

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1951-1952.

SÉANCE DU 18 MARS 1952.

Rapport de la Commission des Finances chargée d'examiner la proposition de loi tendant à encourager le remembrement des immeubles ruraux par voie d'échanges.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1951-1952.

VERGADERING VAN 18 MAART 1952.

Verslag van de Commissie van Financiën belast met het onderzoek van het wetsvoorstel tot aanmoediging van de ruilverkaveling van landeigendommen.

Présents : MM. VAN OVERBERGH, président; ADAM, ALLEWAERT, le baron DE DORLODOT, DELMOTTE, DE SMET (P.), DOUTREPONT, LACROIX, MULLIE, RONSE, SCHOT, VAN LAEYS, VERMEYLEN, VREVEN et SERVAIS (L.), rapporteur.

MESDAMES, MESSIEURS,

Les projets de Benelux, d'unification des marchés européens et la conjoncture économique en général, ont accentué les préoccupations autour du problème agricole dans notre pays. L'intensification de la production agricole et la compression des frais d'exploitation, ont ces derniers temps, suscité l'attention croissante du Gouvernement et des intéressés.

Une préoccupation déjà fort ancienne, visant au remembrement des biens ruraux s'intègre dans cette perspective.

En effet, le morcellement des terres, la dispersion des parcelles appartenant au même exploitant, les distances qui séparent les exploitations, constituent autant de difficultés d'assurer une rationalisation et un meilleur rendement de l'exploitation.

C'est en vue d'y remédier que diverses législations sont intervenues en vue de favoriser soit l'échange, soit le remembrement des immeubles ruraux non bâtis.

Echange d'immeubles ruraux non bâtis.

A la suite de modifications successives, l'article 172 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe modifié par la loi du 11 juin 1951, prévoit que le droit d'enregistrement, qui est norma-

Voir :

Documents du Sénat :

88 (Session de 1951-1952) : Proposition de loi;
173 (Session de 1951-1952) : Amendements.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

De ontwerpen tot oprichting van Benelux, tot eenmaking der Europese markten en de economische conjunctuur in het algemeen, hebben de bezorgdheid over het landbouwvraagstuk in ons land vergroot. De opvoering der landbouwproductie en de inkringing der exploitatiekosten hebben de jongste tijd steeds meer de aandacht van de regering en de belanghebbenden getrokken.

In de lijn van dit streven ligt ook de reeds oude bezorgdheid omtrent de ruilverkaveling der landeigendommen.

De grondverbrokkeling, de verspreiding der gronden van eenzelfde exploitant, de afstanden tussen de bedrijven zijn inderdaad zovele moeilijkheden die de rationalisatie en een beter rendement in de weg staan.

Met het oog hierop zijn verschillende wetten goedgestemd ter bevordering hetzij van de ruil, hetzij van de herverklaring van ongebouwde landeigendommen.

Ruil van ongebouwde landeigendommen.

Bij artikel 72 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 11 Juni 1951, is bepaald dat het registratierecht, hetwelk normaal 11 t. h. bedraagt,

Zie :

Gedr. Stukken van de Senaat :

88 (Zitting 1951-1952) : Wetsvoorstel;
173 (Zitting 1951-1952) : Amendementen.

lement de 11 p. c., est réduit à 2 p. c. pour les échanges d'immeubles ruraux non bâtis, dont la valeur vénale n'excède pas 350 fois le revenu cadastral, lorsque les terres échangées sont situées dans la même commune, ou dans des communes limitrophes. Ce droit de 2 p. c. ne s'applique que sur la valeur du ou des immeubles cédés par une des parties et ne s'élève donc qu'à 1 p. c. sur l'ensemble des immeubles échangés, à la condition que l'échange se fasse sans paiement de soulte, le droit restant fixé à 11 p. c. sur le montant de cette soulte.

La circulaire n° 1.120 du 22 juin 1887 détermine ce qu'il faut entendre par « immeubles ruraux non bâtis ». Il est sans doute opportun d'en reprendre ici les points essentiels :

« Sont considérés comme immeubles ruraux toutes propriétés affectées à une destination agricole, même maraîchère ou horticole, peu importe leur situation, sur le territoire d'une ville ou d'une commune rurale. Il faut y comprendre aussi les bois, prés, pâtures, prairies, pépinières, terres vaines et vagues, landes, bruyères, fanges, vignes, houblonnières, etc.

« Les terrains à bâtir ne peuvent être considérés comme biens ruraux. Il est toutefois recommandé aux receveurs d'agir avec prudence, en ce qui concerne la détermination de la nature des biens; il faudrait, par exemple, des circonstances exceptionnelles pour que la qualification de terrain à bâtir fut donnée à des parcelles situées à proximité d'habitations, mais encore en culture.

» Ne sont pas considérées comme bâties les propriétés qui ne portent que des bâtiments ruraux tels que ceux servant à serrer les récoltes, les instruments aratoires ou de jardinage, où a abriter le bétail ou les animaux de basse-cour : granges, hangars, remises, fournils, étables, écuries, poulaillers, pigeonniers etc., pourvu que ces bâtiments ne forment réellement qu'un accessoire du sol rural non bâti, n'ayant pas de revenu cadastral bâti spécial.

« Mais dès qu'il existe d'autres bâtiments sur les biens échangés, ou seulement sur l'un d'eux ou même sur une partie de l'un d'eux, le droit réduit n'est plus applicable; l'opération doit avoir exclusivement pour objet des biens ruraux non bâtis.

« C'est ainsi que l'échange d'une ferme contre une ferme, avec les bâtiments, y compris les maisons d'habitation de fermiers ne peut profiter de la réduction. Le contrat est pour tout assujetti au droit ordinaire et aucune ventilation n'est admise. »

Remembrement volontaire.

D'autre part, la loi du 4 mai 1949, tendant à encourager le remembrement volontaire des biens ruraux favorise les échanges moyennant certaines conditions :

1^o elle s'applique à deux propriétaires ou un plus grand nombre qui décident de commun accord de procéder au remembrement de l'ensemble de leurs biens ruraux;

tot 2 t. h. verminderd wordt voor de ruil van ongebouwde landeigendommen, waarvan de koopwaarde 350 maal het kadastraal inkomen niet te boven gaan, wanneer de geruilde gronden in dezelfde of in aangrenzende gemeenten gelegen zijn. Dat recht van 2 t. h. is slechts toepasselijk op de waarde van de goederen, afgestaan door één van partijen, en bedraagt dus slechts 1 t. h. van het geheel der geruilde eigendommen, indien de ruil zonder betaling van een opleg geschiedt, met dien verstande dat het recht op het bedrag van de opleg 11 t. h. blijft.

Bij de circulaire n° 1.120 van 22 Juni 1887 is bepaald wat dient verstaan onder « ongebouwde landeigendommen ». Het is wellicht doelmatig de hoofdzaken ervan onder ogen te brengen :

« Worden beschouwd als landeigendommen alle eigendommen, aangewend met het oog op de landbouw en zelfs op tuin- of moestuinbouw, ongeacht of ze op het grondgebied van een stad of een plattelandsgemeente liggen. Daaronder dienen mede verstaan bossen, weiden, stoppelweiden, grasland, boomkwekerijen, woeste en onbebouwde grond, heide, veen, wijngaarden, hopakkers, enz.

» Bouwgrond mag niet als landeigendom beschouwd worden. De ontvangers gelieven evenwel voorzichtig te zijn bij de bepaling van de aard der goederen; zo kan een stuk grond dat wel in de nabijheid van een woning ligt, maar nog bewerkt wordt, alleen in buitengewone omstandigheden als bouwgrond bestempeld worden.

» Worden niet aangemerkt als gebouwd, zulke eigendommen waarop slechts landbouwgebouwen staan als die tot opberging van de oogst, van land- of tuinbouwwerktuigen of tot onderbrenging van vee of pluimvee : schuren, loodsen, remises, bakketen, stallen, hoenderhokken, duiventillen, enz., bijaldien deze gebouwen in werkelijkheid slechts een bijzaak zijn bij de ongebouwde landbouwgrond, zonder speciaal gebouwd kadastraal inkomen.

» Maar zodra er andere gebouwen op de geruilde goederen staan of alleen maar op één goed of zelfs op een gedeelte van één ervan, is het verminderd recht niet meer toepasselijk; het moet uitsluitend ongebouwde landeigendommen betreffen.

» Aldus is de vermindering niet toepasselijk op de ruil van een hoeve tegen een hoeve, met de gebouwen, daarinbegrepen de woning van de landbouwers. De overeenkomst is in haar geheel aan het gemeen recht onderworpen en mag niet omgeslagen worden. »

Vrijwillige ruilverkaveling.

De wet van 4 Mei 1949 tot aanmoediging van de vrijwillige ruilverkaveling van landeigendommen begunstigt de ruil onder bepaalde voorwaarden :

1^o ze is toepasselijk wanneer twee of meer eigenaars in gemeen overleg tot ruilverkaveling van al hun landeigendommen besluiten;

2° Le projet de remembrement doit avoir pour effet de remplacer des parcelles constituant des lots séparés par un nombre de lots moins élevés. Les nouveaux lots doivent autant que possible être continus et réguliers, jouir d'accès indépendants et être rapprochés autant que possible des sièges d'exploitation;

3° l'échange doit avoir pour effet :

a) d'attribuer à chaque propriétaire des biens d'une valeur proportionnellement égale à ceux qu'ils possédaient avant le remembrement, compte tenu des surfaces employées aux chemins, voies d'écoulement d'eau et autres ouvrages;

b) d'attribuer autant que possible à chaque propriétaire des biens de même nature de culture, de même qualité et de même superficie;

4° si l'équivalence prévue au 3° ne peut être réalisée sans un appoint en espèces, la soulte qui en résulte ne peut dépasser 10 p. c. de la valeur des biens sujets au remembrement appartenant au propriétaire débiteur de la soulte;

5° les échanges réunissant les conditions ci-dessus sont confirmés par un arrêté pris conjointement par le Ministre de l'Agriculture et le Ministre des Finances;

6° cet arrêté ministériel assure au dit propriétaire le concours gratuit des services publics, en ce qui concerne les opérations de mesurage et de bornage, les études relatives à la création de chemins, de voies d'écoulement d'eaux et autres ouvrages et la confection de plans définitifs;

7° les actes portant remembrement des biens ruraux sont exemptés du droit proportionnel et soumis au droit fixe général s'il n'est pas stipulé de soulte ou indemnité.

Dans le cas contraire, il est perçu un droit de 6 p. c. sur le montant total des soultes ou indemnités payées ou à payer. L'application du présent article est subordonnée à la condition que l'application ait été préalablement approuvée par un arrêté des Ministres de l'Agriculture et des Finances.

Ces deux méthodes de regroupement des pièces de terre déjà favorisées par notre législation, ne sont pas les seules pouvant être mises en œuvre. Nous voulons en signaler une autre ayant déjà été soumise au législateur.

Le remembrement légal.

Bien que le projet de loi, qui devait devenir la loi du 4 mai 1949, prévoyait dans son second chapitre le remembrement légal, le législateur n'a pas cru devoir le suivre, et s'est limité à encourager les remembrements volontaires.

Le remembrement légal ne devient obligatoire qu'après consultation des intéressés à une opération de remembrement délimitée, et qu'une majo-

2° het ruilverkavelingsplan moet tot gevolg hebben dat uit afzonderlijke kavels bestaande percelen door een kleiner aantal kavels worden vervangen. De nieuwe kavels moeten zoveel mogelijk aaneensluiten en regelmatig zijn, een eigen uitweg hebben en zo dicht mogelijk bij de bedrijfsgebouwen gelegen zijn;

3° de ruil moet tot gevolg hebben :

a) dat elke eigenaar goederen krijgt waarvan de waarde in verhouding is tot die welke hij vóór de ruilverkaveling bezat, rekening gehouden met de oppervlakte voor wegen, afwateringsgrachten of andere kunstwerken;

b) dat elke eigenaar zoveel mogelijk goederen krijgt met dezelfde gebruiksbestemming, van dezelfde hoedanigheid en dezelfde oppervlakte;

4° kan de onder 3° bedoelde gelijkwaardigheid niet zonder opleg bereikt worden, dan mag die opleg in geen geval 10 t. h. overschrijden van de waarde der aan ruilverkaveling onderworpen goederen, die toebehoren aan de eigenaar, die een opleg verschuldigd is;

5° de ruilverrichtingen, welke aan de vorengenoemde eisen voldoen, worden bevestigd bij een besluit, dat samen door de Minister van Landbouw en de Minister van Financiën ondertekend wordt;

6° dat ministerieel besluit verzekert aan de bewuste eigenaar de kosteloze medewerking van de openbare diensten bij de verrichtingen van opmeting en afpaling; de studies betreffende het aanleggen van wegen, afwateringsgrachten en andere kunstwerken en bij het opmaken van definitieve plannen;

7° de akten houdende ruilverkaveling van land-eigendommen zijn vrijgesteld van het evenredig recht en onderworpen aan het algemeen vast recht, indien er geen opleg of vergoeding bedongen is.

In het tegenovergesteld geval wordt een recht van 6 t. h. geheven op het totaal bedrag van de betaalde of te betalen opleg of vergoeding. De toepassing van dit artikel is ondergeschikt aan de voorafgaande goedkeuring van de verrichting bij besluit van de Ministers van Landbouw en van Financiën.

Die twee methodes tot hergroepering van gronden, die reeds door onze wetten begunstigd worden, zijn niet de enig mogelijke. Wij vestigen de aandacht op een andere die reeds aan de wetgever is voorgesteld.

De wettelijke ruilverkaveling.

Alhoewel het wetsontwerp, dat later de wet van 4 Mei 1949 zou worden, in het tweede hoofdstuk de wettelijke ruilverkaveling voorzag, heeft de wetgever de strekking er van niet gevolgd en zich tenslotte beperkt tot het aanmoedigen van vrijwillige ruilverkavelingen.

De wettelijke ruilverkaveling wordt slechts verplichtend na raadpleging van de eigenaars betrokken bij een beperkte ruilverkaveling en nadat een

rité double (en nombre et en superficie) de ceux-ci s'est prononcée en faveur du remembrement.

Les auteurs de la proposition qui vous est soumise tout en reconnaissant l'effort réalisé par la législation en vue de promouvoir le regroupement des immeubles ruraux font valoir diverses raisons tendant à montrer son insuffisance.

Il faut convenir que la loi du 4 mai 1949 n'a pas obtenu de résultats méritant de retenir l'attention. En effet, répondant à une question parlementaire posée par M. Chalmet, membre de la Chambre des Représentants (*Bulletin des Questions et Réponses*, n° 3, du 4 décembre 1951), M. le Ministre de l'Agriculture signalait que 48 demandes seulement avaient été introduites en vue du remembrement de terres depuis le vote de la loi. Ces 48 demandes portaient sur 94 hectares 71 ares 42 centiares échangés contre 93 hectares 18 ares 92 centiares.

Une de ces demandes seulement avait été accueillie favorablement et suivie d'exécution. Elle portait sur 3 hectares 15 ares. 38 demandes ont été rejetées et 9 étaient encore à l'examen.

Les auteurs de la proposition font remarquer que le désintéressement qui semble entourer cette loi résulte de ce que celle-ci réclame des formalités trop nombreuses, trop compliquées et trop longues qui découragent les propriétaires les mieux intentionnés.

Ils estiment que le moyen le plus efficace d'encourager les échanges dans le sens d'un regroupement des immeubles ruraux non bâtis est de favoriser les échanges sous la forme simple, pratique et rapide d'une aide de l'Etat dans le domaine fiscal.

C'est pourquoi leur attention se porte sur l'amélioration des dispositions de l'article 72 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, tendant à favoriser l'échange d'immeubles ruraux non bâtis.

Les auteurs de la proposition estiment que les agriculteurs ne sont pas suffisamment préparés à la réalisation du remembrement légal et, *à fortiori*, obligatoire.

Leur proposition a pour but d'améliorer l'encouragement aux échanges volontaires et de contribuer ainsi à la préparation nécessaire des esprits.

Au surplus, leur proposition ne gêne nullement la réglementation actuelle sur le remembrement volontaire et n'empêche pas davantage l'élaboration d'une législation sur le remembrement légal. Au contraire, les trois stades peuvent parfaitement coexister.

Alors que la loi de 1949 sur le remembrement volontaire prévoit l'exonération du droit d'enregistrement proportionnel parce qu'il s'agirait, dans l'esprit de cette loi, de remembrements importants, ils font remarquer qu'il n'y a pas de raisons de ne pas accorder cette même exonération pour des échanges d'immeubles ruraux non bâtis, pour l'unique raison qu'ils seraient moins importants quant aux superficies envisagées.

Ils estiment que si ces échanges améliorent la valeur des terres et leur exploitation plus rationnelle,

twéevoudige meerderheid (wat het aantal en de oppervlakte betreft) zich ten gunste van de ruilverkaveling heeft uitgesproken.

De indieners van het hier behandelde voorstel, erkennen de inspanning van de wetgever om de hergroepering van de landeigendommen te bevorderen, maar vestigen uw aandacht op verschillende leemten in de bestaande tekst.

Men zal toegeven dat de wet van 4 Mei 1949 geen noemenswaardige resultaten heeft opgeleverd. In antwoord op een parlementaire vraag van de h. Chalmet, lid van de Kamer der Volksvertegenwoordigers (*Bulletin van Vragen en Antwoorden*, n° 3, van 4 December 1951), deelde de h. Minister van Landbouw mede dat, sedert de goedkeuring van de wet, slechts 48 aanvragen tot ruilverkaveling werden ingediend. Deze 48 aanvragen hadden betrekking op 94 hectaren 71 aren 42 centiares, geruild tegen 93 hectaren 18 aren 92 centiares.

Slechts één dezer aanvragen werd gunstig onthaald en uitgevoerd. Het ging om 3 hectaren 15 aren. 38 aanvragen werden verworpen en 9 zijn nog in studie.

De indieners van het wetsvoorstel zijn van mening, dat het gebrek aan belangstelling voor deze wet voortspuit uit de te talrijke, te ingewikkelde en te lange formaliteiten, wat ook de met de beste bedoelingen bezielde eigenaars ontmoedigt.

Volgens hen zou het doeltreffendste middel om de ruilverkaveling van de ongebouwde landeigendommen aan te moedigen, er in bestaan op eenvoudige, praktische en snelle wijze de hulp van de Staat op fiscaal gebied te verlenen.

Daarom streven zij de verbetering na der bepalingen van artikel 72 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, welke er toe strekken de ruiling van ongebouwde landeigendommen in de hand te werken.

De indieners van het voorstel zijn de mening toegedaan, dat de landbouwers onvoldoende voorbereid zijn op de verwezenlijking van de wettelijke, en *a fortiori* van de verplichte ruilverkaveling.

Zij willen de vrijwillige ruilingen aanmoedigen om aldus de gemoederen voor te bereiden.

Bovendien is hun wetsvoorstel geenszins een hinder voor de huidige reglementering op de vrijwillige ruilverkaveling en staat zij evenmin de uitwerking van een wet op de wettelijke ruilverkaveling in de weg. De drie stadia kunnen integendeel zeer goed samengaan.

Zo de wet van 1949 op de vrijwillige ruilverkaveling de vrijstelling van het evenredig registratierecht voorziet omdat het, in de geest van de wetgever, om belangrijke ruilverkavelingen gaat, bestaat er geen reden toe om diezelfde vrijstelling niet te verlenen voor ruilverkavelingen van ongebouwde landeigendommen, enkel en alleen omdat ze een minder belangrijke oppervlakte beslaan.

Indien deze ruilingen de waarde van de gronden verhogen en het bedrijf rationaliseren, dan moeten

ils doivent, au même titre que les premiers, bénéficier de l'aide par le truchement fiscal.

De la discussion qui eut lieu en Commission, on peut retenir les observations suivantes, formulées par divers commissaires :

Le problème du remembrement des immeubles ruraux non bâtis est considéré comme très important en vue de rationaliser l'exploitation agricole et, par conséquent, d'améliorer son rendement.

Tout ce qui peut faciliter le remembrement doit être examiné favorablement.

Deux commissaires font remarquer que tout en approuvant l'objet de la proposition, ils estiment qu'il faudrait aller plus loin, et que pour obtenir des résultats tangibles il faut envisager une législation sur le remembrement permettant de faire prévaloir la majorité des intérêts sur l'attitude récalcitrante minoritaire.

Un commissaire relève que telle qu'elle est libellée, la proposition peut faciliter tous les échanges de biens ruraux, y compris ceux qui ne présenteraient pas d'avantage pour l'exploitation.

Il propose de soumettre les projets d'échange à un avis préalable du Ministre de l'Agriculture portant sur l'intérêt d'exploitation que présente l'opération.

Le peu de résultats de la loi de 1949 sur le remembrement volontaire semble être dû aux difficultés et complications administratives requises pour procéder suivant la loi. A cet égard, il fut souhaité de voir ramener à un seul département le soin d'examiner les demandes introduites sur la base de cette loi.

Suite à cette première discussion, la Commission décida de confier à une Sous-Commission le soin de préciser le problème et demanda à celle-ci de faire des propositions.

Il résulte des travaux de la Sous-Commission que celle-ci a approuvé les deux principes énoncés par l'article 1^{er} de la proposition de loi, à savoir :

1^o En cas d'égalité des lots échangés, l'exemption complète du droit proportionnel d'enregistrement ;

2^o En cas d'inégalité des lots, l'établissement d'une faveur fiscale sur la soulte ou la différence de valeur quant celle-ci n'excède pas un certain pourcentage de la valeur du moindre lot.

Elle a estimé toutefois, que pour prévenir les contestations qui pourraient s'élever au sujet du caractère « d'immeuble rural », il importe de maintenir le critère de référence au revenu cadastral, quitte à être très large dans la fixation du multiplicateur à appliquer, lequel devrait être de 600 au lieu du chiffre actuel de 350.

En ce qui concerne la soulte éventuelle ou la différence qui pourrait exister entre lots échangés, elle croit préférable d'élargir du cinquième au quart la base sur laquelle sera accordée la faveur fiscale proposée, mais de limiter celle-ci par l'application d'un droit réduit de 6 p. c., tel qu'il fut stipulé dans

zij, even als de eerste, fiscale gunstmaatregelen genieten.

Tijdens de besprekingen in de Commissie werden nog verscheidene opmerkingen gemaakt, die wij hier wensen te vermelden :

Het vraagstuk van de ruilverkaveling der ongebouwde landeigendommen wordt als zeer belangrijk beschouwd met het oog op de rationalisatie van het landbouwbedrijf en de verhoging van de productie.

Al wat de ruilverkaveling kan vergemakkelijken dient aangemoedigd te worden.

Twee commissieleden hechten hun goedkeuring aan het doel van het wetsvoorstel, maar zijn van mening dat men dient verder te gaan en dat men, om tastbare resultaten te bereiken, een wetgeving op de ruilverkaveling moet voorbereiden waardoor een minderheid van onwillige eigenaars kan verplicht worden zich neer te leggen bij de beslissing van de meerderheid der betrokkenen.

Een commissielid wijst er op dat het voorstel, zoals het thans is opgesteld, alle ruilingen van landeigendommen kan vergemakkelijken, met inbegrip van die welke geen voordeel voor de exploitatie bieden.

Hij stelt voor, de ontworpen ruilingen aan het voorafgaand advies van de Minister van Landbouw te onderwerpen met het oog op het bepalen van het bedrijfsbelang van de verrichting.

Het geringe resultaat, dat de wet van 1949 op de vrijwillige ruilverkaveling heeft opgeleverd, blijkt voort te vloeien uit de ingewikkelde en moeilijke administratieve procedure, die bij de wet vereist was. Ten deze is dan ook de wens geuit dat de aanvragen op grond van deze wet slechts door één departement zouden behandeld worden.

Ingevolge deze eerste gedachtenwisseling heeft de Commissie beslist het vraagstuk nader te doen onderzoeken door een Subcommissie, die verzocht werd voorstellen te doen.

Uit de werkzaamheden van de Subcommissie blijkt dat deze de twee beginselen van artikel 1 van het wetsvoorstel goedgekeurd heeft ; deze zijn :

1^o bij gelijkheid der geruilde kavels, volledige vrijstelling van het evenredig registratierecht ;

2^o bij ongelijkheid der kavels, fiscale gunstregeling voor de opleg of het waardeverschil indien deze een bepaald procent van de waarde van de minste kavel niet te boven gaat.

Ze heeft evenwel gemeend dat, ten einde betwistingen te voorkomen omtrent het karakter van « landeigendom », de verwijzing naar het kadastraal inkomen als maatstaf diende behouden, onder vaststelling van een ruime vermenigvuldiger, die 600 in plaats van zoals thans 350 zou moeten bedragen.

Ten aanzien van de eventuele opleg of van het waardeverschil tussen de geruilde kavels, acht ze het wenselijker de grondslag, waarop de fiscale gunstregeling zal steunen, van een vijfde op een vierde te brengen, maar die gunstregeling te beperken voor de toepassing van een verminderd

la loi du 4 mai 1949 relative au remembrement volontaire des immeubles ruraux.

Quant à la sanction prévue pour le cas d'insuffisance constatée dans cette soultte ou différence de valeur et pour le cas d'estimation irrégulière des lots, elle a pensé qu'il serait sage de prévoir une marge de sécurité pour éviter les contestations auxquelles donnent lieu actuellement de la part des receveurs d'enregistrement, la plupart des échanges, ce qui décourage les agriculteurs les mieux intentionnés.

La Sous-Commission a estimé, d'autre part, comme le souhaitent les signataires de la proposition de loi, qu'il y a lieu de réduire au strict minimum, les formalités à accomplir pour bénéficier des faveurs légales susdites. Aussi suggère-t-elle de ne maintenir que celle qui consiste dans la production d'un extrait de la matrice cadastrale.

Etant donné le nombre peu élevé d'intéressés, la Sous-Commission s'est demandé s'il était opportun de prévoir la clause maintenant dans le chef des cochangistes, les avantages fiscaux dont ils ont pu bénéficier par la législation en matière de vente des petites propriétés rurales (article 2, alinéa 1^{er}, de la proposition de loi), à la condition que soient reportées sur la nouvelle parcelle acquise par échange, les obligations prévues par cette législation. Il y a cependant lieu de tenir compte ici de l'intérêt social que présentent les bénéficiaires.

En ce qui concerne l'intérêt de remembrement que certains commissaires auraient voulu voir constaté préalablement, cette procédure tomberait dans les complications de la loi de 1949, alors que précisément l'intention est de la simplifier pour les échanges de moindre importance.

En ce qui concerne la réduction des honoraires notariaux, il paraît souhaitable de ne pas recourir à la procédure législative pour modifier un arrêté royal.

La Sous-Commission propose de laisser au Gouvernement le soin de prendre un arrêté royal réduisant les honoraires notariaux dans le cas d'échange d'immeubles ruraux non bâtis bénéficiant de l'article 72 du Code des droits d'enregistrement.

Enfin, la Sous-Commission suggère de modifier le titre de la proposition en remplaçant le mot « remembrement » par « échange ». Il deviendrait : « Proposition de loi tendant à encourager l'échange des immeubles ruraux. »

*
* *

Ces considérations ayant rencontré l'adhésion des auteurs de la proposition, ceux-ci les ont traduites sous forme d'amendements : (voir document du Sénat, n° 173, session de 1951-1952).

recht van 6 t. h., zoals bepaald is bij de wet van 4 Mei 1949 betreffende de vrijwillige ruilverkaveling der landeigendommen.

Betreffende de straf bij vastgestelde ontoereikendheid van de opleg of het waardeverschil of bij onregelmatige schatting der kavels, acht zij het goed een veiligheidsmarge te stellen, ten einde de betwistingen te vermijden, waatoo de meeste ruilingen thans vanwege de ontvangers der registratie aanleiding geven, wat de best bezielde landbouwers ontmoedigt.

De Subcommissie is verder met de ondertekenaars van het wetsvoorstel van mening, dat de formaliteiten, welke dienden vervuld om de voordelen van de vorgenoemde wet te verkrijgen, tot het strikte minimum dienden beperkt. Zij stelt dan ook voor als formaliteit slechts de overlegging van een uittreksel uit de kadastrale legger te behouden.

Gelet op het gering aantal belanghebbenden heeft de Subcommissie zich afgevraagd of het doelmatig was de bepaling te handhaven volgens welke de mederuilers de fiscale voordelen behouden die ze ingevolge de wetgeving inzake verkoop van kleine landeigendommen mochten genieten hebben (artikel 2, lid 1, van het wetsvoorstel), op voorwaarde dat de bij die wet bepaalde verplichtingen op het nieuwe door ruil verkregen stuk grond overgedragen worden. Er dient ten deze evenwel rekening gehouden met het sociaal belang dat de begunstigten vertegenwoordigen.

Ten aanzien van het belang der ruilverkaveling, dat sommige commissieleden vooraf hadden willen vastgesteld zien, dient opgemerkt dat zulks opnieuw aanleiding zou geven tot de verwikkelingen der wet van 1949, die men precies voor de ruil van kleinere stukken wenst te vereenvoudigen.

Inzake verlaging der notarishonoraria is het wenselijk gebleken een koninklijk besluit niet bij een wet te wijzigen.

De Subcommissie stelt voor dat de Regering de notarishonoraria bij ruil van ongebouwde landeigendommen, die onder artikel 72 van het Wetboek der Registratierechten vallen, bij koninklijk besluit zou verlagen.

Tenslotte geeft de Subcommissie in overweging de titel van het wetsvoorstel te wijzigen, en het woord « ruilverkaveling » te vervangen door « ruilingen ». Aldus zou die titel luiden : « Wetsvoorstel tot aanmoediging van de ruilingen van landeigendommen. »

*
* *

Deze beschouwingen vonden instemming bij de indieners van het voorstel, die ze in de vorm van amendementen uitgewerkt hebben (zie Gedr. St. Senaat, n° 173, zitting 1951-1952).

Abordant l'examen des amendements, nous résumons comme suit les remarques formulées par les commissaires :

Un amendement fut proposé à l'article 1^{er} tendant à maintenir l'obligation d'insérer dans l'acte l'attestation que la valeur vénale de chacun des lots ne dépasse pas six cents fois leur revenu cadastral et que la soulte n'excède pas 25 p. c. de la valeur vénale du moindre lot. Cet amendement tendait à éviter les actes sous seing privé et les conséquences pouvant suivre.

Il fut rejeté à l'unanimité moins une voix, la Commission estimant que l'exigence formulée à l'article 72 nouveau troisième alinéa, 1^o et 2^o, concernant la valeur vénale de chacun des lots devant être déclarée dans l'acte ou au pied de celui-ci, et l'extrait de la matrice cadastrale devant être annexée à l'acte, était suffisante.

Au même article 1^{er}, un commissaire demanda si l'indication dans l'acte de la valeur vénale d'un des lots échangés et de la soulte pouvait être considérée comme satisfaisant au dernier alinéa, 1^o, de l'article 72 nouveau, exigeant la déclaration dans l'acte de la valeur vénale de chacun des lots. La Commission répondit affirmativement à cette question.

A l'article 2 un membre proposa de porter la limite de deux cents à deux cent cinquante fois le revenu cadastral qui serait admise pour la valeur des lots échangés pouvant bénéficier des avantages de l'article 72 du Code des droits d'enregistrement d'hypothèque et de greffe, après la prochaine péréquation cadastrale.

Cette modification tend à maintenir après la péréquation cadastrale l'amélioration recherchée par la présente proposition.

Cette modification ayant été adoptée à l'unanimité, elle est reprise *in fine* sous forme d'amendement de la Commission, la même modification étant adoptée à l'article premier.

Ainsi amendée, la proposition a été admise à l'unanimité, par la Commission, ainsi que le présent rapport.

Le Rapporteur,
LÉON SERVAIS.

Le Président,
CYR. VAN OVERBERGH.

De door de commissieleden in verband met de amendementen geformuleerde opmerkingen kunnen als volgt worden samengevat :

Bij artikel 1 werd een amendement voorgesteld waarbij de verplichting wordt gehandhaafd in de akte een attest in te voegen, dat de verkoopwaarde van elke kavel niet groter is dan zeshonderd maal het kadastraal inkomen, en dat de opleg de verkoopwaarde van de minste kavel niet met 25 t. h. te boven gaat. Dit amendement strekte er toe het gebruik dan onderhandse akten te voorkomen, evenals de gevolgen die er uit zouden kunnen voortvloeien.

Het werd, op één stem na, eenparig verworpen omdat de Commissie van mening was, dat de in artikel 72, nieuwe derde alinea, 1^o en 2^o, gestelde verplichting om de verkoopwaarde van elk der kavels te vermelden in of onderaan de akte, en het uittreksel uit de kadastrale legger aan de akte toe te voegen, volstond.

Bij artikel 1 stelde een lid van de Commissie de vraag of de vermelding, in de akte, van de verkoopwaarde van een der geruilde kavels en van de opleg als bevredigend kan beschouwd worden ten opzichte van alinea 1 van het nieuw artikel 72, waarbij de verklaring, in de akte, van de verkoopwaarde van elk der loten wordt vereist. De Commissie antwoordde bevestigend op deze vraag.

Bij het onderzoek van artikel 2 stelde een lid voor, de coëfficiënt van het kadastraal inkomen, ter bepaling van de waarde der geruilde kavels, waarop de voordelen van artikel 72 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten zouden toegepast worden, na de toekomstige kadastrale aanpassing van tweehonderd op twee honderd vijftig te brengen.

Deze wijziging strekt er toe, na de kadastrale verhoging, de door dit voorstel nagestreefde verbetering te handhaven.

Zij werd bij eenparigheid van stemmen goedgekeurd en is *in fine* in de vorm van een amendement van de Commissie opgenomen. Dezelfde wijziging wordt in artikel 1 aangebracht.

Aldus geamendeerd werd het voorstel, evenals dit verslag, door de Commissie bij eenparigheid goedgekeurd.

De Verslaggever,
LÉON SERVAIS.

De Voorzitter,
CYR. VAN OVERBERGH.

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

AMENDEMENTS PRESENTES
PAR LA COMMISSION

INTITULE.

Remplacer l'intitulé de la proposition par le texte suivant :

« Proposition de loi modifiant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, en vue d'encourager les échanges d'immeubles ruraux non bâtis. »

ARTICLE PREMIER.

Modifier le deuxième alinéa de cet article comme suit :

Article 72. — « Sont exemptés du droit proportionnel et soumis au droit fixe général les échanges d'immeubles ruraux non bâtis, dont la valeur vénale pour chacun des lots n'excède pas 250 fois le revenu cadastral. »

ART. 2.

Modifier cet article comme suit :

« Jusqu'à la mise en vigueur des revenus qui seront fixés à la suite de la présente péréquation cadastrale, la limite du revenu cadastral fixé par l'article 72 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, modifié par l'article premier de la présente loi est portée à 600 fois le même revenu. »

Wetsvoorstel tot aanmoediging van de ruilverkaveling van landeigendommen.

AMENDEMENTEN VOORGEDRAGEN
DOOR DE COMMISSIE.

TITEL.

De titel van het wetsvoorstel te vervangen als volgt :

« Wetsvoorstel houdende wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, met het oog op de aanmoediging van de ruilingen van ongebouwde landeigendommen ».

EERSTE ARTIKEL.

Het tweede lid van dit artikel te wijzigen als volgt :

Artikel 72. — « Zijn vrijgesteld van het evenredig recht en onderworpen aan het algemeen vast recht de ruilingen van ongebouwde landeigendommen, waarvan de verkoopwaarde voor elk der kavels niet groter is dan 250 maal het kadastrale inkomen. »

ART. 2.

Dit artikel te wijzigen als volgt :

« Tot op het ogenblik dat de ingevolge de eerstkomende kadastrale péréquatie vastgestelde inkomens van kracht worden, wordt de grens van het kadastrale inkomen, bepaald bij artikel 72 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, gewijzigd bij artikel 1 van deze wet, gebracht op 600 maal datzelfde inkomen. »

SÉNAT DE BELGIQUE

BELGISCHE SENAAAT

SESSION DE 1951-1952.

ZITTING 1951-1952.

SÉANCE DU 18 MARS 1952.

VERGADERING VAN 18 MAART 1952.

Rapport de la Commission des Finances chargée d'examiner la proposition de loi tendant à encourager le remembrement des immeubles ruraux par voie d'échanges.

Verslag van de Commissie van Financiën belast met het onderzoek van het wetsvoorstel tot aanmoediging van de ruilverkaveling van land-eigendommen.

ERRATUM.

ERRATUM.

Remplacer à la page 8, le texte de l'article 2 par le libellé suivant :

ART. 2.

Modifier cet article comme suit :

« Jusqu'à la mise en vigueur des revenus qui seront fixés à la suite de la prochaine péréquation cadastrale, la limite de deux cent cinquante fois le revenu cadastral fixé par l'article 72 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, modifié par l'article premier de la présente loi, est portée à six cents fois le même revenu. »

Bladzijde 8, tekst van artikel 2 te vervangen door de volgende :

ART. 2.

Dit artikel te wijzigen als volgt :

« Tot op het ogenblik dat de ingevolge de eerstkomende kadastrale perequatie vastgestelde inkomens van kracht worden, wordt de grens van tweehonderd vijftig maal het kadastrale inkomen, bepaald bij artikel 72 van het Wetboek der registratie, hypotheek- en griffierechten, gewijzigd bij artikel 1 van deze wet, gebracht op zeshonderd maal datzelfde inkomen. »