

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 6 MARS 1895.

Projet de loi portant réduction des droits d'enregistrement
et de transcription pour les acquisitions de petites propriétés rurales (1).

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE (2), PAR M. VAN DER LINDEN.

MESSIEURS,

L'Exposé des motifs définit dans les termes suivants l'idée fondamentale du projet de loi : « Faciliter la constitution entre les mains du cultivateur et de » l'ouvrier agricole d'un petit patrimoine, modeste mais suffisant pour former le fonds d'une petite exploitation ».

C'est l'application, en matière de propriété rurale, du principe admis déjà par la loi du 9 août 1889 relative aux habitations ouvrières, et dont les populations industrielles ou urbaines surtout sont appelées à profiter. Cette loi et le projet actuel ont un objet commun : aider à la diffusion, parmi le plus grand nombre, de la propriété immobilière. Pour compléter cette législation, il y aura lieu, conformément aux intentions que le Gouvernement a annoncées, d'assurer la conservation des petits patrimoines après le décès de leurs propriétaires, et en conséquence de corriger le Code civil tant en supprimant la nécessité de la licitation entre héritiers, qu'en étendant et en assurant les droits du conjoint survivant.

Ainsi se trouveront réalisés les principaux desiderata de la Commission du travail. Ainsi seront encouragés les légitimes efforts des travailleurs pour avoir accès à la propriété foncière et pour laisser un patrimoine à leur famille.

(1) Projet de loi, n° 60.

(2) La section centrale, présidée par M. BEERNAERT, était composée de MM. DE BROQUEVILLE, VAN DER LINDEN, HOYOIS, DE BORCHGRAVE, IWEINS D'ECKHOUTTE et DE MONTPELLIER.

Le projet de loi apporte donc un élément de conservation et de paix sociale, en même temps qu'il a un caractère nettement démocratique. Il répond, en effet, à un besoin général dont témoignent la diminution graduelle de la grande et de la moyenne propriété au profit de la petite, l'émiettement incessant des parcelles du sol, la multiplication des numéros de la matrice cadastrale.

Les 2,943,516 hectares que renferme le sol national se répartissent, de 1850 à 1892, de la façon suivante :

ANNÉES.	Nombre de parcelles cadastrales.	ARTICLES des rôles fonciers.
1850	5,872,023	953,380
1870	6,346,885	1,118,113
1890	6,490,254	1,174,165
1892	6,500,605	1,175,261

Au point de vue de l'exploitation du sol par l'agriculture, et notamment par la petite culture, voici les chiffres que nous révèle la statistique pour 1866 et 1880. La section centrale regrette vivement de ne pouvoir les compléter pour la période qui a suivi, et elle espère que le Gouvernement voudra bien, dans un bref délai, activer le travail relatif à cet objet et qu'il prépare.

EXPLOITATIONS.	En faire valoir direct		En location		TOTALS	
	en 1866.	en 1880.	en 1866.	en 1880.	en 1866.	en 1880.
De 50 ares et moins	145,883	141,510	160,407	330,961	312,290	472,471
De 51 ares à 1 hectare	42,174	37,766	65,920	91,159	108,094	128,905
De 1 à 2 hectares	41,872	38,868	65,659	77,319	107,551	116,187
TOTAL	329,929	295,524	425,036	610,872	744,007	910,396

comprenant respectivement :

1866		1880		TOTALS	
1866	1880	1866	1880	1866	1880
1,359,795 h.	1,434,445 h.	1,323,958 h.	1,270,512 h.	2,683,753 h.	2,704,957 h.

Comme on le voit par le tableau qui précède, de même que la propriété se morcelait, de même le nombre des exploitations allait croissant. Les petites exploitations, de moins de deux hectares, sont de très loin les plus nombreuses. En 1880, elles sont, pour ce qui concerne les terres exploitées par leurs propriétaires, dans la proportion de plus des deux tiers (218,000 sur 293,000), et pour la catégorie des terres tenues en location, elles atteignent presque les cinq sixièmes (499,000 sur 616,000). Seulement, le nombre des premières était en diminution légère sur 1866 (293,000 contre 320,000); tandis que les secondes avaient subi une progression considérable, (puisqu'elles allaient de 423,000 à 616,000). Le défaut de statistiques plus récentes ne permet pas d'établir que les mêmes progressions continuent à s'accuser, mais il est certain que l'exploitation de la terre jouit d'une faveur croissante et que l'industrie agricole n'a fait que gagner en importance en occupant l'activité d'un plus grand nombre de bras. La légère diminution du nombre des petits propriétaires qui exploitent leur propre fonds, si tant est qu'elle continue, est due à deux causes dont l'une est l'instabilité des petits patrimoines qui s'éparpillent à chaque décès, et l'autre l'élévation des droits de transmission de la propriété foncière.

Il incombe donc aux pouvoirs publics d'aider le petit cultivateur à devenir propriétaire de sa maison ou de son champ. Tel est d'ailleurs son plus vif désir. Quelle que soit la faveur dont jouit la Caisse d'épargne et le nombre toujours croissant des dépôts qu'elle reçoit, à la campagne comme dans les villes, c'est toujours à l'acquisition d'un lopin de terre, du sol qu'il remue, de l'outil qu'il emploie pour gagner sa vie, que le cultivateur préférera consacrer les économies réalisées sur le prix de ses sueurs. C'est dire combien le projet de loi est d'application pratique et d'intérêt national.

Il a pour but de favoriser ceux qui veulent se rendre propriétaires d'un fonds pour l'exploiter; il exclut ceux qui ne l'achètent que dans un but de placement ou de spéculation. Parmi les premiers, il avantage seulement les petits, et ne vise que l'acquisition d'immeubles ruraux dont le revenu cadastral n'excède pas 200 francs.

Ce projet a été accueilli avec faveur par les diverses sections. Toutes l'ont adopté à l'unanimité, sauf la deuxième, dont trois membres se sont abstenus.

Dans la première, un membre a exprimé le vœu de voir le principe du projet étendu aux populations des villes, aux centres industriels, de même qu'à des ouvriers organisés en coopératives pour l'achat de propriétés en commun. Mais c'est là l'un des objets de la loi du 9 août 1889.

Dans la troisième section, un membre a émis l'opinion que les paragraphes 2 et 3 de l'article premier compliquent l'application de la loi, et il voudrait voir le principe de cette dernière dégagé des exceptions ou de quelques-unes des exceptions que ces paragraphes y apportent. Il lui a été répondu dans la section même que ces exceptions avaient pour but d'empêcher l'application de la loi aux achats faits en vue d'une spéculation ou d'un placement. La section centrale estime aussi que ces restrictions sont nécessaires, puisque le projet n'est fait que pour ceux qui achèteront la terre pour l'exploiter, et qu'elles visent précisément des catégories d'acquéreurs qui ne seraient pas des exploitants.

Le projet est d'ailleurs en harmonie avec les dispositions de la loi du 9 août 1889.

La quotité du droit d'enregistrement et de transcription hypothécaire pour l'acquisition d'immeubles ruraux, établie par l'article premier, est la même que celle établie par l'article 14 de cette loi. Le droit d'obligation, du chef des emprunts faits en vue de ces acquisitions (art. 2 du projet), est encore le même que celui des prêts ou des ouvertures de crédit contractés pour plus d'une année (art. 16 de la loi de 1889).

A l'article 4, la section centrale estime qu'il importe d'empêcher par un texte formel la fraude à laquelle l'acquéreur pourrait avoir recours, en organisant temporairement un semblant d'exploitation. L'Exposé des motifs contient à cet égard des considérations qu'il est utile de formuler avec précision dans la loi. Elle propose donc un alinéa 2, conçu comme suit : « *Elle (l'exploitation) devra être continuée pendant deux ans au moins.* »

Le projet maintient la réduction des droits au profit de l'acquéreur qu'un cas de force majeure a mis dans l'impossibilité d'exploiter. La section estime qu'il y a lieu d'assimiler à ce cas celui du décès de l'acquéreur survenu dans le même délai de dix-huit mois. Par contre, il lui a paru que la revente de l'immeuble ne constituait pas un motif de faveur suffisant par lui-même en dehors de tout cas de force majeure; la spéculation pourrait d'ailleurs s'emparer de ce moyen pour invoquer une modération de droit qu'il n'entre pas dans l'esprit du projet de lui accorder. Le texte serait donc le suivant :

« *Les réductions seront toutefois maintenues si le défaut d'exécution de cette condition est la conséquence d'un cas de force majeure ou du décès de l'acquéreur.* »

Le deuxième alinéa de l'article 8 renvoie à une partie de l'article 5 qui, à son tour, renvoie à l'article 4. Dans un but de simplification, la section propose de le modifier comme suit :

« *Il en sera de même à défaut d'exécution de l'engagement d'exploiter contracté par l'acquéreur conformément au premier alinéa de l'article 4.* »

L'article 9 est relatif à la prescription pour la demande des suppléments de droits et de l'amende. Conformément à l'article 17, § 2 de la loi de 1889 et aux principes généraux de la loi du 17 avril 1873, ce délai est de deux ans à partir du moment où l'administration s'est trouvée en droit d'agir. Afin de le mettre en rapport avec les observations présentées ci-dessus au sujet de l'article 4, la section propose de compléter le 2° de la manière suivante :

2° Dans le cas du deuxième alinéa du même article, après deux années à compter du dernier jour du délai de dix-huit mois, « *si l'exploitation n'a pas été commencée, ou du jour où l'exploitation commencée aurait été abandonnée.* »

Moyennant ces amendements, le projet de loi a été admis par la section centrale à l'unanimité de ses membres.

Le Rapporteur,
J. VAN DER LINDEN.

Le Président,
A. BEERNAERT,

