

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1974-1975

22 APRIL 1975.

Voorstel van wet tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

(Ingediend door de heren Gramme en André.)

TOELICHTING

Legt men artikel 53, 1°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten naast artikel 60 van hetzelfde Wetboek, dan blijkt dat de verkrijger slechts aanspraak kan maken op een verlaagd recht, indien hij zelf, zijn echtgenoot of zijn afstammelingen, afgezien van andere voorwaarden, het onroerend landeigendom binnen drie jaar na de verkrijging gedurende ten minste één jaar onafgebroken bebouwt of bewoont.

Deze termijn van drie jaar is ingevoerd bij de wetten van 1929 en 1951 tot wijziging van de pachtwet, die steeds voorzag in een opzeggingstermijn van twee jaar om vrij over de grond te kunnen beschikken.

Nu bedraagt de opzeggingstermijn in de meeste gevallen nog twee jaar, met name na verloop van iedere periode van negen jaar, maar indien de eigenaar zijn eigendom na 18 jaar wenst terug te nemen om het zelf te bewerken, moet hij overeenkomstig artikel 11, 3°, een opzeggingstermijn van drie jaar in acht nemen.

In alle gevallen waarin de opzeggingstermijn drie jaar bedraagt, kan de verkrijger geen aanspraak maken op een lager recht als bedoeld in artikel 53 van het Wetboek der registratierechten.

De administratie heeft die bepaling uit de pachtwet, krachtens welke de verkrijger het goed niet binnen drie jaar in gebruik kan nemen, tot nu toe niet als een geval van overmacht willen aanmerken.

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1974-1975

22 AVRIL 1975.

Proposition de loi modifiant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

(Déposée par MM. Gramme et André.)

DEVELOPPEMENTS

Il résulte de la conjonction des articles 53, 1°, et 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe que, pour bénéficier d'une réduction des droits d'enregistrement, l'acquéreur doit satisfaire, entre autres conditions, à celle qui prescrit que dans les trois ans de l'acquisition l'immeuble rural sera exploité ou l'habitation occupée une année durant de façon ininterrompue par lui, son conjoint ou ses descendants.

Cette durée de trois ans avait été fixée sous l'empire des lois de 1929 et de 1951 modifiant la législation sur le bail à ferme, législation qui prévoyait toujours un préavis de deux ans en vue d'obtenir la libre disposition de la terre.

A l'heure actuelle, dans la plupart des cas et notamment à l'expiration de chaque période de neuf ans, le préavis est toujours de deux ans mais, après 18 ans si le propriétaire désire reprendre son bien pour l'exploiter lui-même, il doit donner un préavis de trois ans conformément à l'article 11, 3°.

Il arrive dès lors, dans tous les cas où la durée du préavis est de trois ans, que l'acquéreur d'un bien ne peut bénéficier de la réduction prévue à l'article 53 du Code des droits d'enregistrement.

L'administration, jusqu'à ce jour, n'a pas cru devoir considérer comme un cas de force majeure le fait préjudiciable résultant de l'application de la loi sur les baux à ferme en sa disposition prérappelée qui met l'acquéreur dans l'impossibilité d'occuper le bien dans un délai de trois ans.

Deze weigering berust op de overweging dat het hier niet gaat om een feit dat niet te voorzien was op het ogenblik van de aankoop. Wij menen dat dit argument geen steek houdt omdat de wetgever bij de goedkeuring van artikel 53 van het Wetboek niet de bedoeling had een nadelig onderscheid te maken voor de verkrijger die een landeigendom koopt waarvan de lopende pacht eerder moet worden opgezegd.

Ten einde alleen maar de billijkheid te herstellen en sommige verkrijgers niet uit te sluiten van artikel 53 van het Wetboek, is het dus onontbeerlijk artikel 60 van dat Wetboek aan te passen aan de huidige pachtwet, door de termijn van drie jaar te vervangen door vier jaar.

**

VOORSTEL VAN WET

ENIG ARTIKEL.

Artikel 60, eerste lid, tweede volzin, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt gewijzigd als volgt :

« Die exploitatie of die bewoning moet ingaan binnen vier jaar na de datum van de akte van verkrijging en ten minste één jaar onafgebroken duren. »

Prétendre qu'il ne s'agit pas d'un cas de force majeure car il ne s'agit pas d'un événement imprévisible au moment de l'acquisition, ne paraît pas être un argument valable; il ne semble pas que l'esprit qui avait présidé à l'insertion de l'article 53 du Code à l'époque requiert de faire une distinction préjudiciable à l'acquéreur lorsque celui-ci achète un bien rural dont le bail en cours a une antériorité accrue.

Il paraît dès lors indispensable, aux seules fins de rétablir l'équité et de ne pas éliminer certains acquéreurs du bénéfice de l'article 53 du Code, d'adapter l'article 60 dudit Code à la législation en vigueur sur le bail à ferme en substituant au délai de trois ans un délai de quatre ans.

G. GRAMME.

**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE UNIQUE.

La deuxième phrase de l'article 60, alinéa 1^{er}, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est ainsi modifiée :

« Cette exploitation ou cette occupation doit être commencée dans un délai de quatre ans prenant cours à la date de l'acte d'acquisition et rester un fait acquis pendant une durée ininterrompue d'un an au moins. »

G. GRAMME.
D. ANDRE.