
Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 22 MARS 1887.

Réduction des droits d'enregistrement et de transcription sur les échanges de biens ruraux contigus ⁽¹⁾. — Amendements du Gouvernement ⁽²⁾.

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE ⁽³⁾, PAR M. BILAUT.

MESSIEURS,

Le projet n'a rencontré aucune opposition dans les diverses sections.

La section centrale propose de rédiger l'article premier de la manière suivante :

« Le droit d'enregistrement sur les échanges d'immeubles ruraux non bâtis, dont la valeur vénale, pour chacun des lots, n'excède pas *deux cents* fois le revenu cadastral, est réduit à 10 centimes pour 100 francs lorsque les immeubles échangés sont situés dans la même commune, *ou lorsqu'ils ne sont pas distants de plus de 500 mètres*, ou lorsque l'un des lots est contigu à une propriété du contractant qui l'acquiert. Dans ce cas, etc. (la suite comme au projet). »

Le projet ainsi amendé a été approuvé à l'unanimité par la section centrale qui vous en propose l'adoption.

La section centrale a pensé que les biens échangés ne perdent pas la

⁽¹⁾ Projet de loi, n° 180 (session de 1880-1881).

Rapport, n° 46 (session de 1881-1882).

⁽²⁾ Amendements du Gouvernement, n° 79.

⁽³⁾ La section centrale, présidée par M. DE LANTSHEERE, était composée de MM. VAN CLEEMPUTTE, PATERNOSTER, NOTELTEIRS, BILAUT et BERTEN.

qualité d'immeubles ruraux lorsque leur valeur vénale dépasse cent cinquante fois, mais n'excède pas deux cents fois le revenu cadastral.

Les motifs de la loi s'appliquent aussi bien à des immeubles, peu éloignés l'un de l'autre, situés dans des communes différentes qu'à ceux qui se trouvent sur le territoire de la même commune.

Enfin, il a paru que le remplacement du mot : *le lot*, par les mots : *l'un des lots*, rend le texte plus clair.

Le régime de la réserve légale, tel qu'il est organisé par notre législation, complété par la prohibition des substitutions, a eu pour effet de diviser à l'infini la propriété du sol. Les petites exploitations se sont multipliées; de nombreux cultivateurs, devenus propriétaires, ont plus que doublé la valeur des héritages; la richesse nationale s'est accrue dans des proportions que nul autrefois n'eût pu entrevoir.

Montesquieu avait cependant pressenti ce résultat lorsqu'il écrivait : « Les terres ne sont pas cultivées en raison de leur fertilité, mais en raison de leur liberté. »

Plus tard, Paul-Louis Courier, témoin des effets de l'éparpillement de la propriété, disait (sixième lettre au Censeur) : « On travaille mieux et plus. Or, avec plus de travail, il y a plus de produits, c'est-à-dire plus de richesse, plus d'aisance commune, plus de mœurs, plus d'ordre dans l'État comme dans les familles. En accommodant plus de gens, on augmente d'autant plus le bien de tous et de chacun. Faire propriétaire l'homme qui n'est que mercenaire, donner la terre au laboureur, c'est le plus grand bien qui se puisse faire en France depuis qu'il n'y a plus de serfs à affranchir. »

Les partisans de la doctrine opposée se sont étendus avec complaisance sur les dangers du morcellement excessif de la terre. On a répondu, avec Benjamin Constant, que « le morcellement s'arrête toujours au point au delà duquel il deviendrait funeste ».

C'est dire, en d'autres termes, que le moyen le plus efficace de conjurer ces dangers, c'est la liberté des transactions, dont l'une des formes les plus heureuses, à ce point de vue, est assurément l'échange.

C'est pour favoriser les échanges que le projet de loi a été conçu.

Lorsque le lot attribué à l'un des contractants est contigu à une parcelle que ce dernier possédait déjà, l'échange a manifestement pour conséquence de diminuer le morcellement de la propriété. Dans ce cas le droit réduit sera perçu, quelle que soit la situation des lots échangés, dans la même commune ou dans des communes différentes, quelle que soit aussi la distance.

Mais si la condition de la contiguïté fait défaut, le projet exige, pour l'application du droit réduit, ou bien que les immeubles échangés se trouvent dans la même commune, ou bien, tout au moins, que, situés dans des communes différentes, ils ne soient pas séparés par une distance de plus de 500 mètres.

Il est clair que l'échange fait dans ces deux dernières hypothèses, c'est-à-dire quand il n'y a pas contiguïté, ne remédie pas aux inconvénients du morcellement.

Mais d'autres considérations justifient alors la faveur accordée à l'échange. Spécialement le contrat consenti, alors qu'il n'y a pas contiguïté, aura généralement pour but de rapprocher les biens échangés des sièges d'exploitation dont ils dépendent. L'avantage pour la culture est incontestable; une perte de temps, plus ou moins importante, sera évitée.

Telles sont les pensées qui ont inspiré le projet.

Il ne faut cependant pas se faire illusion sur l'efficacité de la mesure proposée.

Le grand obstacle à la réalisation des échanges ne consiste pas dans l'élévation des droits d'enregistrement; il provient surtout de ce que chacun des échangistes exagère la valeur du bien qu'il offre, déprécie, au contraire, celui qu'il doit recevoir en retour.

S'il faut en croire La Fontaine,

Le fabricant souverain
Nous créa besaciers tous de même manière,
Tant ceux du temps passé que du temps d'aujourd'hui!
Il fit pour nos défauts la poche de derrière,
Et celle de devant pour les défauts d'autrui.

Ce qui est vrai pour les défauts, ne l'est pas moins pour les causes de dépréciation des immeubles, surtout en matière d'échange.

En ce sens, tout échangiste est quelque peu besacier.

Le Rapporteur,

BILAUT.

Le Président,

T. DE LANTSHEERE.

