

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1976-1977**

2 DECEMBER 1976

Voorstel van wet tot bevordering van de bilaterale en multilaterale ruil van ongebouwde landeigendommen en bossen

(Ingediend door de heer Sondag c.s.)

TOELICHTING

Bij de wet van 26 juli 1952 heeft de wetgever de ruil van voor landbouw bestemde of daarvoor in aanmerking komende gronden (bouw-, moes-, tuinbouw-, wei-, hooi-, gras- of braakland, onbebouwde of woeste grond, heide, enz.) willen bevorderen door onder bepaalde voorwaarden het registratierecht te verminderen dat normaal is vastgesteld op 12,50 pct. van de waarde van de hoogst geschatte van beide kavels.

Artikel 72 van het Wetboek der registratierechten, zoals het door de bovengenoemde wet en door het koninklijk besluit nr. 12 van 18 april 1967 is gewijzigd, is reeds een doeltreffender aanvulling van de wettelijke middelen die de wetgever aan onze boeren ter beschikking heeft gesteld voor de hergroepering van hun landerijen. Die wijziging heeft zeker vruchten afgeworpen en de bilaterale ruil van aan landbouwers toebehorende of door hen geëxploiteerde gronden in de hand gewerkt.

Naar onze mening zou de wetgever de perceelsgewijze hergroepering van bouwland of bospercelen nog gemakkelijker moeten maken. Alles behoort in het werk te worden gesteld om zo doelmatig en spoedig mogelijk het proces van de ruilverkaveling tot een goed einde te brengen. De productiviteit van de land- en bosbouw hangen ervan af.

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

2 DECEMBRE 1976

Proposition de loi encourageant les échanges bilatéraux et multilatéraux d'immeubles ruraux et forestiers non bâtis

(Déposée par M. Sondag et consorts)

DEVELOPPEMENTS

Par la loi du 26 juillet 1952, le législateur a voulu faciliter les échanges de terres affectées à une exploitation agricole ou susceptibles de l'être (terres de culture, maraîchères ou horticoles, prés, pâtures, prairies, terres vaines et vagues, landes, bruyères, etc.) en réduisant, sous certaines conditions, le droit d'enregistrement normalement fixé à 12,50 p.c. de la valeur de celui des deux lots ayant la plus grande valeur.

L'article 72 du Code des droits d'enregistrement, tel qu'il a été modifié par ladite loi et par l'arrêté royal n° 12 du 18 avril 1967, constitue déjà un complément utile aux moyens légaux que le législateur a mis à la disposition des agriculteurs de notre pays pour regrouper leurs terres. Cette modification a certainement eu d'heureux effets en facilitant les échanges bilatéraux de terres appartenant à des cultivateurs ou exploitées par eux.

Nous croyons cependant que le législateur devrait davantage encore faciliter les opérations permettant le regroupement parcellaire des terres à vocation agricole ou forestière. Tout doit être mis en œuvre pour réaliser avec le maximum d'efficacité et de célérité le processus de remembrement des terres, opération indispensable à l'accroissement de la productivité agricole et forestière.

Dank zij de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet en de wet van 4 mei 1949 op de vrijwillige ruilverkaveling, die wij (zie ons vroeger voorstel van wet, Gedr. St., Senaat, 511, zitting 1974-1975, nr. 1) door een nog efficiënter stelsel vervangen willen zou, kan op grote schaal aan herverkaveling worden gedaan. Terecht worden volgens die twee wetten de akten van ruilverkaveling volledig kosteloos geregistreerd.

Wij sturen dus aan op een aanzienlijke verbetering van de wetgeving en in de eerste plaats op een aanvulling van artikel 161 van het Wetboek der registratierechten. Artikel 72 van dit Wetboek zou echter worden gehandhaafd, omdat die bepaling van kracht moet blijven voor sommige gerechtvaardigde gevallen van ruil, inzonderheid buiten de als landelijke of boszone aangemerkte gebieden.

De voornaamste verbetering bestaat in de afschaffing van de registratierechten en van de opmetings- en afpalingskosten en in de overneming van de last van de notariskosten die verlaagd en door de Staat gedragen zullen worden. Deze kosteloosheid geldt alleen voor bilaterale en ook multilaterale ruil met het oog op een gedeeltelijke hergroepering van bos- of landbouwpercelen en op een verbetering van de agrarische structuur voor zover de geruilde goederen in een als landelijke, landbouw- of boszone of groene ruimte aangemerkt gebied liggen en alle voorzorgen worden genomen om te voorkomen dat de wetten, zoals die in verband met de landpacht, worden omzeild.

Wij voorzien in ongeveer dezelfde voordelen als de wet van 22 juli 1970 voor de ruilverkaveling uit kracht van de wet en het voorstel van wet tot bevordering van vrijwillige ruilverkaveling.

De lasten van de Staat zijn gering ten opzichte van de gezamenlijke kostprijs van de ruilverkaveling uit kracht van wet. Deze zal grotelijks worden vergemakkelijkt en, in sommige gevallen, aangevuld, onder meer in verband met de verbrekkeling bij erfopvolging.

Bilaterale en vooral multilaterale ruil behoort te leiden tot hergroepering van de goederen door een landbouwer geëxploiteerd. Deze hergroepering — vooral de multilaterale — kan bestaan in een vermindering van een aantal percelen of kavels die in eigendom of pacht aan een of meer ruiers of aan hun pachters toebehoren, of ten gevolge hebben dat de percelen of kavels dichter bij de bedrijfszetel komen te liggen.

Die ruilverrichtingen moeten dus zoveel mogelijk worden bevorderd.

Het is in deze geest van economische doelmatigheid dat wij voorstellen ook de ruil van bospercelen met dezelfde middelen te bevorderen.

Bespreking van de artikelen

Artikel 1

In de eerste plaats dient het toepassingsgebied nader te worden omlijnd. Uiteraard blijft het voordeel van de nieuwe bepaling tot ongebouwde land- of boseigendommen beperkt. Deze moeten echter bovendien in een als landelijke land-

La loi du 22 juillet 1970 sur le remembrement légal des biens ruraux ainsi que la loi du 4 mai 1949 sur le remembrement volontaire que dans une autre proposition de loi (Doc. Sénat, 511, session de 1974-1975, n° 1), nous avons prévu de remplacer par un dispositif plus efficace, fournissent un outil capital pour remembrer sur une grande échelle. Or, ces deux lois accordent — à juste titre — l'entière gratuité de l'enregistrement des actes de remembrement.

Nous proposons donc d'améliorer sensiblement la législation, essentiellement en complétant l'article 161 du Code des droits d'enregistrement, tout en maintenant l'article 72 dudit Code, cette disposition demeurant nécessaire pour résoudre certains cas justifiés d'échanges, principalement au dehors des zones rurales et forestières.

L'amélioration essentielle consiste à supprimer les droits d'enregistrement, les frais de mesurage et de bornage ainsi que les charges d'honoraires notariaux, ceux-ci étant réduits et supportés par l'Etat, cette gratuité étant réservée aux échanges non seulement bilatéraux mais aussi multilatéraux destinés à regrouper partiellement des propriétés ou des exploitations agricoles ou forestières, dans une perspective d'amélioration des structures et pour autant que, d'une part, ces biens échangés soient situés dans des zones rurales, agricoles, forestières ou d'espaces verts et que, d'autre part, toutes les précautions soient prises afin d'éviter des détournements de législations telle que celle qui régit le bail à ferme.

Les avantages que nous créons sont similaires à ceux qui sont réservés au remembrement légal des biens ruraux par la loi du 22 juillet 1970 et à ceux que nous avons également prévus dans la proposition de loi tendant à encourager le remembrement volontaire.

Les charges imputées à l'Etat sont minimales par rapport au coût global du remembrement légal. Celui-ci sera grandement facilité et, dans certains cas, complété, par exemple, à la suite de démantèlements successoraux.

Des échanges bilatéraux et surtout multilatéraux devraient avoir pour effet de regrouper les biens exploités par un cultivateur. Ce regroupement parcellaire — surtout s'il est multilatéral — peut consister, soit à réduire le nombre des parcelles ou de lots appartenant en propriété ou en location à un ou plusieurs copermutants ou à leurs preneurs, soit à rapprocher les parcelles du siège d'exploitation.

Il convient donc d'encourager au maximum ces échanges.

C'est dans ce même esprit de rationalité économique que nous proposons d'élargir ces encouragements aux échanges de propriétés forestières.

Analyse des articles

Article 1^{er}

Il convient tout d'abord de préciser le champ d'application. Le bénéfice de la nouvelle disposition restera certes limité aux immeubles ruraux ou forestiers non bâtis, mais en outre, ils devront être situés dans une zone rurale agricole,

bouw-, bos- of groenzone aangemerkt gebied liggen dat in een gewestplan of ontwerp-gewestplan is opgenomen. Voor de registratie behoren de betrokkenen natuurlijk een attest over te leggen van het college van burgemeester en schepenen of van de ambtenaar die door de Minister onder wie de ruimtelijke ordening ressorteert, gemachtigd is om een zodanig attest af te geven. Uit dit attest moet blijken dat alle in aanmerking komende onroerende goederen aan die laatste voorwaarde voldoen. De bevoegde Minister neemt ter zake de nodige uitvoeringsmaatregelen.

Die maatregelen waarborgen dat de ruil betrekking heeft op landbouw of bospercelen. Om echter aan de nieuwe bepaling volle uitwerking te geven, is het gewenst enerzijds de in het huidige artikel 72 van het Wetboek der registratierechten neergelegde begrenzing in verband met de verkoopwaarde van de onroerende goederen (tweehonderd vijftig maal het kadastraal inkomen) op te heffen, en, anderzijds, het voordeel van de bepaling tot multilaterale ruil van landbouw- of bospercelen uit te breiden.

Daarentegen voorziet de voorgestelde wettekst in een beperking ten einde te voorkomen dat van de herverkaveling misbruik wordt gemaakt om landeigendommen van te zeer uiteenlopende waarde te ruilen, wat in feite neerkomt op vermomde verkoop of schenking: bij ongelijkheid van de kavels zou er alleen vrijstelling zijn van het evenredig recht wanneer het waardeverschil tussen de grootste en de minste kavel, of een eventuele opleg die dat verschil zou overtreffen, een vierde van de waarde van die minste kavel niet te boven gaat.

Zonder waardebegrenzing toegepast op bilaterale of multilaterale ruil van landbouw- of bospercelen zal de vrijstelling van het evenredig registratierecht bevordelijk zijn voor grondtransacties die verder gaan dan een eenvoudige ruil van teelten en meer weg hebben van een echte herverkaveling, hoe beperkt in omvang ook.

Toch is er nog een risico aan verbonden: de mogelijkheid van ruilingen met een louter speculatief oogmerk of met de bedoeling om vervroegd of zijdelings een pacht te beëindigen. In dat geval komt men tot het paradoxale gevolg dat een wettekst die tot doel heeft de hergroepering van de bedrijven te bevorderen hun stabiliteit in gevaar zou brengen. Om dit gevaar te voorkomen, legt de tekst van de nieuwe bepaling aan de ruilers de verplichting op om de instemming te bekomen van de gebruikers van de geruilde gronden, ingeval deze niet door de eigenaars zelf zouden worden geëxploiteerd. Het schriftelijk bewijs van die instemming zal moeten worden overlegd bij de ondertekening van de akte van ruiling.

Naar analogie van de ruilverkaveling uit kracht van de wet en van de vrijwillige ruilverkaveling is het wenselijk dat wordt voorzien in de kosteloze registratie van de akten van ruiling die aan vorengenoemde vereisten voldoen, terwijl volgens artikel 72 van het Wetboek der registratierechten het vast recht, thans 225 frank, van toepassing is. Vandaar dat de nieuwe bepaling niet na artikel 72 komt, maar in artikel 161 wordt ingevoegd.

Krachtens dat artikel worden kosteloos geregistreerd de akten houdende vrijwillige ruilverkaveling van landelijke

forestière ou d'espaces verts reprise dans un projet de plan de secteur ou dans un plan de secteur. Lors de l'accomplissement des formalités d'enregistrement, les intéressés devront évidemment produire une attestation du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué du Ministre ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions, de laquelle il ressort que les immeubles concernés répondent tous à cette dernière condition. Le Ministre compétent prendra les mesures d'exécution nécessaires à cet effet.

Par ces mesures, on s'assure ainsi du caractère proprement agricole ou forestier de l'échange. Toutefois, pour donner à la nouvelle disposition son plein effet, il s'indique, d'une part, de ne pas reprendre la limitation quant à la valeur vénale des immeubles (deux cent cinquante fois le revenu cadastral) que comporte l'actuel article 72 et, d'autre part, d'étendre le bénéfice de la disposition aux échanges multilatéraux de biens agricoles ou forestiers.

Par contre, pour éviter des abus qui, sous prétexte de regroupement parcellaire, consisteraient à pratiquer des échanges de biens ruraux de valeurs exagérément disproportionnées — échanges qui constitueraient en fait des ventes ou des donations déguisées — il est prévu une limitation dans l'application du texte de loi proposé: en cas d'inégalité des lots, l'exemption du droit proportionnel ne s'appliquerait qu'à la condition que la différence de valeur entre le plus grand et le moindre lot, ou la soulte, s'il en est prévue une qui soit supérieure à cette différence, n'excède pas le quart de la valeur du moindre lot.

Appliquée aux échanges bilatéraux ou multilatéraux de terres agricoles ou forestières, sans limitation de valeur, l'exemption du droit d'enregistrement proportionnel devrait ainsi favoriser des opérations foncières qui dépassent les simples échanges de cultures en s'apparentant à de véritables remboursements, si limités soient-ils.

Il faut cependant encore tenir compte d'un risque: celui d'encourager les échanges opérés dans un but purement spéculatif ou avec l'intention de mettre fin à des baux à ferme, anticipativement et d'une manière détournée. On se trouverait dans ce cas devant la conséquence paradoxale qu'un texte de loi visant à favoriser le regroupement des exploitations permettrait de mettre en péril leur stabilité. C'est pour obvier à ce risque que le texte de la nouvelle disposition impose aux échangistes de recueillir l'accord des exploitants des terres échangées, au cas où elles ne seraient pas exploitées par leurs propriétaires. La preuve écrite de cet accord devra être produite lors de la signature de l'acte d'échange.

Par analogie avec le remboursement légal ou volontaire, il convient de prévoir l'enregistrement gratuit des actes d'échanges répondant aux conditions énumérées ci-avant, alors que l'article 72 du Code des droits d'enregistrement rend applicable le droit fixe, actuellement de 225 francs. C'est ce qui explique que la nouvelle disposition viendrait s'insérer non après l'article 72 mais plutôt à l'article 161.

En vertu de cet article, sont enregistrés gratuitement, notamment les actes portant remboursement volontaire de

eigendommen (7°) en de akten van ruilverkaveling uit kracht van de wet met betrekking tot zodanige eigendommen (9°). In een 11° zouden daaraan worden toegevoegd de akten houdende bilaterale of multilaterale ruil van land-, landbouw- en bospercelen zoals wij die hebben omschreven.

Luidens artikel 219 van het Wetboek der registratierechten worden de moeilijkheden die in verband met de heffing van registratierechten vóór het inleiden van een geding kunnen rijzen, door de Minister van Financiën opgelost. Wij hebben het niet wenselijk geacht andere rechtsmiddelen en instanties in te voeren dan die waarin het Wetboek thans voorziet.

Tenslotte zouden in het nieuwe artikel 161, 11°, de twee vereisten van artikel 72, eerste en derde lid, worden overgenomen (aangifte van de waarde van de kavels en overlegging van een uittreksel uit de kadastrale legger).

Voorbeeld : Drie eigenaars, A, B en C, gaan een multilaterale ruil aan die tot gevolg heeft dat hun percelen worden gehergroepeerd. De geruilde kavels die aan A, B en C toebehoren hebben een respectieve verkoopwaarde van 100 000 frank, 110 000 frank en 120 000 frank.

De akte van ruiling wordt kosteloos geregistreerd aangezien het waardeverschil tussen de grootste en de minste kavel een vierde van de verkoopwaarde van de minste kavel niet te boven gaat.

Hadden daarentegen de aan C toebehorende geruilde percelen een waarde van 130 000 frank, dan zou het evenredig recht van 12,5 pct. van toepassing zijn op het waardeverschil tussen de grootste en de minste kavel, d.w.z. op 30 000 frank.

Artikel 2

Artikel 2 van dit voorstel doet niets anders dan de in het nieuwe artikel 161, 11°, bedoelde ruilingen te onderwerpen aan de bepalingen van artikel 8, 3°, van het koninklijk besluit van 16 december 1950 houdende het tarief van de honoraria der notarissen, naar luid waarvan de evenredige honoraria die het minimum overschrijden en de rechten van afschrift met de helft worden verminderd, wanneer de akte een ruilovereenkomst betreft met fiscale vrijstelling ingevolge artikel 72 van het Wetboek der registratierechten.

Artikel 3

Naar analogie van de verschillende wetten betreffende herverkaveling en ruil in der minne leek het ons logisch te bepalen dat de honoraria der notarissen, alsmede de kosten van opmeting en afpaling, daaraan verbonden, ten laste komen van de Staat, met dien verstande dat de opmetingen en afpalingen tot het noodzakelijke worden beperkt.

*
**

biens ruraux (7°) et les actes de remembrement légal de biens ruraux (9°). Un 11° y ajouterait les actes portant échange bilatéral ou multilatéral de biens ruraux, agricoles ou forestiers tel que nous l'avons défini.

Rappelons qu'en vertu de l'article 219 du Code des droits d'enregistrement, la solution des difficultés qui peuvent s'élever relativement à la perception des droits d'enregistrement avant l'introduction des instances appartient au Ministre des Finances. Il ne nous a pas paru souhaitable d'introduire d'autres recours et instances que ceux qui sont actuellement prévus par le Code.

Enfin, l'article 161, 11°, nouveau, reprendrait les deux conditions fixées par l'article 72, premier et troisième alinéas, (déclaration de la valeur des parcelles et production d'un extrait de la matrice cadastrale).

Exemple : Trois propriétaires, A, B et C, procèdent à un échange multilatéral, ayant pour effet de regrouper leurs parcelles. Les lots échangés appartenant à A, B et C ont une valeur respective de 100 000 francs, 110 000 francs et 120 000 francs.

L'acte d'échange sera enregistré gratuitement, étant donné que la différence de valeur entre le plus grand et le moindre lot n'excède pas le quart de la valeur du moindre lot.

Par contre, si les parcelles échangées appartenant à C avaient une valeur de 130 000 francs, le droit proportionnel de 12,5 p.c. serait d'application sur la différence de valeur entre le plus grand et le moindre lot, c'est-à-dire sur 30 000 francs.

Article 2

L'article 2 de la présente proposition ne fait qu'étendre aux échanges visés par l'article 161, 11°, nouveau, la disposition de l'article 8, 3°, de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires de notaires, en vertu duquel les honoraires proportionnels qui dépassent le minimum et les droits de copie sont réduits de moitié quand l'acte a pour objet une convention d'échange bénéficiant de l'exemption fiscale prévue par l'article 72 du Code des droits d'enregistrement.

Article 3

Toujours par analogie avec les différentes législations relatives au remembrement et aux échanges à l'amiable, il nous a paru logique de prévoir que les honoraires notariaux, ainsi que les frais de mesurage et de bornage y relatifs soient supportés par l'Etat, les mesurages et bornages étant limités au minimum nécessaire.

J. SONDAG.

*
**

VOORSTEL VAN WET**ARTIKEL 1**

Artikel 161 van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt aangevuld met een 11°, luidende :

« 11° De akten houdende bilaterale of multilaterale ruil van ongebouwde land- of boseigendommen, gelegen in een gebied dat door een ontwerp-gewestplan of een gewestplan als landelijke, landbouw-, bos- of groenzone wordt aange-merkt.

Kosteloosheid wordt verleend op voorwaarde :

1° dat de verkoopwaarde van elke kavel door partijen in de akte of onderaan op de akte is aangegeven vóór de registratie;

2° dat een uittreksel uit de kadastrale legger aan de akte is gehecht bij de registratie;

3° dat in de akte van ruiling of in daaraan gehecht stuk de instemming wordt vastgesteld van alle gebruikers van de geruilde eigendommen, indien die niet door de eigenaars worden geëxploiteerd.

Bij ongelijkheid van de kavels wordt evenwel het bij artikel 44 bepaalde recht geheven over het waardeverschil of over de opleg, indien deze groter is dan dat verschil, in geval het waardeverschil of de opleg een vierde van de verkoopwaarde van de minste kavel te boven gaat. »

ART. 2

Artikel 8, 3°, van het koninklijk besluit van 16 december 1950, houdende het tarief van de honoraria der notarissen, wordt gewijzigd als volgt :

« 3° Wanneer de akte een ruilovereenkomst betreft waarvoor de fiscale vrijstelling geldt, bedoeld bij artikel 72 of bij artikel 161, 11°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten. »

ART. 3

De kosten van opmeting en afpaling, voor zover de vorm of de oppervlakte van de percelen door de ruil verandert, evenals de honoraria der notarissen, met betrekking tot de akten van ruiling bedoeld bij de artikelen 72 en 161, 11°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten komen ten laste van de Staat.

PROPOSITION DE LOI**ARTICLE 1^{er}**

L'article 161 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est complété par un n° 11° libellé comme suit :

« 11° Les actes portant échange bilatéral ou multilatéral d'immeubles ruraux ou forestiers non bâtis situés dans une zone rurale, agricole, forestière ou d'espaces verts reprise dans un projet de plan de secteur ou dans un plan de secteur.

La gratuité est subordonnée à la triple condition :

1° que la valeur vénale de chacun des lots soit déclarée par les parties, soit dans l'acte, soit au pied de celui-ci avant l'enregistrement;

2° qu'un extrait de la matrice cadastrale soit annexé à l'acte au moment de l'enregistrement;

3° que l'acte d'échange ou un document annexé à cet acte constate l'accord de tous les exploitants des immeubles échangés, au cas où ils ne sont pas exploités par leurs propriétaires.

Toutefois, le droit fixé par l'article 44 est perçu, en cas d'inégalité de lots, sur la différence de valeur entre le plus grand et le moindre lot ou sur la soulte, s'il est prévu une soulte supérieure à cette différence, au cas où la différence de valeur ou la soulte excède le quart de la valeur vénale du moindre lot. »

ART. 2

L'article 8, 3°, de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires de notaires, est modifié comme suit :

« 3° Quand l'acte a pour objet une convention d'échange bénéficiant de l'exemption fiscale prévue par l'article 72 ou par l'article 161, 11°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. »

ART. 3

Les frais de mesurage et de bornage pour autant que la forme ou la superficie des parcelles soit modifiée par ces échanges, ainsi que les honoraires notariaux relatifs aux actes d'échanges visés par les articles 72 et 161, 11°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, sont à charge de l'Etat.

J. SONDAG.
M. DEWULF.
F. FRANÇOIS.
C. HANIN.
M. SMEERS.
R. CONROTTE.