
Chambre des Représentants.

SEANCE DU 17 JUIN 1887.

Réduction des droits sur les baux ⁽¹⁾.

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE ⁽²⁾, PAR M. RAEPSAET.

MESSIEURS,

Par une heureuse initiative dont on doit le féliciter, le Gouvernement a voulu entrer plus avant dans la voie des dégrèvements favorables à l'agriculture. Après la loi sur l'échange des biens ruraux, promulguée le 17 de ce mois, voici un projet portant réduction des droits d'enregistrement sur les baux.

Rappelons rapidement les diverses espèces de baux usités en Belgique, ainsi que les droits auxquels ils sont soumis.

Au point de vue de la durée, on distingue chez nous cinq catégories de baux :

1° Le bail *ordinaire*, de trois, six ou neuf ans ; c'est le plus usuel ; en effet, il répond au cas le plus fréquent, celui d'une location de durée normale d'une occupation restreinte ;

2° Le bail de *neuf à vingt-sept ans*, usité surtout pour les vastes exploitations, où de grands frais d'installation et d'appropriation incombent au fermier ;

3° Le bail *emphytéotique*, dont la durée dépasse vingt-sept ans sans

(1) Projet de loi, n° 215.

(2) La section centrale, présidée par M. JACK, était composée de MM. DOUCET, DIERCKX, CARLIER, DE SADELEER, BEGEBEM et RAEPSAET.

excéder quatre-vingt-dix-neuf ans. L'emphytéose nous est restée comme un vestige de l'ancien régime ; le Code civil n'en dit mot. Elle est régie par la loi du 10 janvier 1824 et considérée plutôt comme une aliénation que comme en bail (arrêt de la Cour d'appel de Liège, du 19 juillet 1832) ;

4° Le bail à durée illimitée ; il ne porte pas de terme fixe, certain ; il se perpétue sans solution de continuité ;

5° Le bail à vie « que la loi civile ne définit pas, est plutôt un accident ; » il ne se fait pas intentionnellement : on n'y arrive que par surprise ; rarement les parties ont l'intention de le commettre et souvent elles ne s'aperçoivent de leur fait qu'après coup, lorsque le receveur de l'enregistrement le leur fait toucher du doigt par une réclamation inattendue ». (Maron, *Dictionnaire de la Pratique notariale belge*, t. 1^{er}, page 573.)

Ces divers baux sont assujettis aux droits d'enregistrement suivants :

1° Ceux des trois premières catégories, que l'on peut appeler baux à durée limitée, sont passibles d'un droit de 1 p. % (additionnels compris) sur le total du fermage et des charges des deux premières années et en plus de 50 francs p. % sur le total du prix et des charges des années subséquentes ;

2° Ceux des deux dernières catégories sont frappés du droit de mutation de fr. 5-50 p. % sur une base formée de dix fois le prix et les charges annuels en ce qui concerne les baux à vie, et de vingt fois ce prix et ces charges en ce qui concerne les baux à durée illimitée.

Ce n'est plus là un droit de bail, mais bien de mutation immobilière, d'où il résulte que le fisc considère ces deux dernières espèces de baux comme entraînant une véritable aliénation.

Le projet de loi qui nous est soumis réduit ces droits comme suit :

« ART. 1^{er}. Les baux inférieurs à vingt-sept ans, à un droit de 0.20 p. % sur le prix cumulé de toutes les années et charges imposées au preneur.

» ART. 2. Les baux de vingt-sept ans et plus, les baux à durée illimitée et les baux à vie, à un droit de 0.40 p. %, dont le mode de perception s'établit :

» A. Pour les baux de vingt-sept ans et plus, sur le prix cumulé de toutes les années et les charges imposées au preneur ;

» B. Pour les baux à vie, sur un capital formé de dix fois le prix et les charges annuels ;

» C. Pour les baux à durée illimitée, sur un capital formé de vingt fois ces mêmes prix et charges. »

Trois des sections qui ont examiné le projet l'ont adopté sans observations. Les trois autres proposent des modifications dont voici l'analyse :

La seconde section demande que le bail de vingt-sept ans et plus soit

régi par le dispositif de l'article 1^{er}, et exprime un doute sur l'exactitude de la proportion établie par l'article 2 entre la capitalisation fixée pour la perception des droits sur le bail à vie et le bail à durée illimitée.

Un des membres de cette section voudrait voir introduire en Belgique le régime français qui assujettit au droit de bail toute location verbale ou écrite; le droit est liquidé pour les locations verbales sur une déclaration détaillée et estimative, dans les trois mois de l'entrée en jouissance, mais les locations verbales ne dépassant pas trois ans et dont le prix annuel n'excède pas cent francs, ne sont pas soumis au droit; quant aux baux écrits, ils doivent être enregistrés dans les trois mois de leur date. (Art. 11 et 14, loi française du 23 août 1871.)

La section centrale repousse cette proposition. Adopter pareil système serait établir un impôt direct certainement favorable au Trésor public, mais évidemment contraire au but que se propose le Gouvernement de favoriser la location des biens ruraux.

Cette observation n'est pas sans réplique. Peut-être, en effet, le moment n'est-il pas encore venu de frapper du droit de bail les locations verbales ou secrètes, mais le principe de la répartition égale de l'impôt commandera un jour l'application de cette mesure: il n'est pas juste, en effet, que l'impôt ne porte que sur les locations écrites et pas sur les locations verbales ou secrètes.

Les locations agricoles étant le plus souvent constatées par des écrits, que l'on fera enregistrer vu l'abaissement du droit, il en résultera que l'impôt pèsera presque exclusivement sur celles-ci. En ce sens, on peut dire que le projet place l'agriculture sur un pied d'infériorité; d'un autre côté, en soumettant la location verbale au droit de bail, on augmenterait les produits d'une manière considérable et on permettrait au Gouvernement d'abaisser le taux du droit à 15 ou 10 centimes; ce serait là une nouvelle faveur accordée à l'agriculture.

L'introduction de ce système s'imposera tôt ou tard.

La 3^e section soumet à la section centrale la question de savoir s'il ne conviendrait pas d'opérer une réduction de droits plus considérable que celle édictée par le projet de loi, toute réduction devant avoir pour effet de faire affluer vers l'enregistrement un plus grand nombre de baux sous seing privé.

Partant du même principe, le rapporteur de la 6^e section a proposé de modifier les deux premiers articles du projet comme il suit :

« ART. 1^{er}. Les baux de toute nature *d'une durée limitée*, sont assujettis à un droit d'enregistrement de fr. 0-20 p. % sur le prix cumulé de toutes les années et les charges imposées au preneur.

» ART. 2. Les baux à *durée illimitée* et les baux à *vie* sont soumis à un droit de fr. 0-40 p. %. La perception de ce droit s'établit sur un capital formé de dix fois le prix et charges annuels, quant aux baux à vie, et de

vingt fois le prix et charges annuels, quant aux baux à durée illimitée. »

Cette proposition a été également écartée.

Enfin, la section centrale, après avoir soigneusement examiné et discuté les diverses observations qui précèdent, a conclu qu'il y a lieu d'adopter le projet de loi avec les modifications suivantes :

PROJET DU GOUVERNEMENT

ARTICLE PREMIER.

Les baux de toute nature d'une durée inférieure à vingt-sept ans sont assujettis à un droit d'enregistrement de vingt centimes par cent francs, sur le prix cumulé de toutes les années et les charges imposées au preneur.

ART. 2.

Les baux de vingt-sept ans et plus, les baux à durée illimitée et les baux à vie sont soumis à un droit de quarante centimes par cent francs. La perception s'établit : pour les baux de vingt-sept ans et plus, sur le prix cumulé de toutes les années et les charges imposées au preneur ; et pour les baux à vie ou à durée illimitée, sur un capital formé de dix fois le prix et les charges annuelles, quant aux baux à vie, et de vingt fois le prix et les charges annuelles, quant aux baux à durée illimitée

ART. 3.

Le droit des cautionnements de baux est de moitié de celui qui est fixé pour les baux.

ART. 4.

Les dispositions qui précèdent sont applicables aux sous-baux, subrogations, cessions et rétrocessions de baux.

ART. 5.

Pour les baux d'immeubles faits en

PROJET DE LA SECTION CENTRALE.

ARTICLE PREMIER.

Les baux de toute nature d'une durée *qui n'excède pas vingt-sept ans*, sont soumis à un droit d'enregistrement de vingt centimes par cent francs, *additionnels compris*,...

(Le reste comme ci-contre.)

ART. 2.

Les baux *de plus de vingt-sept ans*, les baux à durée illimitée et les baux à vie sont soumis à un droit de quarante centimes par cent francs, *additionnels compris*,..

(Le reste comme ci-contre.)

ART. 5.

(Comme ci-contre.)

ART. 4.

(Comme ci-contre.)

ART. 5.

(Comme ci-contre)

PROJET DU GOUVERNEMENT.

—
plusieurs lots, par adjudication publique, le droit est perçu sur les sommes que contient cumulativement le procès-verbal.

ART. 6.

Dans les six mois à dater de la publication de la présente loi, les baux, sous-baux, subrogations, cessions et rétrocessions de baux d'immeubles, passés antérieurement par acte sous signature privée, non revêtu de la formalité de l'enregistrement, pourront, sans paiement d'amende, recevoir cette formalité aux taux nouveaux, et celle du visa pour valoir timbre ou du timbre extraordinaire.

Le Rapporteur,

PAUL RAEPSAET.

PROJET DE LA SECTION CENTRALE.

ART. 6.

Dans l'année...

(Le reste comme ci-contre.)

Le Président,

P. TACK.

