

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1976-1977**

12 JANUARI 1977

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

VERSLAG

**NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
FINANCIEN UITGEBRACHT
DOOR DE HEER FALLON**

Artikel 60 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten bepaalt dat de verkoop van kleine landeigendommen en bescheiden woningen in aanmerking komt voor een verlaging van de registratierechten, indien de verkrijger, zijn echtgenoot of zijn afstammelingen het verkregen onroerend goed zelf gaan bebouwen of bewonen binnen een termijn van drie jaar ingaande op de datum van verkrijging en gedurende ten minste één jaar.

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

Nu bedraagt de opzeggingstermijn twee jaar gedurende de twee eerste perioden van negen jaar en drie jaar na 18 jaar, indien de eigenaar zijn eigendom wenst terug te nemen om het zelf te exploiteren (art. 11, 2° en 3°, van de wet van

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren Wiard, voorzitter; Aerts, Akkermans, André, de Bruyne, De Clercq, Dulac, Février, Hendrickx, Hougardy, Keuleers, Lagae, Lagneau, Paque, Sweert, Van der Elst, van Waterschoot, Waltniel en Fallon, verslaggever.
Plaatsvervangers : de heren Pede en Van Rompaey.

R. A 10160

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

591 (1974-1975) N° 1 : Voorstel van wet.

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1976-1977**

12 JANVIER 1977

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

RAPPORT

**FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES FINANCES
PAR M. FALLON**

L'article 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe stipule que les ventes de petites propriétés rurales et d'habitations modestes bénéficient d'une réduction des droits d'enregistrement à condition que l'acquéreur, son conjoint ou ses descendants exploitent ou habitent eux-mêmes l'immeuble acquis et que cette exploitation ou cette occupation soit commencée dans un délai de trois ans prenant cours à la date d'acquisition et reste un fait acquis pendant une durée ininterrompue d'un an au moins.

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, le préavis est de deux ans pendant les deux premières périodes de neuf ans et de trois ans après 18 ans, si le propriétaire désire reprendre son bien pour l'exploiter lui-même (art. 11, 2° et 3°, de la loi du 4 novembre

Ont participé aux travaux de la Commission :

Membres effectifs : MM. Wiard, président; Aerts, Akkermans, André, de Bruyne, De Clercq, Dulac, Février, Hendrickx, Hougardy, Keuleers, Lagae, Lagneau, Paque, Sweert, Van der Elst, van Waterschoot, Waltniel et Fallon, rapporteur.
Membres suppléants : MM. Pede et Van Rompaey.

R. A 10160

Voir :

Document du Sénat :

591 (1974-1975) N° 1 : Proposition de loi.

4 november 1960 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen).

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, zulks overeenkomstig artikel 60 van hetzelfde Wetboek, zoals hierboven is uiteengezet.

Het behandelde voorstel beoogt de billijkheid te herstellen en sommige verkrijgers niet uit te sluiten van artikel 53 van het Wetboek. Daarom vragen de indieners artikel 60 van genoemd Wetboek aan te passen aan de bestaande pachtwet en de termijn van drie jaar te vervangen door vier jaar.

De Minister van Financiën gaat hiermede in beginsel akkoord, maar meent toch dat het voorstel verder gaat dan in de bedoeling van de indieners ligt; zij hebben alleen bepaalde verkrijgers van landeigendommen op het oog.

Bijgevolg dient hij het volgende amendement in :

Het enig artikel te vervangen als volgt :

« Artikel 1. — Artikel 60 van het koninklijk besluit nr. 64 van 30 november 1939 houdende het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, bekrachtigd bij de wet van 16 juni 1947, wordt aangevuld met een lid, luidende :

« Wanneer het gaat om het verlaagd recht, bepaald in artikel 53, 1°, wordt de termijn van drie jaar, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, met één jaar verlengd indien de verkrijger bewijst dat het hem onmogelijk was de exploitatie binnen de genoemde termijn aan te vangen, omdat hij gehouden was een pachtovereenkomst na te leven die ten tijde van de verkrijging voor het onroerend goed gold, en de pacht niet wettig kon worden opgezegd dan met een opzeggingstermijn van ten minste drie jaar. »

« Artikel 2. — Artikel 214, 3°, van hetzelfde besluit wordt aangevuld als volgt :

« Deze termijn wordt op zeven jaar gebracht ingeval het laatste lid van artikel 60 toepassing vindt. »

De Minister van Financiën verantwoordt zijn amendementen als volgt :

« Artikel 1

« Het voorstel van wet strekt om de termijn voor de bebouwing of de bewoning, bepaald in artikel 60 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, die thans drie jaar bedraagt, op vier jaar te brengen.

« Dat artikel 60 vormt een geheel met de bepalingen die voorzien in een verlaging van het registratierecht voor twee onderscheiden gevallen : ten eerste, de verkrijging van een kleine landeigendom die zal worden geëxploiteerd door de verkrijger of door zijn familie; ten tweede, de verkrijging van een bescheiden woning die zal worden bewoond door de verkrijger of zijn familie.

1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux).

Dans tous les cas où la durée du préavis est de trois ans, l'acquéreur d'un bien rural ne peut bénéficier de la réduction prévue à l'article 53 du Code des droits d'enregistrement et ceci en vertu de l'article 60 du même Code, comme nous l'avons exposé ci-dessus.

Le but de la présente proposition est donc de rétablir l'équité en n'éliminant pas certains acquéreurs du bénéfice de l'article 53 du Code. C'est pour cela que les auteurs de la proposition demandent d'adapter l'article 60 dudit Code à la législation en vigueur en ce qui concerne le bail à ferme en substituant au délai de trois ans un délai de quatre ans.

Le Ministre des Finances est en principe d'accord avec la proposition de loi mais il considère que celle-ci dépasse la pensée de ses auteurs qui ne visent que certains acquéreurs de biens ruraux.

Il dépose en conséquence l'amendement suivant :

Remplacer l'article unique par les dispositions suivantes :

« Article 1^{er}. — L'article 60 de l'arrêté royal n° 64 du 30 novembre 1939 contenant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, confirmé par la loi du 16 juin 1947, est complété par l'alinéa suivant :

« Quand il s'agit de la réduction visée à l'article 53, 1°, le délai de trois ans prévu au premier alinéa du présent article est prorogé d'un an si l'acquéreur établit que le commencement de l'exploitation dans ledit délai a été rendu impossible par l'obligation de respecter un bail dont l'immeuble faisait l'objet au moment de l'acquisition, et que le congé n'a pu légalement être donné au preneur qu'avec un préavis de trois ans au moins. »

« Article 2. — L'article 214, 3°, du même arrêté est complété comme suit :

« Ce délai est porté à sept ans en cas d'application du dernier alinéa de l'article 60. »

Le Ministre des Finances justifie comme suit ses amendements :

« Article 1^{er}

« La proposition de loi tend à porter à quatre ans le délai d'exploitation ou d'occupation prévu à l'article 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, délai qui est actuellement fixé à trois ans.

« L'article 60 en question fait partie d'un ensemble de dispositions qui organisent une réduction du droit d'enregistrement pour deux situations distinctes : d'une part, l'acquisition d'une petite propriété rurale qui sera exploitée par l'acquéreur ou sa famille, d'autre part, l'acquisition d'une habitation modeste qui sera occupée par l'acquéreur ou sa famille.

» De grondgedachte van deze gunstregeling is de bestemming van de verkregen goederen : de vorming van een klein landbouwbedrijf of de vestiging van een bescheiden woning. Dit heeft natuurlijk slechts zin indien men eist dat de persoonlijke exploitatie of bewoning een aanvang neemt op een tijdstip dat betrekkelijk dicht bij de verkrijging ligt. Dat is de reden waarom artikel 60 voorziet in een termijn van drie jaar.

» De indieners van het voorstel voeren aan dat het, in de gevallen waarin de huidige pachtwet eist dat de eigenaar met drie jaar opzegt indien hij zijn eigendom wil terugnemen om zelf te exploiteren, niet langer mogelijk is de persoonlijke exploitatie van de landeigendommen te beginnen binnen de termijn van drie jaar, als bepaald in artikel 60, terwijl een termijn van vier jaar zou voldoende zijn.

» Hier rijst inderdaad een probleem dat de aandacht verdient. Het voorgestelde middel gaat evenwel verder dan nodig is : er bestaat geen reden om de termijn te verlengen voor de verkrijgers van bescheiden woningen, noch voor de verkrijgers van kleine landeigendommen die niet in de voornoemde toestand verkeren.

» Het amendement van de Regering wil dus de draagwijdte van het voorstel beperken, zodat het uitsluitend geldt voor de verkrijgers die in de beoogde toestand verkeren.

» Hieraan zijn twee voordelen verbonden :

» 1° er wordt zo weinig mogelijk afgeweken van de idee van een persoonlijke exploitatie of bewoning die vrij kort na de verkrijging volgt;

» 2° de weerslag van de voorgestelde maatregel op de begroting wordt zoveel als doenlijk is beperkt.

» Artikel 2

» Artikel 214, 3°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten bepaalt thans op zes jaar (te rekenen van de dag van de akte) de verjaringstermijn van het recht tot invordering van de rechten die verschuldigd zijn bij niet-naleving van de voorwaarden opgelegd door artikel 60.

» Artikel 214, 3°, heeft de termijn op zes jaar bepaald in functie van de termijn van drie jaar (ook te rekenen van de dag van de akte) waarin artikel 60 voorziet voor de aanvang van de exploitatie of van de bewoning. Die zes jaar bestaan feitelijk uit :

1° de termijn om met de exploitatie of de bewoning te beginnen	3 jaar
2° de minimumduur van de exploitatie of van de bewoning	1 jaar
3° de kortste verjaringstermijn inzake registratie	2 jaar
Totaal .	6 jaar

» L'idée de base de ce régime de faveur est la destination des biens acquis : la constitution d'une petite exploitation agricole ou l'établissement d'un foyer modeste. Pour que cette idée ait un sens, il faut évidemment exiger que l'exploitation ou l'occupation personnelle commence à un moment relativement proche de l'acquisition. Telle est la raison d'être du délai de trois ans prévu à l'article 60.

» Les auteurs de la proposition font valoir que, dans les cas où la législation actuelle sur le bail à ferme exige que le propriétaire donne un préavis de trois ans s'il veut reprendre son bien pour l'exploiter lui-même, il n'est plus possible de commencer à exploiter personnellement des propriétés rurales dans le délai de trois ans prévu à l'article 60, alors qu'un délai de quatre ans serait suffisant.

» Il y a effectivement là un problème qui mérite de retenir l'attention. Le remède proposé va toutefois plus loin qu'il n'est nécessaire : il n'y a pas de raison d'allonger le délai pour les acquéreurs d'habitations modestes, ni pour les acquéreurs de petites propriétés rurales qui ne se trouvent pas dans la situation envisagée.

» L'amendement du Gouvernement tend donc à limiter la portée de la disposition proposée, en matière telle que celle-ci profite uniquement aux acquéreurs qui se trouvent dans la situation qui la motive.

» Ceci présente le double avantage :

» 1° de s'écarter le moins possible de l'idée d'une exploitation ou d'une occupation personnelle assez proche de l'acquisition;

» 2° de restreindre le plus possible l'impact budgétaire de la mesure proposée.

» Article 2

» L'article 214, 3°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe fixe actuellement à six ans (à compter du jour de l'acte) le délai de prescription de l'action en recouvrement des droits dus en cas d'inexécution des conditions prévues à l'article 60.

» Si le délai a été fixé à six ans à l'article 214, 3°, c'est en fonction du délai de trois ans (également à compter du jour de l'acte) établi à l'article 60 pour le commencement de l'exploitation ou de l'occupation. En fait, les six ans comprennent :

1° le délai pour commencer à exploiter ou à occuper	3 ans
2° la durée minimale de l'exploitation ou de l'occupation	1 an
3° le délai de prescription le plus court en matière d'enregistrement	2 ans
Total .	6 ans

» Het spreekt dus vanzelf dat, indien de termijn van artikel 60 in bepaalde gevallen wordt verlengd, in dezelfde gevallen moet worden voorzien in een zelfde verlenging van de termijn van artikel 214, 3º. »

De indieners van het voorstel aanvaarden de argumenten van de Minister en gaan akkoord met de ingediende amendementen.

Het aldus geamendeerde voorstel van wet wordt met algemene stemmen aangenomen.

Dit verslag is met algemene stemmen goedgekeurd.

De Verslaggever,
D. FALLON.

De Voorzitter,
J. WIARD.

» Il va donc de soi que, si le délai de l'article 60 est prolongé dans certains cas, il faut prévoir, dans ces mêmes cas, une prolongation identique du délai de l'article 214, 3º. »

Les auteurs de la proposition de loi initiale acceptent l'argumentation du Ministre et marquent leur accord sur les amendements déposés.

La proposition de loi, amendée comme indiqué ci-dessus, est adoptée à l'unanimité.

Le présent rapport est adopté à l'unanimité.

Le Rapporteur,
D. FALLON.

Le Président,
J. WIARD.

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

ARTIKEL 1

Artikel 60 van het koninklijk besluit nr. 64 van 30 november 1939 houdende het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, bekrachtigd bij de wet van 16 juni 1947, wordt aangevuld met een lid, luidende :

« Wanneer het gaat om het verlaagd recht, bepaald in artikel 53, 1º, wordt de termijn van drie jaar, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, met één jaar verlengd indien de verkrijger bewijst dat het hem onmogelijk was de exploitatie binnen de genoemde termijn aan te vangen, omdat hij gehouden was een pachtovereenkomst na te leven die ten tijde van de verkrijging voor het onroerend goed gold en de pacht niet wettig kon worden opgezegd dan met een opzeggingstermijn van ten minste drie jaar. »

ART. 2

Artikel 214, 3º, van hetzelfde besluit wordt aangevuld als volgt :

« Deze termijn wordt op zeven jaar gebracht ingeval het laatste lid van artikel 60 toepassing vindt. »

TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION

ARTICLE 1^{er}

L'article 60 de l'arrêté royal n° 64 du 30 novembre 1939 contenant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, confirmé par la loi du 16 juin 1947, est complété par l'alinéa suivant :

« Quand il s'agit de la réduction visée à l'article 53, 1º, le délai de trois ans prévu au premier alinéa du présent article est prorogé d'un an si l'acquéreur établit que le commencement de l'exploitation dans ledit délai a été rendu impossible par l'obligation de respecter un bail dont l'immeuble faisait l'objet au moment de l'acquisition, et que le congé n'a pu légalement être donné au preneur qu'avec un préavis de trois ans au moins. »

ART. 2

L'article 214, 3º, du même arrêté est complété comme suit :

« Ce délai est porté à sept ans en cas d'application du dernier alinéa de l'article 60. »