

SENAT DE BELGIQUE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1977

15 JUIN 1977

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

 (Déposée par MM. De Seranno et Sondag)

DEVELOPPEMENTS

Dans un but de rationalité économique, il convient de favoriser les échanges bilatéraux et multilatéraux d'immeubles ruraux et forestiers non bâtis, sans procéder nécessairement à un véritable remembrement, généralement plus onéreux pour les particuliers et les pouvoirs publics.

Ceci, toutefois, à condition que de tels échanges ne consistent pas à tourner l'application d'autres législations, en matière, par exemple, de droits d'enregistrement ou de bail à ferme et de droit de préemption.

Ces échanges ont été encouragés pour la première fois par la loi du 26 juillet 1952, dite « loi Adam » qui prévoit l'exemption partielle ou totale du droit proportionnel en fonction d'un certain rapport entre le revenu cadastral et la valeur vénale, pour autant qu'en l'occurrence, la valeur vénale pour chacun des lots n'excède pas 250 fois le montant du revenu cadastral.

Or, étant donné la croissance souvent excessive de la valeur vénale, surtout au cours des dernières années, bon nombre de possibilités d'échanges ont été exclues des avantages de cette législation par suite de ce montant multiplicateur forfaitairement trop bas.

Nous proposons donc que le montant de 250 fois le revenu cadastral soit remplacé par un coefficient adaptable par arrêté royal, ce qui permettra une plus grande souplesse.

BELGISCHE SENAAAT

BUITENGEWONE ZITTING 1977

15 JUNI 1977

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

 (Ingediend door de heren De Seranno en Sondag)

TOELICHTING

Met het oog op de economische doelmatigheid dient de bilaterale en multilaterale ruil van ongebouwde landeigendommen en bossen te worden bevorderd, zonder daarom tot een werkelijke ruilverkaveling te komen, die doorgaans duurder uitvalt voor particulieren en openbare besturen.

Een en ander evenwel op voorwaarde dat zulk een ruil niet neerkomt op omzeiling van andere wetten, bij voorbeeld inzake registratierechten, landpacht en recht van voorkoop.

Die ruilingen werden voor de eerste maal bevorderd door de wet van 26 juli 1952, de zogenaamde « wet-Adam », die voorziet in de gehele of gedeeltelijke vrijstelling van het evenredig recht op grond van een bepaalde verhouding tussen het kadastraal inkomen en de verkoopwaarde, voor zover de verkoopwaarde van elke kavel niet meer bedraagt dan 250 maal het bedrag van het kadastraal inkomen.

Maar als gevolg van de vaak buitensporige stijging van de verkoopwaarde werden, vooral in de jongste jaren, heel wat ruilmogelijkheden uitgesloten van de voordelen van die wet, omdat het forfaitaire vermenigvuldigingsbedrag te laag was.

Wij stellen dus voor het bedrag « 250 maal het kadastraal inkomen » te vervangen door een coëfficiënt die bij koninklijk besluit kan worden aangepast, zodat soepeler te werk kan worden gegaan.

Initialement, nous avions envisagé de réserver le bénéfice de cette législation aux échanges de parcelles localisées dans des zones rurales. Mais, le retard observé dans la procédure de mise en vigueur effective des plans de secteur nous a amenés à abandonner cette disposition, du moins provisoirement.

Considérant que le coefficient devra en tout cas être réadapté lors de la révision des revenus cadastraux qui entrera normalement en application au 1^{er} janvier 1978, il nous paraît souhaitable que la présente proposition soit adoptée avant la fin de 1977.

Nous avons donc repris le texte qui a été adopté par la Commission des Finances du Sénat, tel que repris en annexe du rapport élaboré par notre collègue, M. A. Lagae (1), prévoyant notamment que pour l'octroi de la gratuité, l'accord du locataire devra être acquis lorsque les terres échangées ne sont pas exploitées par le propriétaire.

Le texte de la présente proposition résulte des deux propositions que nous avons déposées, la première le 25 juin 1975 (2), la seconde, le 2 décembre 1976 (3).

**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1^{er}

L'article 62 du 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. »

(1) Doc. Sénat 656 (1974-1975) — N° 2 et 986 (1976-1977) — N° 2.

(2) Doc. Sénat 656 (1974-1975) — N° 1.

(3) Doc. Sénat 986 (1976-1977) — N° 1.

Oorspronkelijk hadden wij overwogen de wet uitsluitend te laten gelden voor de ruilers van percelen in landelijke zones. Maar wegens de vertraging waarmee de gewestplannen werkelijk van kracht worden, hebben wij die bepaling laten varen, althans voorlopig.

Daar het coëfficiënt in elk geval zal moeten worden aangepast bij de herziening van de kadastrale inkomens, die normaal op 1 januari 1978 toepassing zal vinden, lijkt het ons wenselijk dat dit voorstel zou worden aangenomen voor eind 1977.

Wij hebben dus de tekst overgenomen die de Senaatscommissie voor de Financiën heeft aangenomen en die als bijlage bij het verslag van onze collega, de heer A. Lagae, is gevoegd (1). Die tekst bepaalt met name dat voor de kosteloze registratie de instemming van de pachter moet worden verkregen, wanneer de geruilde gronden niet door de eigenaar worden gebruikt.

De tekst van dit voorstel vloeit voort uit twee voorstellen die wij hadden ingediend, het eerste op 25 juni 1975 (2), het tweede op 2 december 1976 (3).

J. DE SERANNO

J. SONDAG

**

VOORSTEL VAN WET

ARTIKEL 1

Artikel 62 van 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 vervangen door de volgende bepaling :

« 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. »

(1) Gedr. St. Senaat 656 (1974-1975) — Nr. 2 en 986 (1976-1977) — Nr. 2.

(2) Gedr. St. Senaat 656 (1974-1975) — Nr. 1.

(3) Gedr. St. Senaat 986 (1976-1977) — Nr. 1.

ART. 2

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 72 du même Code, 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 Code, 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.

ART. 2

De volgende wijzigingen worden aangebracht in artikel 72 van hetzelfde Wetboek, 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 exploitanten van de in de ruiling begrepen goederen. »

ART. 3

In hetzelfde Wetboek wordt na artikel 73¹ een artikel 73² ingevoegd, luidende :

« Artikel 73². — In geval van onjuistheid van de verklaring betreffende de exploitatie 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.

J. DE SERANNO.
J. SONDAG.