

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1951-1952.

SÉANCE DU 25 JANVIER 1952.

Proposition de loi tendant à encourager le remembrement des immeubles ruraux par voie d'échanges.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le remembrement est l'opération qui tend à assurer un meilleur usage du sol en substituant à des parcelles dispersées, enchevêtrées ou enclavées, des parcelles continues, régulières et jouissant d'accès indépendants. Il comporte, en principe, la mise en commun momentanée des propriétés morcelées, la création de nouvelles voies de communication, le cas échéant l'exécution de travaux d'utilité publique, puis l'attribution de lots nouveaux, autant que possible équivalents en superficie, qualité et valeur aux biens apportés à l'opération.

Le remembrement est surtout une opération de caractère économique dont le double effet est de faciliter les conditions d'exploitation et d'intensifier la production. Ainsi sert-il l'intérêt général en même temps que l'intérêt privé de l'exploitant.

Nous croyons inutile d'énumérer ici, d'une part, les inconvénients graves de l'émiettement du domaine rural, d'autre part, les avantages d'un groupement des terres : les uns et les autres ont été mis nettement en relief par l'Exposé des motifs du projet de loi « sur le remembrement des biens ruraux » qui fut déposé au Sénat le 10 mars 1948 et qui devint, après amendements, la loi du 4 mai 1949 (session de 1947-1948, Doc. parl. : Sénat, projet de loi n° 263).

Qu'il nous suffise de souligner que parmi les nombreux inconvénients de l'émiettement des terres, il en est un qui, à lui seul, suffirait pour justifier la nécessité du remembrement : c'est, dans le chef de très nombreuses exploitations, l'impossibilité de

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1951-1952.

VERGADERING VAN 25 JANUARI 1952.

Wetsvoorstel tot aanmoediging van de ruilverkaveling van landeigendommen.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

De ruilverkaveling is een verrichting die tot doel heeft een beter gebruik van de grond te verzekeren door uit elkaar en door elkaar gelegen of ingesloten percelen te vervangen door doorlopende en regelmatige percelen met een eigen uitweg. Ruilverkaveling behelst principieel het tijdelijk in gemeenschap brengen van de verbrokkelde eigendommen, de aanleg van nieuwe verkeerswegen en, in voorkomend geval, de uitvoering van werken van openbaar nut, met daarna de toewijzing van nieuwe kavels, welke zoveel mogelijk in oppervlakte, hoedanigheid en waarde overeenstemmen met de ingebrachte goederen.

De ruilverkaveling is vooral een verrichting van economische aard, met als tweërlei gevolg de vergemakkelijking van de bebouwingsvoorwaarden en de opvoering van de productie. Aldus dient zij het algemeen belang en tevens het privaat belang van de exploitant.

Wij menen dat het geen nut heeft hier een opsomming te maken eensdeels van de ernstige bezwaren van de verbrokkeling der landeigendommen, anderdeels van de voordelen van een groepering der gronden : bezwaren en voordelen zijn duidelijk in het licht gesteld in de Memorie van Toelichting van het wetsontwerp « betreffende de ruilverkaveling van landeigendommen » dat, op 10 Maart 1948 bij de Senaat ingediend, na amendering de wet van 4 Mei 1949 is geworden (Zitting 1947-1948, Gedr. St. Senaat, wetsontwerp n° 263).

Het moge hier volstaan er op te wijzen dat, van de talrijke bezwaren van de verbrokkeling der gronden, er één is dat op zichzelf zou volstaan om de noodwendigheid van de ruilverkaveling te verantwoorden, te weten, de onmogelijkheid, voor zeer

recourir aux avantages économiques et techniques de la mécanisation pour le travail des champs et l'entretien des prairies, alors que l'emploi des machines est le seul remède à la pénurie actuelle d'ouvriers agricoles comme aussi l'un des moyens les plus efficaces d'élever la productivité de l'agriculture.

Car, la manifestation la plus typique du morcellement dans notre pays, n'est pas tant le fait que la grandeur *moyenne* des exploitations est d'environ 6 hectares (1.800.000 hectares de terres en mains de 300.000 exploitants), que le fait — regrettable celui-ci — de la division des exploitations en un nombre excessif de petites parcelles éparpillées et parfois très éloignées de la ferme.

Cette dispersion des terres, dont souffrent surtout les moyennes et les petites exploitations, revêt un caractère d'exceptionnelle gravité dans certaines régions du pays.

Demeurent particulièrement suggestifs à cet égard, les plans cadastraux qui furent annexés au projet de loi précité du 10 mars 1948 sur le remembrement des biens ruraux et qui, choisis au hasard, reproduisent la situation cadastrale d'une partie rurale d'un village de la Campine Anversoise et d'un village de la province de Luxembourg.

* * *

Le projet de loi du 10 mars 1948 comportait deux parties bien distinctes : l'une avait trait au remembrement volontaire ou conventionnel; l'autre, au remembrement légal.

La première partie, de portée presque exclusivement fiscale, édictait « les conditions dans lesquelles des propriétaires de biens ruraux, préalablement d'accord pour procéder entre eux à des échanges susceptibles de constituer un remembrement de leurs propriétés, seraient admis à bénéficier d'exemptions fiscales et du concours gratuit de certains services de l'Etat pour réaliser les opérations de remembrement » (confection de plans, mesurages, bornages, études relatives à la création de chemins et de voies d'écoulement des eaux, etc.). Il était stipulé, notamment, que le caractère d'intérêt général du remembrement devait avoir été préalablement reconnu par un arrêté ministériel pris conjointement par le Ministre de l'Agriculture et le Ministre des Finances.

La seconde partie du projet visait à instaurer le remembrement légal, c'est-à-dire obligatoire, en ce sens qu'une majorité de propriétaires de biens ruraux aurait pu, sous certaines conditions et moyennant l'accomplissement préalable d'une procédure permettant à chaque intéressé de faire valoir ses observations, imposer l'opération du remembrement à une minorité de propriétaires opposants, cette décision majoritaire étant ensuite validée par arrêté royal.

talrijke bedrijven, de economische en technische voordelen te genieten die de mechanisatie voor de grondbewerking en het onderhoud van de weiden biedt, terwijl toch het gebruik van machines het enige middel is om het huidige tekort aan landbouwarbeiders te verhelpen en tevens een van de meest doeltreffende middelen om de productiviteit in de landbouw op te drijven.

Want de meest typische uiting van de verbrokkeling in ons land is niet zozeer dat de *gemiddelde* grootte der bedrijven ongeveer 6 hectaren bedraagt (1.800.000 hectaren gronden in handen van 300.000 landbouwers), dan wel de verdeling — en deze valt te betreuren — van de bedrijven in een overdreven groot aantal kleine, verspreide en soms ver van de hoeve gelegen percelen.

Die versnippering van de gronden, waaronder vooral, de halfgrote en de kleine bedrijven te lijden hebben, heeft een buitengewoon ernstig karakter in sommige streken van het land.

Bijzonder sprekend in dit verband blijven de kadastrale plannen die gevoegd zijn bij voormeld wetsontwerp van 10 Maart 1948 betreffende de ruilverkaveling van landeigendommen : die plannen waren op goed geluk af gekozen en geven de kadastrale toestand weer van een landbouwgedeelte van een dorp van de Antwerpse Kempen en van een dorp van de provincie Luxemburg.

* * *

Het wetsontwerp van 10 Maart 1948 bestond uit twee scherp onderscheiden delen : het eerste betrof de vrijwillige of contractuele ruilverkaveling, het tweede, de wettelijke ruilverkaveling.

Het eerste gedeelte, dat bijna uitsluitend het belastingswezen betrof, stelde « de voorwaarden waaronder de eigenaars van landeigendommen, die het eens zijn over ruilingen, welke kunnen leiden tot herverkaveling van hun grondeigendommen, in aanmerking zouden komen voor fiscale ontheffing en kosteloze medewerking van sommige Rijksdiensten bij het verwezenlijken van de ruilverkaveling » (opmaken van plannen, opmetingen, afpalingen, studiën betreffende het openen van de wegen en waterlopen, enz.). Daarin was o.m. bepaald dat het kenmerk van openbaar nut van de ruilverkaveling vooraf moest erkend zijn door een ministerieel besluit door de Minister van Landbouw samen met de Minister van Financiën getroffen.

Het tweede deel van het wetsontwerp beoogde de instelling van de wettelijke, d.i. verplichte ruilverkaveling, in die zin dat een meerderheid van grondeigenaars, onder bepaalde voorwaarden en mits vooraf sommige formaliteiten te vervullen, aan een minderheid van onwillige eigenaars de ruilverkaveling van hun eigendommen zou kunnen opleggen, waarna die meerderheidsbeslissing bij koninklijk besluit diende bekrachtigd.

Saisies du dit projet, les Commissions sénatoriales réunies de la Justice et de l'Agriculture décidèrent, à l'unanimité, d'en disjoindre les deux parties et de ne légiférer, tout au moins momentanément, que sur la première; elles furent suivies, en cela, par la Haute Assemblée et par la Chambre des Représentants.

Le titre du projet fut modifié en conséquence et devint la loi du 4 mai 1949 dénommée « Loi tendant à encourager le remembrement *volontaire* des biens ruraux ».

Etablissant un parallèle entre le remembrement volontaire et le remembrement légal, les rapporteurs du projet, tant à la Chambre des Représentants qu'au Sénat, firent remarquer que ce dernier « touche à une matière infiniment plus délicate, qu'il met en cause des notions juridiques nouvelles, qu'il soulève même des questions d'ordre constitutionnel, enfin qu'il prévoit des formalités de procédure multiples et compliquées ». (Session de 1948-1949, Doc. parl., Chambre des Représentants : rapport n° 383; Sénat : rapport n° 171.)

Certes, dans de nombreux pays d'Europe, le remembrement légal a été inauguré avec succès. La Hollande, notre partenaire au sein de Benelux, tout en encourageant le remembrement volontaire, a institué le remembrement obligatoire. Celui-ci peut y être décrété, au nom de l'intérêt général, à la demande d'un certain nombre de propriétaires ou d'associations agricoles ou de personnes morales de droit public. La France, où le régime de la propriété est, à peu de chose près, le même que le nôtre, est entrée, elle aussi, résolument dans cette voie.

En Belgique, par contre, les agriculteurs ont paru, jusqu'ici, peu favorables à ce système qui s'appuie jusqu'à un certain point sur la contrainte et porte atteinte à des droits individuels.

En tout cas, les esprits n'y sont pas préparés. Avant d'en arriver là, il importe — dans l'intérêt de la production — d'instaurer un régime qui incite les agriculteurs à accélérer le groupement volontaire des terres. Quand, dans chaque localité rurale, plusieurs exploitants auront retiré le bénéfice d'une ferme mieux groupée et auront démontré ainsi de façon tangible l'avantage considérable du remembrement, leurs voisins ne manqueront pas de les imiter. Ainsi sera créé progressivement un climat plus favorable à l'idée d'un remembrement plus étendu.

Ce n'est que s'il apparaissait, après plusieurs années, que le remembrement conventionnel a donné des résultats insuffisants, que l'on pourrait envisager, sous certaines conditions compatibles avec le droit de propriété auquel nos agriculteurs sont profondément attachés, l'instauration du remembrement obligatoire.

* * *

De verenigde Senaatscommissies van Justitie en van Landbouw hadden over dit ontwerp te beraadslagen en besloten bij eenparigheid de twee gedeelten ervan te splitsen en, althans voorlopig, alleen het eerste te bespreken; daarin werden zij gevolgd door de Hoge Vergadering en door de Kamer.

Het ontwerp, waarvan de titel overeenkomstig was gewijzigd, werd de wet van 4 Mei 1949, « tot aanmoediging van de *vrijwillige* ruilverkaveling van landeigendommen ».

De verslaggevers van het ontwerp, zowel in de Kamer als in de Senaat, maakten een vergelijking tussen de vrijwillige ruilverkaveling en de wettelijke ruilverkaveling en wezen er op dat de wettelijke ruilverkaveling « een oneindig veel kieser vraagstuk aanraakt; het leidt tot nieuwe rechtsbegrippen en werpt zelfs kwesties van grondwettelijke aard op, het vereist ten slotte velerlei ingewikkelde procedurevormen ». (Zitting 1948-1949, Gedr. St. Kamer, Verslag n° 383; Senaat, Verslag n° 171.)

In tal van Europese landen is de wettelijke ruilverkaveling ongetwijfeld met welslagen ingevoerd. Nederland, onze Benelux-partner, moedigt de vrijwillige ruilverkaveling aan, doch heeft tevens de verplichte ruilverkaveling ingesteld. Deze laatste kan daar in naam van het algemeen belang verordend worden op verzoek van een zeker aantal eigenaars of landbouwverenigingen of publiek-rechtelijke lichamen. Frankrijk, waar het eigendomsstelsel op weinig na hetzelfde is als bij ons, is eveneens die weg met vastberadenheid opgegaan.

In België daarentegen bleken de landbouwers tot dusverre weinig gunstig gestemd tegenover dit stelsel dat, tot op een zekere hoogte, op dwang berust en inbreuk maakt op individuele rechten.

De geesten zijn in elk geval niet voorbereid. Alvorens zover te geraken, dient — in het belang van de productie — een stelsel ingevoerd waarbij de landbouwers er toe aangezet worden de vrijwillige groepering van de gronden te verhaasten. Wanneer, in elke landbouwgemeente, verscheidene landbouwers nut zullen halen uit een beter gegroepeerde boerderij en het groot voordeel van de ruilverkaveling aldus tastbaar zullen bewezen hebben, zullen hun burens niet nalaten hun voorbeeld te volgen. Aldus zal geleidelijk een gunstiger klimaat voor de gedachte van een uitgebreider ruilverkaveling ontstaan.

Slechts indien na verscheidene jaren, de uitslagen van de vrijwillige ruilverkaveling ontoereikend zouden blijken, zou men, onder zekere voorwaarden die stroken met het eigendomsrecht waaraan onze landbouwers zeer gehecht zijn, de invoering van de verplichte ruilverkaveling kunnen overwegen.

* * *

La question qui se pose, dès lors, est de savoir si, dans l'état actuel de la législation, l'effort maximum a été accompli en faveur du remembrement volontaire ou conventionnel.

La réponse est négative.

La loi prérappelée du 4 mai 1949 qui avait précisément pour but de favoriser ce remembrement « volontaire », *n'a donné aucun résultat*.

Pourquoi ?

Parce qu'elle a soumis le remembrement à des formalités trop nombreuses, trop compliquées et trop longues qui découragent les propriétaires les mieux intentionnés.

Le caractère « volontaire » y est tout à fait spécieux.

Ainsi, apparaît-il que le moyen le plus efficace — nous serions tentés d'affirmer le seul moyen — d'encourager le remembrement volontaire des biens ruraux non bâtis, c'est encore et toujours de favoriser les échanges sous la forme simple, pratique et rapide, d'une aide de l'Etat dans le domaine fiscal.

Certes, la loi du 11 juin 1951 apporta une amélioration sensible à cet égard, en portant de 200 à 350 fois le revenu cadastral, la valeur vénale que ne peuvent dépasser les lots pour bénéficier d'une réduction du droit d'enregistrement.

Mais, cet avantage qui était plutôt une adaptation de coefficient à la hausse du marché immobilier, apparaît insuffisant si l'on veut obtenir des résultats sérieux.

La législation actuelle, en effet, soumet encore les dits échanges au droit de 2 % sur la valeur vénale d'un lot lorsque les lots sont d'égale valeur et en cas d'inégalité des lots, au droit de 2 % sur la valeur du moindre lot et de 11 % sur la soulte ou différence de valeur et cela, à la condition que la valeur vénale de chacun des lots n'excède pas 350 fois le revenu cadastral des biens qui les composent. Il faut aussi que les immeubles échangés soient situés dans la même commune ou dans des communes limitrophes (art. 72 du Code des Droits d'enregistrement).

Ces mesures fiscales pèsent encore lourdement sur les opérations d'échanges.

Aussi, estimons-nous que l'Etat doit aller plus loin pour ce qui concerne les avantages fiscaux, en accordant *l'exemption du droit proportionnel* aux échanges d'immeubles ruraux non bâtis.

Toutefois, l'Etat doit sauvegarder ses intérêts et respecter les principes fondamentaux du droit de mutation, en ce sens que l'accroissement du patrimoine immobilier qui résulterait de l'échange sera soumis au droit proportionnel de 11 p. c.

Il n'est pas admissible, en effet, qu'un échange de deux terres d'une valeur vénale respective de 30.000 francs et de 50.000 francs donc avec soulte de 20.000 francs, bénéficie de l'exemption du droit proportionnel. Cet échange constitue, pour le co-échangiste qui paie la soulte, une acquisition pure et simple à concurrence de cette soulte de 20.000 francs.

Het vraagstuk rijst dan ook of, in de huidige stand van de wetgeving, al het mogelijke werd gedaan ten gunste van de vrijwillige of contractuele ruilverkaveling.

Het antwoord is ontkennend.

De voormelde wet van 4 Mei 1949, die juist tot doel had die « vrijwillige » ruilverkaveling in de hand te werken, *leverde geen enkel resultaat op*.

Waarom ?

Omdat zij de ruilverkaveling afhankelijk stelt van te talrijke, te ingewikkelde en te lange formaliteiten, wat een ontmoediging is voor de ook met de beste bedoelingen bezielde eigenaars.

Het « vrijwillig » karakter is enkel schijnbaar.

Alzo blijkt dat het doeltreffendste — wij zouden bijna zeggen het enige — middel om de vrijwillige ruilverkaveling der ongebouwde landeigendommen aan te moedigen, nog altijd is de ruilingen aan te moedigen onder de eenvoudige, praktische en snelle vorm van een hulp van de Staat op fiscaal gebied.

Gewis brengt de wet van 11 Juni 1951 een aanzienlijke verbetering in dit verband, waar zij de verkoopwaarde welke de kavels niet mogen overschrijden om van een vermindering van het registratierecht te genieten, opvoert van 200 maal tot 350 maal het kadastraal inkomen.

Maar dit voordeel was eer een aanpassing van de coëfficiënt aan de stijging van de immobiliënmarkt, en blijkt ontoereikend indien men ernstige resultaten wil verkrijgen.

Volgens de huidige wetgeving, wordt op bedoelde ruilingen immers nog het volgende recht geheven : 2 t. h. op de verkoopwaarde van een kavel, wanneer de kavels van gelijke waarde zijn; indien de kavels ongelijk zijn, 2 t. h. op de waarde van de kleinste kavel en 11 t. h. op de opleg of het waardeverschil, en dit op voorwaarde dat de verkoopwaarde van elke kavel niet groter is dan 350 maal de kadastrale opbrengst van de goederen waaruit ze bestaan. De geruilde goederen moeten tevens in dezelfde gemeente of in aanpalende gemeenten gelegen zijn (art. 72 van het Wetboek der Registratierechten).

Die fiscale maatregelen drukken nog zwaar op de ruilverrichtingen.

Wij menen dan ook dat de Staat verder moet gaan inzake fiscale voordelen, door *vrijstelling van het evenredig recht* op de ruiling van ongebouwde landeigendommen te verlenen.

De Staat moet evenwel zijn belangen vrijwaren en de grondbeginselen van het mutatierecht eerbiedigen, in die zin dat de aangroei van het onroerend bezit dat uit de ruiling zou ontstaan, onderworpen blijft aan het evenredig recht van 11 t. h.

Het is immers onaanvaardbaar dat een ruiling van twee gronden met onderscheidenlijk een verkoopwaarde van 30.000 frank en 50.000 frank, dus met een opleg van 20.000 frank, van het evenredig recht zou vrijgesteld zijn. Die ruiling is, voor de mederuiler die de opleg betaalt, een eenvoudige verkrijging ten bedrage van deze opleg van 20.000 frank.

Cependant, dans le but de faciliter davantage les opérations—il n'est pas toujours possible d'échanger des immeubles de même valeur vénale — l'exemption du droit proportionnel de 11 p. c. sera accordée lorsque la soulte ou la différence de valeur ne dépassera pas le cinquième ($1/5$) de la valeur du moindre lot.

Nous proposons, en conséquence, l'exemption du droit proportionnel pour tous les échanges d'immeubles ruraux non bâtis lorsque les lots sont de même valeur vénale et, en cas d'inégalité des lots, lorsque la soulte ou différence de valeur n'excède pas le cinquième de la valeur du moindre lot.

Ces actes d'échanges seront soumis au droit fixe général.

Lorsque la soulte ou différence de valeur excèdera le cinquième de la valeur du moindre lot, l'acte sera soumis au droit proportionnel établi pour les ventes d'immeubles (11 p. c.) sur ce qui dépasse ce cinquième.

Exemples :

1^o Echange d'un bien d'une valeur de 50.000 francs avec un autre bien de même valeur : droit 40 francs;

2^o Echange d'un bien d'une valeur de 50.000 francs avec un bien d'une valeur de 30.000 francs, soulte de 20.000 francs. Droit : 20.000 — $1/5$ de 30.000 ou 6.000, soit sur 14.000 francs : 11 p. c.

Ce système exclut toute relation entre la valeur vénale des biens et leur revenu cadastral; il n'y a plus lieu d'annexer un extrait de la matrice cadastrale.

D'autre part, nous ne croyons pas devoir limiter ces avantages aux échanges de biens situés dans la même commune ou dans des communes limitrophes; en raison du but poursuivi, les biens échangés pourront se trouver dans des communes très éloignées même les unes des autres; ces cas seront plutôt rares, mais ils peuvent se présenter et ces échanges peuvent avoir des résultats très appréciables.

Il est nécessaire de prévoir la répression de la fraude au point de vue de l'insuffisance d'estimation de la soulte ou différence de valeur.

Il y a lieu aussi de sauvegarder dans le chef des coéchangistes, les avantages fiscaux dont ils ont pu bénéficier par la législation en matière de vente de petites propriétés rurales (art. 53 du Code des Droits d'enregistrement).

Le bénéfice de la réduction accordée par cette dernière législation n'est maintenu que si l'acquéreur, son conjoint ou ses descendants, exploitent eux-mêmes pendant une durée ininterrompue d'un an au moins, dans un délai de trois années à compter de la date de l'acquisition; toutefois, la réduction reste acquise si le défaut d'exécution de ces conditions est la conséquence d'une force majeure.

En vue de faciliter les opérations, l'échange sera considéré comme une force majeure.

Ten einde evenwel de verrichtingen nog te vergemakkelijken — het is niet altijd mogelijk onroerende goederen van dezelfde verkoopwaarde te ruilen — zal de vrijstelling van het evenredig recht van 11 t. h. verleend worden wanneer de opleg niet meer bedraagt dan het vijfde ($1/5$) van de waarde van de kleinste kavel.

Wij stellen derhalve voor, dat alle ruilingen van ongebouwde landeigendommen van het evenredig recht zouden vrijgesteld worden wanneer de kavels van dezelfde waarde zijn en, ingeval de kavels ongelijk zijn, wanneer de opleg of het waardeverschil één vijfde van de waarde van de kleinste kavel niet overschrijdt.

Die akten van ruiling zijn onderworpen aan het algemeen vast recht.

Wanneer de opleg of het waardeverschil $1/5$ van de waarde van de kleinste kavel overschrijdt, is de akte onderworpen aan het evenredig recht bepaald voor de verkoop van onroerende goederen (11 t. h.) voor hetgeen dit vijfde te boven gaat.

Voorbeelden :

1^o Ruiling van een goed met een waarde van 50.000 frank tegen een ander goed van dezelfde waarde : recht 40 frank;

2^o Ruiling van een goed met een waarde van 50.000 frank tegen een goed met een waarde van 30.000 frank, opleg 20.000 frank. Recht : 20.000 — $1/5$ van 30.000 of 6.000, d. i. op 14.000 frank : 11 t. h.

Dit stelsel sluit elke verhouding tussen verkoopwaarde en kadastraal inkomen van de goederen uit; er dient geen uittreksel uit de kadastrale legger meer bijgevoegd.

Anderdeels menen wij dat die voordelen niet uitsluitend mogen verleend worden voor ruilingen van goederen die in dezelfde gemeente of in aanpalende gemeenten gelegen zijn; op grond van het nagestreefd doel, mogen de geruilde goederen gelegen zijn in zelfs heel ver van elkaar verwijderde gemeenten; zulke gevallen zijn eerder zeldzaam, maar zij kunnen zich voordoen en die ruilingen kunnen zeer waardeerbare uitslagen opleveren.

Het is nodig te voorzien in de beteugeling van bedrog dat zou bestaan in een te lage schatting van de opleg of het waardeverschil.

Ook dienen de mederuilers de fiscale voordelen te blijven genieten waarop zij recht hebben op grond van de wettelijke voorzieningen inzake de verkopen van kleine landeigendommen (art. 53 van het Wetboek der Registratierechten.).

De verlaging bij die voorzieningen toegekend, wordt slechts toegestaan indien de verkrijger, zijn echtgenoot of zijn afstammelingen zelf het onroerend goed gedurende een ononderbroken duur van ten minste één jaar in bedrijf nemen, binnen een termijn van drie jaren met ingang van de datum van verkrijging. De verlaging blijft evenwel verworven indien die voorwaarden niet worden uitgevoerd ingeval een geval van overmacht.

Ten einde de verrichtingen te vergemakkelijken, zal ruiling beschouwd worden als een geval van overmacht.

Bien qu'il soit préférable de dresser acte authentique des conventions d'échange, nous ne pouvons imposer aux propriétaires l'obligation d'adopter cette procédure. De nombreux échanges se font par acte sous seing privé en raison des frais moins élevés (honoraires des notaires, frais de transcription).

Mais, dans le but de favoriser l'usage de la forme authentique, qui présente plus de garanties, nous envisageons la réduction de moitié des honoraires notariaux, pour tous les actes d'échange d'immeubles ruraux non bâtis.

Dans le même esprit, serait aussi réduit de moitié le coût des formalités hypothécaires afférentes aux dits actes.

* *

A première vue, les avantages fiscaux ainsi accordés paraissent importants et de nature à nuire aux intérêts du Trésor.

Il n'en est rien cependant, pour la raison que, sous le régime de la législation actuelle, le nombre des échanges d'immeubles ruraux non bâtis est très peu élevé.

Le manque à gagner sera donc insignifiant dans le chef du Trésor.

Ajoutons que ce manque à gagner ne sera que momentané : les échanges devenant plus nombreux, l'Etat ne tardera pas à regagner sous la forme d'un meilleur rendement de l'impôt foncier, plus qu'il n'aura perdu provisoirement. Il n'est pas douteux, en effet, que les immeubles groupés par suite d'échanges, augmentent généralement de valeur et que, partant, leur revenu cadastral, assiette du dit impôt, augmente dans la même proportion.

Par ailleurs, le groupement de terrains agricoles en ensembles plus économiquement exploitables permettra d'accroître le rendement de l'exploitation et, par voie de conséquence, d'en obtenir un revenu professionnel taxable plus élevé.

Au reste, si l'Etat veut vraiment faciliter le remembrement, il doit consentir le léger sacrifice momentané qui lui est demandé. Celui-ci représente bien peu de chose, en regard des difficultés et dépenses énormes d'un remembrement légal, d'une part, et des avantages d'intérêt général d'ordre économique, d'autre part.

Certes, la situation qui résultera des présentes mesures ne sera pas parfaite, mais un grand pas aura été fait dans l'amélioration de la répartition du domaine rural et, conséquemment, dans l'intensification de la production.

E. ADAM.

Hoewel het verkieslijk is een authentieke akte van de ruilvereenkomsten op te maken, kunnen wij de eigenaars daartoe niet verplichten. Voor tal van ruilingen wordt enkel een onderhandse akte opgemaakt, omdat zulks minder kosten meebrengt (ereloon van de notaris, kosten van overschrijving).

Maar ter bevordering van het gebruik van de authentieke vorm, die meer waarborgen biedt, stellen wij voor het ereloon van de notarissen met de helft te verminderen voor alle akten van ruiling van ongebouwde landeigendommen.

In dezelfde geest zouden de kosten van de hypotheaire formaliteiten in verband met bedoelde akten eveneens tot de helft worden verminderd.

* *

Op het eerste gezicht schijnt het dat de aldus toegekende fiscale voordelen aanzienlijk zijn en de belangen van de Schatkist kunnen schaden.

Dit is evenwel niet zo, aangezien, onder het stelsel van de huidige wetgeving, het aantal ruilingen van ongebouwde landeigendommen zeer gering is.

De winstderving voor de Schatkist zal dus onbeduidend zijn.

Hieraan zij toegevoegd dat die winstderving slechts tijdelijk zal zijn : het aantal ruilingen zal toenemen en de Staat zal weldra, onder de vorm van een meeropbrengst van de grondbelasting, meer terugwinnen dan hij voorlopig verliest. Het valt inderdaad niet te betwijfelen dat de door ruiling gegroepeerde onroerende goederen over het algemeen in waarde toenemen en dat daardoor hun kadastraal inkomen, grondslag van bedoelde belasting, in dezelfde verhouding stijgt.

Overigens zal de groepering van de landbouwgronden in complexen die economischer in bedrijf kunnen genomen worden, het mogelijk maken de opbrengst van het bedrijf op te voeren en er daardoor hoger belastbare bedrijfsinkomsten uit te halen.

Voor het overige moet de Staat, zo hij de ruilverkaveling werkelijk wil vergemakkelijken, de hem tijdelijk gevraagde kleine opoffering brengen. Deze vertegenwoordigt heel weinig in vergelijking met de overgrote moeilijkheden en uitgaven van een wettelijke ruilverkaveling, eensdeels, en de voordelen van algemeen belang van economische aard, anderdeels.

Gewis zal de toestand die uit onderhavige maatregelen zal voortvloeien niet volmaakt zijn, maar een flinke stap zal gedaan zijn naar een betere verdeling van de landelijke eigendommen en, daardoor, naar de opvoering van de productie.

Proposition de loi tendant à encourager le remembrement des immeubles ruraux par voie d'échanges.

ARTICLE PREMIER.

Les articles 72 et 73 du Code des Droits d'Enregistrement sont supprimés et remplacés par la disposition suivante :

« *Article 72.* — Sont exemptés du droit proportionnel et soumis au droit fixe général, les échanges d'immeubles ruraux non bâtis, lorsque les lots sont d'égale valeur et, en cas d'inégalité des lots, lorsque la soulte ou la différence de valeur n'excède pas le cinquième de la valeur du moindre lot.

» Lorsque la soulte ou différence de valeur excède le cinquième de la valeur du moindre lot, l'acte sera soumis au droit proportionnel établi en matière de ventes d'immeubles, pour ce qui excède ce cinquième.

» Toute insuffisance constatée dans la soulte ou différence de valeur rend exigible outre le droit éludé, une amende égale à celui-ci. »

ART. 2.

Sont ajoutés les articles 72bis et 72ter ci-dessous :

« *Article 72bis.* — Lorsque des biens acquis sous le bénéfice de la législation en matière de vente de petites propriétés rurales font l'objet d'un échange d'immeubles ruraux non bâtis, le défaut d'exploitation dans les conditions de l'article 60 du Code des Droits d'Enregistrement sera considéré comme la conséquence d'une force majeure.

» *Article 72ter.* — Sont réduits de moitié : a) le coût des formalités hypothécaires afférentes aux actes d'échanges d'immeubles ruraux non bâtis; b) les honoraires des notaires pour les actes d'échange d'immeubles ruraux non bâtis. »

E. ADAM.
G. MULLIE.
L. HUART.
R. DESMEDT.
L. VAN LAEYS.

Wetsvoorstel tot aanmoediging van de ruilverkaveling van landeigendommen.

EERSTE ARTIKEL.

De artikelen 72 en 73 van het Wetboek der Registratierechten worden opgeheven en vervangen als volgt :

« *Artikel 72.* — Zijn vrijgesteld van het evenredig recht en onderworpen aan het algemeen vast recht de ruilingen van ongebouwde landeigendommen, wanneer de kavels van gelijke waarde zijn en, bij ongelijkheid van de kavels, wanneer de opleg of het waardeverschil een vijfde van de waarde van de minste kavel niet te boven gaat.

» Wanneer de opleg of het waardeverschil een vijfde van de waarde van de minste kavel te boven gaat, is de akte voor het meerdere onderworpen aan het voor de verkoop van onroerende goederen vastgestelde evenredige recht.

» Voor elke te laag bevonden opleg of waardeverschil is, behalve het ontdoken recht, een geldboete van hetzelfde bedrag als dit recht vorderbaar. »

ART. 2.

Toegevoegd worden de volgende artikelen 72bis en 72ter :

« *Artikel 72bis.* — Voor goederen, die verkregen zijn volgens de wetgeving inzake verkoop van kleine landeigendommen en die in een ruilverkaveling van ongebouwde landeigendommen betrokken worden, geldt het niet in bedrijf nemen overeenkomstig het bepaalde in artikel 60 van het Wetboek der Registratierechten, als een gevolg van overmacht. »

« *Artikel 73 ter.* — Worden tot de helft verlaagd : a) de kosten van de hypotheekformaliteiten voor akten van ruiling van ongebouwde landeigendommen; b) het ereloon van de notarissen voor de akten van ruiling van ongebouwde landeigendommen. »