives tout autant que la référence au revenu cadastral ? Que l'on songe à cet égard aux articles 10 à 15 de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des projets de plan de secteur et des plans de secteur; une simple attestation du collègue des bourgmestre et échevins suffit à l'établir.

C'est pourquoi il est proposé de supprimer le rapport avec le revenu cadastral et de maintenir comme condition que les biens concernés soient sis en zone rurale.

2. In het tweede voorstel van wet wordt dezelfde voorwaarde inzake ligging omschreven als « gelegen in een gebied dat als landelijke, landbouw-, bos- en groenzone wordt aangemerkt »; de bossen zouden dus uitdrukkelijk in het gunstregime worden opgenomen.

Bovendien wordt naast de bilaterale ruil de multilaterale ruil uitdrukkelijk vermeld.

De indieners vragen voor de toekenning van de kosteloosheid de instemming van de gebruikers van de gronden, indien deze niet door de eigenaars worden uitgebaat (dit om misbruiken te voorkomen en het doel van de wet, namelijk de bevordering van een rationele landbouw, beter te bereiken).

Hetzelfde voorstel strekt ook tot het kwijtschelden van het vast recht, en het ten laste leggen van de Staat van de erelonen der notarissen en zelfs van de kosten van opmeting en afpaling, als deze werkelijk nodig blijken (vermits dit ook zo gebeurt in de eigenlijke ruilverkavelingswetten).

3. De Minister van Financiën deelt mede dat hij het advies heeft ingewonnen van de Minister van Landbouw, die gunstig staat tegenover het principe, daar de vrijwillige ruiling de structuur van de landbouwbedrijven in ernstige mate kan verbeteren, zonder aan de Staat zware lasten op te leggen; hij suggereert, na de woorden « landelijk gebied », de woorden « in het gebied voor landbouw, voor bosbouw, of de groene ruimte » toe te voegen, hoewel het koninklijk besluit van 28 december 1972 deze gebieden uitdrukkelijk in het landelijk gebied opneemt.

De Minister van Financiën wijst er verder op dat er geen meningsverschil is nopens het doel, nl. de ruiling, waar ze nuttig is voor de landbouw, bevorderen en de andere ruilingen uitsluiten, doch op grond van een gemakkelijk te hanteren criterium. Daarom meent hij het kadastraal inkomen als referentiepunt te moeten behouden.

De vergelijking met het kadastraal inkomen bestaat sinds de wet van 17 juni 1887 en werd bedoeld om uit het gunstregime uit te sluiten, de goederen die hieraan vreemd moeten blijven wegens hun aard, hun ligging of hun waarde (zoals bouwgronden of industriële gronden) en om betwistingen inzake het landbouwkarakter van de geruilde gronden te vermijden.

Deze werkwijze gaf tot nu toe in haar principe geen aanleiding tot betwisting.

Voor de toepassing evenwel kan de Minister de beide voorstellen van wet in zekere mate tegemoet treden.

Duidelijkheidshalve geven wij hier het amendement dat uiteindelijk door de Regering werd ingediend :

Artikel 1

Artikel 62 van het koninklijk besluit nr. 64 van 30 november 1939 houdende het Wetboek der registratie-, hypotheek-

2. Dans la seconde proposition de loi, la même condition de situation est définie en ces termes : « situés dans une zone rurale, agricole, forestière ou d'espaces verts »; les bois seraient donc repris explicitement dans le régime de faveur.

De plus, cette seconde proposition de loi mentionne tout aussi explicitement non seulement les échanges bilatéraux, mais aussi les échanges multilatéraux.

Les auteurs demandent pour l'octroi de la gratuité l'accord des utilisateurs des terres si celles-ci ne sont pas exploitées par les propriétaires (ceci afin d'éviter des abus et de mieux atteindre l'objectif de la loi, qui est de promouvoir une agriculture rationnelle).

La même proposition vise également à supprimer le paiement du droit fixe et à mettre à charge de l'Etat les honoraires des notaires, et même les frais de mesurage et de bornage, lorsque ceux-ci sont vraiment nécessaires (ce qui d'ailleurs est déjà prévu dans les lois relatives au remembrement).

3. Le Ministre des Finances communique qu'il a demandé l'avis du Ministre de l'Agriculture, qui est favorable au principe, les échanges volontaires étant de nature à améliorer grandement la structure des exploitations agricoles sans imposer de lourdes charges à l'Etat; il propose d'insérer, après les mots « en zone rurale », les mots « et affectés à l'agriculture, à la sylviculture ou à des espaces verts », encore que ces terres soient explicitement incluses dans les zones rurales par l'arrêté royal du 28 décembre 1972.

Le Ministre des Finances ajoute qu'il n'y a aucune divergence de vues quant à l'objectif à atteindre, qui est de favoriser les échanges lorsqu'ils sont utiles à l'agriculture et d'exclure tous autres échanges, mais en fonction d'un critère d'application facile. C'est pourquoi il estime qu'il faut s'en tenir au revenu cadastral comme point de référence.

Cette référence au revenu cadastral, qui est prévue depuis la loi du 17 juin 1887, avait pour but d'exclure du régime de faveur certains biens en raison de leur nature, de leur situation ou de leur valeur (telles les terres affectées à l'agriculture ou à l'industrie), ainsi que d'éviter des contestations quant au caractère agricole des terres échangées.

Jusqu'ici, le principe de cette méthode n'a donné lieu à aucune contestation.

Pour ce qui est de l'application, le Ministre peut toutefois admettre dans une certaine mesure ce que préconisent les deux propositions de loi.

Pour plus de clarté, nous reproduisons ci-dessous l'amendement qui a été finalement présenté par le Gouvernement :

Article 1^{er}

L'article 62 de l'arrêté royal n° 64 du 30 novembre 1939 contenant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque

en griffierechten, gewijzigd bij de wet van 3 februari 1959 en bij het koninklijk besluit nr. 12 van 18 april 1967, wordt door de volgende bepaling vervangen :

« Artikel 62. — Het bij artikel 44 bepaalde recht wordt tot 5 pct. verminderd voor de verkopen die uit de hand en bij authentieke akte gedaan worden aan personen die hun beroep maken van de aankoop van onroerende goederen met het oog op de wederverkoop.

» Deze vermindering is echter niet van toepassing op de verkopen van landgoederen waarvan de verkoopwaarde het bedrag niet te boven gaat dat bekomen wordt bij vermenigvuldiging van het kadastraal inkomen met een door de Koning vastgestelde coëfficiënt. »

Artikel 2

De volgende wijzigingen worden aangebracht in artikel 72 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de wet van 26 juli 1952 :

A. In het eerste lid worden de woorden « tweehonderd vijftig maal het kadastraal inkomen niet te boven gaat » vervangen door de woorden « het bedrag niet te boven gaat dat bekomen wordt bij vermenigvuldiging van het kadastraal inkomen met een door de Koning vastgestelde coëfficiënt ».

B. In het derde lid worden de woorden « een tweevoudige voorwaarde » vervangen door de woorden « een drievoudige voorwaarde » en hetzelfde lid wordt aangevuld als volgt :

« 3° dat de partijen, in een vóór de registratie gedane verklaring in de akte of onderaan de akte, aanduiden of de geruilde onroerende goederen door henzelf of door derden worden uitgebaat en dat, in deze laatste onderstelling, de akte of een vóór de registratie aan de akte gehecht geschrift de instemming inhoudt van alle uitbaters van de in de ruiling begrepen goederen. »

**

1. Zoals men kan merken, heeft de Regering de wijziging gevraagd van artikel 62 van het Wetboek, daar dit moet aangepast worden ingeval artikel 72 wordt gewijzigd. Die twee beschikkingen leggen immers een zelfde criterium aan bij de bepaling van de landgoederen die ze beogen en het past die harmonie der teksten te handhaven.

2. Verder wordt het kadastraal inkomen als basis weehouden, vooreerst om de redenen hierboven opgegeven en vervolgens omdat het gewestplan met zijn afgebakende zones als criterium ook niet noodzakelijk voldoening geeft :

— in de woonzones liggen ook door de landbouw uitgebate gronden welke, bij het criterium van het kadastraal inkomen mogelijks (hoewel zeker niet altijd) voor de kosteloze registratie in aanmerking kunnen komen;

— in de landelijke zones liggen ook goedgekeurde en niet vervallen verkavelingen alsmede gronden welke b.v. na advies van de provinciale adviescommissies kunnen overgaan naar

et de greffe, modifié par la loi du 3 février 1959 et par l'arrêté royal n° 12 du 18 avril 1967, est remplacé par la disposition suivante :

« Article 62. — Le droit fixé par l'article 44 est réduit à 5 p.c. pour les ventes faites de gré à gré et par acte authentique à des personnes qui exercent la profession d'acheter des immeubles en vue de la revente.

» Cette réduction n'est toutefois pas applicable aux ventes de biens ruraux dont la valeur vénale n'excède pas le montant obtenu en multipliant le revenu cadastral par un coefficient fixé par le Roi. »

Article 2

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 72 du même arrêté, modifié par la loi du 26 juillet 1952 :

A. A l'alinéa 1^{er}, les mots « deux cent cinquante fois le revenu cadastral » sont remplacés par les mots « le montant obtenu en multipliant le revenu cadastral par un coefficient fixé par le Roi ».

B. A l'alinéa 3, les mots « la double condition » sont remplacés par les mots « la triple condition » et le même alinéa est complété comme suit :

« 3° que, dans une déclaration faite dans l'acte ou au pied de celui-ci avant l'enregistrement, les parties précisent si les immeubles échangés sont exploités par elles-mêmes ou par des tiers et, dans cette dernière hypothèse, que l'acte ou un écrit annexé à celui-ci avant l'enregistrement constate l'accord de tous les exploitants des biens compris dans l'échange. »

**

1. Comme on peut le constater, le Gouvernement a demandé la modification de l'article 62 du Code, en raison du fait que celui-ci doit être adapté en cas de modification à l'article 72. Ces deux dispositions fixent en effet le même critère pour la définition des biens ruraux qu'ils visent et il convient de maintenir l'harmonie des textes.

2. D'autre part, si le revenu cadastral est retenu comme base, c'est tout d'abord pour les raisons indiquées ci-dessus et ensuite parce que le plan de secteur, avec ses zones délimitées pour critère, ne donne pas nécessairement satisfaction non plus :

— les zones d'habitat englobent également des terres d'exploitation agricole qui, si l'on applique le critère du revenu cadastral, pourraient (quoique ce ne soit certainement pas toujours le cas) bénéficier de la gratuité de l'enregistrement;

— dans les zones rurales, on trouve aussi des lotissements approuvés et non frappés de caducité ainsi que des terres qui, par exemple après avis des commissions consultatives pro-

de woonzone; de gewestplannen zijn niet onveranderlijk en laten sommige verwachtingen bestaan welke invloed hebben op de prijzen; de toepassing van artikel 23 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 kan een belangrijke meerwaarde geven aan een perceel bij zoverre dat een kosteloze registratie bij ruiling niet verantwoord zou zijn;

— in de landelijke zones treft men woningen aan met parken, tuinen, boomgaarden, waardevolle goederen, enz., welke op de voorkeurregeling in feite beter geen aanspraak maken.

Het is juist dat het kadastraal inkomen enigszins uiteenlopend kan zijn en niet noodzakelijk evenwijdig loopt met de verkoopwaarde, doch met de herziening van het kadastraal welke thans naar haar einde gaat, zal dit zeker minder het geval zijn dan vroeger.

Een lid citeert voorbeelden van verschillen inzake kadastraal inkomen van de ene gemeente tot de andere, welke zeker zouden moeten weggewerkt worden.

Voor de gronden met zeer laag kadastraal inkomen zullen aandachtig moeten onderzocht worden daar hier wel moeilijkheden gerezen zijn.

3. Dat een vermenigvuldiger toe te passen op het kadastraal inkomen in een periode van inflatie spoedig kan voorbijgestreefd zijn is duidelijk, doch ten deze stelt de Regering voor bij koninklijk besluit de coëfficiënt aan te passen, wat alle soepelheid toelaat.

Er zal overigens in elk geval een aanpassing van de coëfficiënt moeten gebeuren bij de herziening van het kadastraal inkomen verbonden aan het jaar 1975 (in toepassing vanaf 1 januari 1978). Dit maakt het goedkeuren van de ingediende wetsvoorstellen ruim vóór het einde van 1977 des te meer wenselijk.

4. Steunend op het tweede wetsvoorstel wordt een voorwaarde toegevoegd voor de kosteloze registratie, namelijk een verklaring in de akte of aan de akte gehecht, waaruit blijkt dat de geruilde gronden uitgebaat worden door hun eigenaar of, als deze zouden verhuurd zijn, een verklaring waaruit blijkt dat de uitbaters met de ruiling instemmen.

Deze instemming van de gebruikers wordt gevraagd om vooreerst nog meer het voordeel van deze wet voor te behouden aan de eigenlijke landbouw; vervolgens om bepaalde misbruiken niet aan te moedigen (het gebeurt immers dat iemand die eigenaar is van de grond die hij uitbaat, deze ruilt met een grond die door een huurder is uitgebaat ten einde deze te kunnen opzeggen voor eigen gebruik).

Artikel 3 van de amendementen van de Regering voorziet in een sanctie voor een onjuiste verklaring, namelijk het onttrekken van de kosteloosheid en daarenboven het betalen van een boete gelijk aan het ontdoken recht.

vinciales, peuvent passer à la zone d'habitat; les plans de secteur ne sont pas immuables et laissent subsister certains espoirs qui influencent les prix; l'application de l'article 23 de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 peut donner une plus-value importante à une parcelle dans la mesure où la gratuité de l'enregistrement ne serait pas justifiée en cas d'échange;

— dans les zones rurales, on trouve des habitations avec parcs, jardins, vergers, biens de valeur, etc., pour lesquelles il serait en fait préférable de ne pas prévoir le droit au régime de faveur.

S'il est exact que le revenu cadastral peut être quelque peu différent et qu'il n'est pas nécessairement proportionnel à la valeur vénale, il n'en est pas moins vrai que sa révision, qui est presque terminée, aura pour effet que de telles situations seront sûrement plus rares que précédemment.

Un membre cite des exemples de différences de revenu cadastral d'une commune à l'autre et estime qu'il faudrait certainement les supprimer.

Ce sont surtout les terres à revenu cadastral très faible qui devront faire l'objet d'un examen attentif, car c'est en fait à leur sujet que l'on s'est heurté à des difficultés.

3. Il est certes évident que l'application d'un multiplicateur au revenu cadastral en période d'inflation peut être une mesure bientôt dépassée, mais le Gouvernement propose à cet égard d'adapter le coefficient par arrêté royal, ce qui permet d'agir avec toute la souplesse requise.

Du reste, le coefficient devra en tout cas être réadapté lors de la révision du revenu cadastral à partir de l'année 1975 (laquelle entrera en application au 1^{er} janvier 1978). C'est pourquoi il est d'autant plus souhaitable que les deux propositions de loi soient adoptées bien avant la fin de 1977.

4. En ce qui concerne la seconde proposition de loi, il est ajouté une condition de gratuité de l'enregistrement, à savoir qu'une déclaration soit faite dans l'acte même ou en annexe pour attester que les terres échangées sont exploitées par le propriétaire lui-même ou, au cas où elles seraient louées, une déclaration d'où il résulte que les exploitants acceptent l'échange.

Cet accord des utilisateurs est demandé, d'abord pour que le bénéfice de la loi proposée soit encore davantage réservé à l'agriculture proprement dite, et ensuite afin de ne pas encourager certains abus (il arrive en effet que le propriétaire d'une terre qu'il exploite personnellement, l'échange contre une terre exploitée par un locataire afin de pouvoir lui donner son congé pour exploiter lui-même cette terre).

L'article 3 des amendements du Gouvernement prévoit, en cas d'inexactitude de la déclaration, une sanction consistant à supprimer la gratuité et, de plus, à imposer le paiement d'une amende égale au droit éludé.

5. Wat betreft de andere punten in de wetsvoorstellen voorzien :

a) multilaterale ruil wordt evengoed van het evenredig recht vrijgesteld als de bilaterale ruil daar er geen fundamenteel verschil is tussen beide;

b) de ruil van bosgronden is noch door de bestaande noch door de nieuwe tekst uitgesloten. Het is juist dat een rationele bosuitbating een ernstige herkaveling wenselijk maakt;

c) het heffen van een vast recht, gelet op de administratieve formaliteiten aan een ruiling verbonden, dient behouden te blijven;

d) de aanpassing van het notarieel creloon : er wordt niets gewijzigd aan artikel 8, 3°, van het koninklijk besluit van 16 december 1950 houdende het tarief van de honoraria der notarissen.

In de ruilverkavelingswetten worden de honoraria der notarissen ten laste genomen door de Staat;

e) de kosten van opmeting en afpaling (voor zover de vorm of de oppervlakte van de percelen door de ruil verandert) zouden niet ten laste genomen worden door de Staat.

De partijen die vrijwillig en in vertrouwen tot ruiling overgaan kunnen, vermits zij akkoord zijn, met weinig kosten zelf de grenzen van hun geruilde percelen vastleggen.

Indien het gaat over de grenzen en de palen tegenover derde eigenaars, is er geen reden tot voorkeurbehandeling.

6. Welke is de financiële last voor de Schatkist ?

Deze is moeilijk te ramen, daar men moeilijk kan vaststellen hoeveel akten van ruiling en voor welk bedrag ter registratie zouden aangeboden geweest zijn indien er geen vrijstelling van het evenredig recht zou bestaan hebben.

De heffing op de verschillen of opleggelden heeft in elk geval zeer weinig opgebracht.

De tekst zoals hij hierna is weergegeven, wordt door uw Commissie met 9 tegen 2 stemmen bij 1 onthouding aangenomen.

Dit verslag is met algemene stemmen goedgekeurd.

De Verslaggever,
A. LAGAE.

De Voorzitter,
A. VLERICK.

5. En ce qui concerne les autres points des deux propositions de loi :

a) les échanges multilatéraux bénéficient de la même exemption du droit proportionnel que les échanges bilatéraux, pour la raison qu'il n'y a pas de différence fondamentale entre ces deux modes d'échange;

b) les échanges de terrains forestiers ne sont exclus ni par la loi actuelle ni par le texte proposé. Il est vrai qu'en vue d'une exploitation forestière rationnelle, un sérieux remembrement est souhaitable;

c) il convient de maintenir la perception d'un droit fixe, compte tenu des formalités administratives nécessitées par un échange;

d) l'adaptation des honoraires des notaires : l'article 8, 3°, de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires de notaires n'est modifié sur aucun point.

Les lois sur le remembrement prévoient que les honoraires notariaux sont à la charge de l'Etat;

e) les frais de mesurage et de bornage (pour autant que l'échange entraîne une modification de la forme ou de la superficie des parcelles) ne seraient pas pris en charge par l'Etat.

Les parties qui procèdent volontairement et en confiance à un échange, peuvent, puisqu'elles sont d'accord, fixer elles-mêmes à peu de frais les limites des parcelles échangées.

Lorsqu'il s'agit des limites et des bornes concernant des tiers propriétaires, il n'y a pas de raison d'accorder un traitement de faveur.

6. Quelle sera la charge financière pour le Trésor ?

Elle est difficile à estimer, étant donné qu'il serait malaisé d'établir combien d'actes d'échange auraient été présentés à l'enregistrement et pour quel montant, s'il n'y avait pas eu exemption du droit proportionnel.

Le droit sur les différences ou les soultes n'a, en tout cas, rapporté que très peu.

Le texte, tel qu'il est reproduit ci-après, a été adopté par votre Commission par 9 voix contre 2 et 1 abstention.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,
A. LAGAE.

Le Président,
A. VLERICK.

TEKST DOOR DE
COMMISSIE AANGENOMEN

ARTIKEL 1

Artikel 62 van het koninklijk besluit nr. 64 van 30 november 1939 houdende het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, gewijzigd bij de wet van 3 februari 1959 en bij het koninklijk besluit nr. 12 van 18 april 1967, wordt door de volgende bepaling vervangen :

« Artikel 62. — Het bij artikel 44 bepaalde recht wordt tot 5 pct. verminderd voor de verkopen die uit de hand en bij authentieke akte gedaan worden aan personen die hun beroep maken van de aankoop van onroerende goederen met het oog op de wederverkoop.

» Deze vermindering is echter niet van toepassing op de verkopen van landgoederen waarvan de verkoopwaarde het bedrag niet te boven gaat dat bekomen wordt bij vermenigvuldiging van het kadastraal inkomen met een door de Koning vastgestelde coëfficiënt. »

ART. 2

De volgende wijzigingen worden aangebracht in artikel 72 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de wet van 26 juli 1952 :

A. In het eerste lid worden de woorden « tweehonderd vijftig maal het kadastraal inkomen niet te boven gaat » vervangen door de woorden « het bedrag niet te boven gaat dat bekomen wordt bij vermenigvuldiging van het kadastraal inkomen met een door de Koning vastgestelde coëfficiënt. »

B. In het derde lid worden de woorden « een tweevoudige voorwaarde » vervangen door de woorden « een drievoudige voorwaarde » en hetzelfde lid wordt aangevuld als volgt :

« 3^o dat de partijen, in een vóór de registratie gedane verklaring in de akte of onderaan de akte, aanduiden of de geruilde onroerende goederen door henzelf of door derden worden uitgebaat en dat, in deze laatste onderstelling, de akte of een vóór de registratie aan de akte gehecht geschrift de instemming inhoudt van alle uitbaters van de in de ruiling begrepen goederen. »

ART. 3

In hetzelfde besluit wordt na artikel 73¹ een artikel 73² ingevoegd dat luidt als volgt :

« Artikel 73². — In geval van onjuistheid van de verklaring betreffende de uitbating van de geruilde onroerende goederen, zijn de partijen ondeelbaar gehouden tot de betaling van het verschil tussen het gewoon recht en het geheven recht, alsook van een boete gelijk aan dat verschil. »

ART. 4

De Koning bepaalt de datum van inwerkingtreding van deze wet.

TEXTE ADOPTE
PAR LA COMMISSION

ARTICLE 1^{er}

L'article 62 de l'arrêté royal n° 64 du 30 novembre 1939 contenant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, modifié par la loi du 3 février 1959 et par l'arrêté royal n° 12 du 18 avril 1967, est remplacé par la disposition suivante :

« Article 62. — Le droit fixé par l'article 44 est réduit à 5 p.c. pour les ventes faites de gré à gré et par acte authentique à des personnes qui exercent la profession d'acheter des immeubles en vue de la revente.

» Cette réduction n'est toutefois pas applicable aux ventes de biens ruraux dont la valeur vénale n'excède pas le montant obtenu en multipliant le revenu cadastral par un coefficient fixé par le Roi. »

ART. 2

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 72 du même arrêté, modifié par la loi du 26 juillet 1952 :

A. A l'alinéa 1^{er}, les mots « deux cent cinquante fois le revenu cadastral » sont remplacés par les mots « le montant obtenu en multipliant le revenu cadastral par un coefficient fixé par le Roi ».

B. A l'alinéa 3, les mots « la double condition » sont remplacés par les mots « la triple condition » et le même alinéa est complété comme suit :

« 3^o que, dans une déclaration faite dans l'acte ou au pied de celui-ci avant l'enregistrement, les parties précisent si les immeubles échangés sont exploités par elles-mêmes ou par des tiers et, dans cette dernière hypothèse, que l'acte ou un écrit annexé à celui-ci avant l'enregistrement constate l'accord de tous les exploitants des biens compris dans l'échange. »

ART. 3

Il est inséré dans le même arrêté, après l'article 73¹, un article 73² rédigé comme suit :

« Article 73². — En cas d'inexactitude de la déclaration concernant l'exploitation des immeubles échangés, les parties sont tenues indivisiblement au paiement de la différence entre le droit ordinaire et le droit perçu, ainsi que d'une amende égale à cette différence. »

ART. 4

Le Roi fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.