

---

## Chambre des Représentants.

---

SÉANCE DU 18 JANVIER 1895.

---

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

---

### EXPOSÉ DES MOTIFS.

---

MESSIEURS,

D'après les ordres du Roi, j'ai l'honneur de soumettre aux délibérations des Chambres un projet de loi réduisant les droits dus au Trésor pour les actes de vente de petites propriétés rurales et pour les actes de prêt qui ont rapport à l'opération.

Il n'est guère besoin de développer longuement les considérations qui justifient le principe du projet. Cette réforme est depuis longtemps dans les vœux des populations agricoles; elle a été réclamée à maintes reprises au sein du Parlement, et je l'ai annoncée récemment au cours de la discussion du Budget des Voies et Moyens. « Devenir propriétaire de son fonds », disais-je à la séance du Sénat du 28 décembre dernier (1), « 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 petite propriété. »

La loi du 9 août 1889, dont personne ne méconnaît les heureux résultats, a marqué un premier pas dans cette voie en faveur de la classe ouvrière.

La classe des petits cultivateurs n'est pas moins digne d'intérêt. C'est à son profit qu'il est question de légiférer aujourd'hui.

Nous proposons de réduire de moitié les droits d'enregistrement et de

---

(1) *Ann. parl.*, p. 68.

transcription applicables à l'acquisition d'immeubles ruraux dont le revenu cadastral n'excède pas 200 francs. Ce taux correspond à une valeur vénale moyenne d'environ 7,000 francs; c'est un chiffre qu'il convient de ne pas dépasser, dans l'ordre d'idées de ce qu'on a appelé la dégression de l'impôt.

Vous estimerez sans doute avec le Gouvernement que le bénéfice du tarif de faveur ne doit être accordé qu'aux moins aisés, c'est-à-dire à ceux qui ne sont pas encore propriétaires, ou du moins ne sont propriétaires que d'un faible contingent de biens immeubles. C'est pourquoi, lorsque l'acquéreur ou son conjoint possèdent déjà quelque bien fonds, en totalité ou en partie, le revenu cadastral afférent à ce bien ou à la quotité possédée est mis en regard de celui de la propriété acquise, et la réduction n'est applicable que si le total n'excède pas la somme de 200 francs.

L'idée-mère du projet, on le voit, 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. Dans cette mesure, les actes relatifs à l'opération reçoivent un traitement de faveur; si l'opération atteint un résultat plus élevé, c'est-à-dire si, l'acquisition réalisée, l'intéressé se trouve à la tête d'un patrimoine plus important, nous considérons que sa situation ne nécessite pas la même protection : on a alors affaire à un contribuable jouissant d'une aisance relative, qu'il convient de laisser sous l'empire de la loi commune.

A ce point de vue, on a jugé rationnel de ne point tenir compte de ce que l'acquéreur ou son conjoint possèdent en nue-propriété au moment du contrat. Ce sera ordinairement une part indivise recueillie dans la succession de l'un des auteurs, grevée de l'usufruit du survivant. Dans la classe sociale qui nous occupe, pareil contingent est communément considéré comme une quantité négligeable.

D'un autre côté, en thèse générale, le tarif réduit ne s'appliquera qu'à l'achat de la totalité d'un immeuble en pleine propriété. Le but de la loi est, en effet, de favoriser celui qui veut se rendre propriétaire d'un fonds pour son établissement actuel, à l'exclusion de ceux qui n'ont en vue qu'un placement d'argent ou une spéculation. Aussi l'article 4 du projet pose-t-il comme condition de l'irrévocabilité de la réduction le fait de l'exploitation par l'acquéreur, son conjoint, son descendant ou le conjoint de celui-ci, dans les dix-huit mois de l'acquisition.

Dans le cas d'achat d'une quotité indivise, ou d'une nue-propriété, ou d'un usufruit, cette condition ne pourra se réaliser que si, par le fait de cet achat, l'acquéreur réunit entre ses mains la pleine propriété de la totalité du fonds. On peut concevoir, à la vérité, que celui qui ne possède qu'une quotité indivise, ou la nue-propriété seulement, devienne exploitant en vertu de conventions avec le propriétaire du surplus, ou avec l'usufruitier, spécialement en vertu d'un bail; mais cette hypothèse ne rentre pas dans le cadre du but que le projet poursuit.

La disposition de l'article 4, telle qu'elle est conçue, écarte toute difficulté dans de nombreuses espèces : acquisition faite au nom de la femme, notamment sur licitation d'un bien dont elle était copropriétaire par indivis, ou encore, à titre de emploi; — décès ou interdiction du mari acquéreur;

— abandon de fait de la jouissance de l'immeuble, à titre onéreux ou à titre gratuit, par des parents âgés ou infirmes, à un ou plusieurs de leurs enfants, spécialement à une fille mariée, etc.

En fixant un délai de dix huit mois, le projet tient suffisamment compte, semble-t-il, des circonstances qui sont normalement à prévoir, telles que l'existence d'un bail, sur le point de prendre fin ou susceptible d'être résilié, ayant pour objet la propriété acquise, — ou le fait que l'acquéreur est lui-même locataire d'un autre bien.

La disposition réserve, d'ailleurs, l'hypothèse où l'impossibilité pour l'acquéreur d'exploiter lui-même ou par les siens, dans le délai fixé, est la conséquence d'un cas de force majeure ou de la revente de l'immeuble.

Ainsi, que le père de famille vienne à mourir quelque temps après le contrat, ne laissant qu'une veuve incapable de se livrer à la culture, ou des enfants en bas-âge; ou qu'il vienne à se trouver lui-même incapable d'entreprendre ou de continuer la culture, par suite d'accident physique par exemple, le bénéfice de la réduction reste acquis nonobstant le défaut d'accomplissement de la condition exigée par le premier alinéa de l'article 4.

Il va sans dire que l'exploitation par l'une des personnes désignées à l'article 4 devra être un fait réel et constant. Si, après s'être mis en règle en apparence avec la prescription de la loi, par un simulacre de mise en œuvre, vers l'époque de l'expiration des dix-huit mois, après avoir, par exemple, labouré et ensemencé pendant une saison, l'acquéreur s'avisait de remettre sa propriété à bail, avant que la prescription biennale ne fût acquise, l'administration pourrait prouver la collusion et poursuivre l'exercice des droits du Trésor : il en va ainsi dans tous les cas de fraude.

Il est clair que, dans le cas d'achat de terrains ruraux seulement, la construction d'une maison et de dépendances appropriées à la destination de ces terrains rentre dans les prévisions du premier alinéa de l'article 4.

Le projet réduit le droit d'enregistrement pour les actes d'emprunt dans la même mesure que pour les actes d'acquisition, mais sous des conditions assez strictes : il faut que le prêt soit inséré dans l'acte de vente, ou dans un acte de quittance du prix passé endéans le délai de dix-huit mois. L'intérêt engagé n'est pas assez important, étant donnée la quotité du droit d'obligation de sommes (1.40 ‰), pour assujettir la partie intéressée à des justifications difficiles en pratique, et l'administration à des devoirs de contrôle extérieur, au sujet de la destination des fonds, dans le cas où le prêt ferait l'objet d'un acte distinct de l'acte de vente ou de la quittance.

Il n'est pas inutile de faire remarquer ici que la disposition de l'article 2 est proposée spécialement en prévision des prêts qui pourront être consentis par la Caisse générale d'épargne et de retraite. J'ai eu naguère l'occasion de signaler les causes pour lesquelles la loi du 15 avril 1884 n'a pas produit les résultats qu'on en attendait. (Exposé des motifs de la loi du 21 juin 1894, *Documents parlementaires, Ch. des Rep.*, séance du 18 avril 1894, p. 267). Un champ fécond s'offre à l'activité des comptoirs institués par la loi de 1884, s'ils abordent, sous les auspices éclairés de la Caisse d'épargne, le service du crédit foncier relatif à l'acquisition de la petite propriété rurale.

Telles sont, Messieurs, les grandes lignes du projet et les considérations qui en justifient les dispositions principales.

L'article 3 définit l'immeuble rural. Il est à peine besoin de dire que l'expression s'applique aux fonds affectés à toute destination agricole, même maraîchère ou horticole, qu'ils soient situés sur le territoire d'une ville ou d'une commune rurale. Elle comprend non seulement les terres labourables, mais aussi les prés, vergers, pâtures, vignes, houblonnières, etc., même les terres vaines et vagues, les landes, bruyères et fanges, pour autant que ces terrains soient susceptibles d'une certaine culture ou puissent du moins servir au pâturage. L'achat d'une propriété boisée par un petit cultivateur est un fait trop rare et trop anormal pour qu'il y ait lieu d'y appliquer un traitement de faveur. Toutefois, une petite parcelle de taillis pourrait être envisagée comme l'accessoire d'un fonds en culture, et, comme telle, être comprise dans la définition.

Un terrain à bâtir ne saurait être considéré comme immeuble rural. Il en est de même d'une maison n'ayant qu'un jardin. Les biens de modeste valeur appartenant à ces deux dernières catégories sont, d'ailleurs, acquis, le plus souvent, par des personnes qui sont dans le cas d'obtenir le bénéfice de la loi sur les habitations ouvrières, et il en sera ainsi, plus généralement encore, lorsque cette loi aura reçu l'extension que le Gouvernement proposera prochainement aux Chambres de lui donner.

Les articles 5 et 6 déterminent les conditions de forme que les actes doivent réunir pour que les réductions soient appliquées. Ces conditions sont nécessaires au point de vue pratique : il faut que le receveur ait sous les yeux, au moment de l'enregistrement, tous les éléments qui permettent d'apprécier si l'opération rentre dans les termes de la loi, sans préjudice du contrôle extérieur.

Il est extrêmement rare qu'une vente ou un prêt se concluent et se réalisent à l'improviste : la période des négociations préliminaires est, en général, assez longue pour permettre à l'acheteur ou à son homme d'affaires de se procurer, avant de passer l'acte, les renseignements indispensables. Ce n'est qu'en cas d'adjudication publique que l'on peut parfois être pris au dépourvu ; mais, dans cette hypothèse, l'article 5 permet de mettre à profit le délai accordé pour l'enregistrement de l'acte — dix ou quinze jours, selon que le notaire réside ou non dans la localité où le bureau est établi — puisque les énonciations requises peuvent être faites, après coup, au pied du procès-verbal ou dans un écrit séparé.

C'est à ceux qui voudront s'assurer le bénéfice de la loi de faire les diligences préalables nécessaires. L'intérêt de la bonne marche des services administratifs et du bon ordre des affaires commande de proscrire les demandes en restitution appuyées de justifications ultérieures (art. 7).

Il est nécessaire d'édicter des pénalités pour la déclaration inexacte des biens dont l'acquéreur est déjà propriétaire et pour la non-exécution de l'engagement d'exploiter en faire valoir direct (art. 8). La simple indication inexacte du revenu cadastral de l'immeuble acquis ou de celui déjà possédé n'est point punie, même lorsqu'elle pourrait avoir pour effet de déterminer une perception insuffisante, puisque la production des extraits du cadastre permet au préposé de constater l'erreur sur-le-champ. Le fait punissable est

celui qui consiste à céder, en tout ou en partie, ce que l'acquéreur possède, en vue d'obtenir indûment le bénéfice de la loi.

Personne n'ignore, d'ailleurs, que le Département des Finances applique largement le droit d'accorder remise des amendes lorsqu'on se trouve en présence de contraventions qui n'ont pas causé au Trésor un préjudice appréciable et qui ont été commises de bonne foi.

Les dispositions de l'article 9, relatives à la prescription, sont conformes aux notions de la loi générale.

L'application de la loi pourra donner lieu à des difficultés sur des points de fait, notamment sur la nature de l'immeuble (art. 3), le fait de l'exploitation dans le délai prescrit et l'appréciation des causes d'impossibilité (art. 4). Les contestations, qui, j'en ai l'espoir, seront très peu fréquentes, rentreront presque toujours dans la compétence du juge de paix, et souvent même dans la limite où ce magistrat statue en dernier ressort. Selon toute probabilité, le recours à une juridiction supérieure plus onéreuse sera une très rare exception. Si cette prévision venait à se trouver démentie, le Gouvernement examinerait s'il n'y a pas lieu de proposer une disposition spéciale dérogeant au Code de procédure civile.

D'après des supputations approximatives, le sacrifice de recettes qui résultera de la loi en projet pourra s'élever à 500,000 francs.

Je persiste à croire, Messieurs, que les dégrèvements proposés doivent avoir pour corollaire, comme j'ai eu l'honneur de le dire récemment à la Chambre <sup>(1)</sup>, la réduction des honoraires des notaires sur les actes au profit desquels les droits du Trésor seront abaissés. C'est ce qui a été fait en matière d'habitations ouvrières, et l'analogie des choses semble commander le même traitement de part et d'autre. Ce point, qui peut être réglé par arrêté royal <sup>(2)</sup>, va être mis à l'étude par le Département compétent.

*Le Ministre des Finances,*

P. DE SMET DE NAEYER.

---

(1) Séance du 20 décembre 1894, *Ann. parl.*, p. 265.

(2) Lois du 31 août 1891 et du 22 juillet 1893.

**PROJET DE LOI.**

---

**LÉOPOLD II,**

**ROI DES BELGES,**

*A tous présents et à venir, Salut.*

Sur la proposition de Notre Ministre des Finances,

**NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :**

Notre Ministre des Finances présentera, en Notre nom, aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

**ARTICLE PREMIER.**

Le droit d'enregistrement est réduit à fr. 2.70 p. c., et le droit de transcription hypothécaire à fr. 0.65 p. c., pour les ventes d'immeubles ruraux dont le revenu cadastral n'excède pas 200 francs.

Cette disposition ne s'applique à la vente d'une quotité indivise, que si le surplus appartient à l'acquéreur ou à son conjoint; à la vente de la nue-propiété, que si l'acquéreur ou son conjoint possèdent l'usufruit; à la vente de l'usufruit, dans les cas où le droit proportionnel est exigible, que si l'acquéreur ou son conjoint possèdent la nue-propiété.

La réduction n'est pas applicable si l'acquéreur ou son conjoint possèdent, en pleine propriété, la totalité ou une portion indivise d'un ou de plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la portion indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur à 200 francs.

**ART. 2.**

Le droit d'enregistrement est réduit à fr. 0.65 p. c. pour les obligations de sommes relatives aux acquisitions prévues à l'article précédent, lorsque le contrat de prêt est inséré dans l'acte de vente, ou dans un acte de quittance de la totalité ou de partie du prix passé dans le délai de dix-huit mois à compter de l'acte de vente.

**ART. 3.**

Est considéré comme immeuble rural, pour l'application de la présente loi, celui qui se compose soit à la fois de bâtiments et de terrains affectés ou destinés à une exploitation agricole, soit seulement de terrains se trouvant dans ce cas.

**ART. 4.**

Les réductions de droits ne seront maintenues que si l'acquéreur, son conjoint, son descendant ou le conjoint de celui-ci exploitent en faire valoir direct l'immeuble objet du contrat ; cette exploitation doit être entreprise dans le délai de dix-huit mois à compter de l'acte de vente.

Les réductions seront toutefois maintenues si le défaut d'exécution de cette condition est la conséquence d'un cas de force majeure, ou de la revente de l'immeuble.

**ART. 5.**

Les réductions établies par l'article 1<sup>er</sup> et, le cas échéant, par l'article 2, ne seront appliquées que si l'acte de vente énonce : 1<sup>o</sup> le revenu cadastral de l'immeuble acquis, et, le cas échéant, la nature, la situation, la section et le numéro du cadastre ainsi que le revenu cadastral de l'immeuble dont l'acquéreur ou son conjoint sont déjà propriétaires ; 2<sup>o</sup> l'engagement de l'acquéreur de se conformer à la condition inscrite au premier alinéa de l'article 4.

Ces énonciations pourront être faites dans la forme réglée par l'article 16 de la loi du 22 frimaire an VII, ou dans une déclaration, exempte du timbre, signée par l'acquéreur ou en son nom par le notaire, et annexée à l'acte avant l'enregistrement.

Il sera joint à l'acte des extraits de la matrice cadastrale renseignant l'immeuble acquis ainsi que l'immeuble dont l'acquéreur ou son conjoint sont déjà propriétaires.

**ART. 6.**

La réduction du droit établi pour les obligations de sommes ne sera appliquée à l'acte constatant le prêt, dans le second cas prévu à l'article 2, que s'il y est déclaré que l'acte de vente a été enregistré au droit réduit par application des dispositions de la présente loi.

**ART. 7.**

A défaut d'exécution de l'une ou l'autre des conditions exigées par les articles 5 et 6, les actes seront enregistrés aux droits établis par la loi générale et aucune demande en restitution ne sera recevable.

**ART. 8.**

En cas de déclaration inexacte, préjudiciable au Trésor public, des biens dont l'acquéreur ou son conjoint sont déjà propriétaires, il sera dû, outre les droits ordinaires, une amende égale au supplément de droit d'enregistrement exigible sur le contrat de vente.

Il en sera de même à défaut d'exécution de l'engagement dont il s'agit au 2° du premier alinéa de l'article 5.

**ART. 9.**

Il y a prescription pour la demande des suppléments de droits et de l'amende :

1° Dans le cas du premier alinéa de l'article 8, après deux années à compter du jour de l'enregistrement de l'acte;

2° Dans le cas du deuxième alinéa du même article, après deux années à compter du dernier jour du délai de dix-huit mois.

Donné à Laeken, le 16 janvier 1895.

**LÉOPOLD.**

PAR LE ROI :

*Le Ministre des Finances,*

P. DE SMET DE NAEYER.

---