

ART. 7. Le ministre des finances est autorisé à imputer :

1° Sur l'article 3 du budget de son département pour l'exercice 1887, une somme de six cent soixante-neuf francs 82 centimes (fr. 669-82) destinée à permettre la liquidation de dommages-intérêts alloués au sieur Masure, par jugement du tribunal de première instance de Tournai, en date du 8 décembre 1884 ;

2° Sur l'article 11 du budget des non-valeurs et des remboursements pour l'exercice 1887, une somme de dix-huit mille neuf cent quatre-vingt-dix-sept francs 39 centimes (fr. 18,997-39) montant du procès-verbal du déficit constaté, en 1885, à charge d'un comptable de l'administration de l'enregistrement.

Budget de l'exercice 1887.

CRÉDIT SUPPLÉMENTAIRE.

ART. 8. Il est ouvert au ministre des chemins de fer, postes et télégraphes, un crédit supplémentaire de six cent mille francs (fr. 600,000) à rattacher au budget de son département pour l'exercice 1887, dont il formera le chapitre X et l'article 55 libellé comme il suit :

(1) Session de 1886-1887.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS.

Documents parlementaires. — Exposé des motifs et texte du projet de loi. Séance du 9 juin 1887, p. 492-493. — Rapport. Séance du 17 juin, p. 493-494.

Annales parlementaires. — Discussion et adoption. Séance du 30 juin 1887, p. 1509-1511.

SENAT.

Annales parlementaires. — Rapport. Discussion et adoption. Séance du 2 août 1887, p. 492.

I. — EXPOSÉ DES MOTIFS. *Doc. parl.*, p. 192-193.)

Messieurs,

Les chambres ont accueilli, avec un intérêt marqué, le projet de loi concernant les échanges de biens ruraux.

Faisant un pas de plus dans l'ordre des changements de tarifs favorables à l'agriculture, le gouvernement vous soumet aujourd'hui un projet de loi réduisant le droit d'une part, sur les baux dont la durée n'atteint pas vingt-sept ans, de l'autre sur les baux à vie ou à durée illimitée.

Taxes différentes aux transports en service de 1867 au 15 mars 1885 sur la ligne de Braine-le-Comte à Gand, y compris les intérêts judiciaires.

RÉGULARISATION.

ART. 9. Le ministre de l'intérieur et de l'instruction publique est autorisé à imputer, à charge de l'article 86 du budget de son département pour l'exercice 1887, les honoraires, frais et débours incombant au trésor dans les instances en cause de l'État contre la ville d'Anvers, la commune de Laeken et la ville de Bruxelles, et dont l'origine remonte à 1885.

ART. 10. La présente loi sera exécutoire le jour de sa publication au *Moniteur*.

Promulguons, etc.

(Contresignée par le ministre des finances, M. A. BEERNAERT.)

259. — 6 AOUT 1887. — Loi modifiant le droit d'enregistrement sur les baux (1). (Monit. du 19 août 1887.)

Léopold II, etc. Les chambres ont adopté et nous sanctionnons ce qui suit :

ART. 1^{er}. Les baux de toute nature

Depuis longtemps, le gouvernement a été convié à alléger la charge résultant du droit de bail. Un projet de loi réglant cet objet en même temps que plusieurs autres fut présenté, le 22 mars 1871, par un de mes honorables prédécesseurs, M. Jacobs : mais quelques-unes de ces dispositions, dont celle concernant le droit de bail, furent retirées de l'avis conforme de la section centrale. La situation trop peu favorable des recettes en fut le motif. (*Ann. parl.*, 1870-1871, p. 391.)

Le gouvernement croit pouvoir aujourd'hui reprendre ce projet auquel les difficultés de la situation agricole donnent une opportunité nouvelle.

Le droit de bail se perçoit surtout quant aux immeubles ruraux, et pèse, partiellement au moins, sur les fermiers ; dans les locations publiques, lesquelles fournissent à elles seules environ un quart du produit total de l'impôt, le droit pèse parfois pour le tout sur le fermier, à cause de la concurrence. Si, actuellement, l'incidence de l'impôt se modifie un peu en faisant plus lourde la part du propriétaire, l'état des choses, dans son ensemble, n'en est pas moins digne de la sollicitude du législateur.

D'autre part, à raison de la hauteur du droit, le paiement ne s'en effectue que par un nombre très

d'une durée inférieure à vingt-sept ans sont assujettis à un droit d'enregistrement de 20 centimes par 100 francs, sur le prix

cumulé de toutes les années et les charges imposées au preneur.

ART. 2. Les baux de vingt-sept ans et

restreint de contribuables, relativement au nombre total de ceux qui y sont légalement obligés.

Le tarif actuel est le suivant : 1° Quant aux baux ordinaires d'une durée limitée de 1 p. c. (additionnels compris) sur le total du fermage et des charges non locatives des deux premières années; de 30 c. par 100 fr. sur le total du prix et des charges des années suivantes. (Loi du 22 frimaire, an vii, art. 69, § 3, n° 2; 27 ventôse, an ix, art. 8; 28 juillet 1879, art. 1^{er}, § 2.)

Le droit de cautionnement est de moitié du droit de bail. (Loi du 27 ventôse an ix, art. 9; 28 juillet 1879, art. 3.)

2° Quant aux baux à vie ou à durée illimitée, du droit de mutation immobilière à titre onéreux, de 5 fr. 50 c. p. c. sur une base formée de 10 fois le prix et les charges annuels en ce qui concerne les baux à vie, et de 20 fois, pour les baux à durée illimitée. (Loi du 22 frimaire an vii, art. 69, § 7, n° 2; 28 juillet 1879, art. 1^{er}, § 2.)

Les cautionnements sont assujettis au droit de 65 c. par 100 fr. (Loi du 22 frimaire an vii, art. 69, § 2, n° 8; 28 juillet 1879, art. 1^{er}, § 2.)

Le gouvernement propose de réduire le droit à 20 c. par 100 fr. pour les baux dont la durée n'atteint pas vingt-sept ans, et sans distinction quant aux deux premières années du bail. La base de l'impôt consistera ainsi dans le total des prix et charges de toutes les années cumulées et sera identique à celle admise en France par la loi du 16 juin 1824 et à celle qui a été introduite par la loi italienne du 12 septembre 1874. Le taux de 20 c. par 100 fr. serait inférieur à celui qui est appliqué dans ces deux derniers pays, où il est de 25 c. par 100 fr. additionnels compris.

Jusqu'ici, les baux de vingt-sept ans et plus y compris les baux emphytéotiques, quoique ces derniers emportent aliénation d'un droit réel, le domaine utile, ont été mis sur le même pied que les autres baux à terme limité. Il semble n'y avoir aucun inconvénient à les comprendre désormais dans une catégorie séparée avec les baux à vie et ceux à durée illimitée : l'agriculture, qui aurait grand intérêt à voir se prolonger la durée habituelle des baux, ne réclame pas une durée supérieure à vingt-sept ans.

Les baux à vie et ceux à durée illimitée ont été rangés, par la loi de frimaire, parmi les conventions assujetties au droit de mutation immobilière à titre onéreux, de même que les baux à rente perpétuelle. Le projet de loi ne s'occupe pas des baux à rente perpétuelle, qui n'existent ni dans la terminologie de nos lois civiles, ni dans la réalité des choses : l'acte qui, avec la qualification de bail, stipulerait pour prix une rente perpétuelle, emporterait transmission de la propriété elle-même; dans ce cas, le droit de mutation immobilière serait exigible en vertu de la disposition générale de l'article 69, § VII, n° 1, de la loi du 22 frimaire.

D'autre part, les baux à vie ou à durée illimitée — ce qui doit s'entendre dans le sens d'une durée indéterminée, quoique essentiellement temporaire, — ne transmettent que des droits mobiliers, d'après l'économie de notre droit civil; par conséquent, à l'égard de ces baux, le droit de mutation immobilière ne se justifie absolument pas.

Le gouvernement estime que la base de liquidation doit être maintenue à dix fois ou vingt fois le prix et les charges annuels, selon qu'il s'agit d'un bail à durée illimitée, et que tarif de 5 fr. 50 c. p. c. peut être abaissé 40 c. par 100 fr., ce qui équivaldrait au droit de 20 c. par 100 fr. sur un bail supposé fait pour un temps limité soit à vingt ans, soit à quarante ans. Les baux à vie ou à durée indéterminée courent rarement pendant une durée plus longue.

La base d'imposition pour les baux de vingt-sept ans et plus serait du total cumulé de toutes les années du bail.

Les articles 1^{er} et 2 s'occupent des droits à percevoir sur les baux; l'article 3 fixe, en toute hypothèse, le droit de cautionnement à la moitié du droit de bail, soit 10 c. ou 20 c. par 100 fr.; l'article 4 étend ces règles aux sous-baux, cessions ou subrogations et rétrocessions de baux.

L'article 5 constitue une innovation destinée à faciliter la perception des droits sur les procès-verbaux de location publique; elle ne peut nuire au trésor et elle évitera des calculs nombreux. Elle a, dans la législation spéciale de l'enregistrement, un précédent qui a été posé dans le même but : l'article 6, 2^e alinéa, de la loi du 22 pluviôse an vii, sur les ventes publiques de meubles, ordonne la perception du droit sur le total des sommes reprises au procès-verbal, au lieu de la liquidation par acheteur.

Enfin, l'article 6 accorde le bénéfice de la nouvelle loi et l'affranchissement de toute amende soit de timbre, soit d'enregistrement, aux baux, sous-baux, etc., faits sous signatures privées, antérieurement à la publication de la loi projetée, qui seront présentées à l'enregistrement dans les six mois de cette publication.

Il reste à faire observer que le tarif actuel des baux s'étend aux baux d'objets mobiliers : le projet a la même portée.

Telle est l'économie du projet que le gouvernement soumet avec confiance à vos délibérations. Le sacrifice qu'il entraînera sur les 314,000 francs dont se compose la recette du droit de bail ne saurait être supputé avec précision; le gouvernement espère que l'abaissement notable des droits actuels déterminera un certain nombre d'intéressés à assurer la certitude de la date de leurs baux sous seing privé, ce qui présente une sérieuse importance au point de vue de l'application de l'article 1743 du code civil. Si l'accroissement du nombre des formalités requises augmentait de moitié la base de

plus, les baux à durée illimitée et les baux à vie sont soumis à un droit de 40 centimes par 100 francs. La perception s'éta-

blit : pour les baux de vingt-sept ans et plus, sur le prix cumulé de toutes les années et les charges imposées au preneur ;

perception actuelle, la réduction de recettes, pour le trésor public, s'élèverait à 120,000 fr. environ.

Le ministre des finances,
A. BEERNAERT.

PROJET DE LOI.

Léopold II, etc. Sur la proposition de notre ministre des finances,

Nous avons arrêté et arrêtons :

Notre ministre des finances présentera en notre nom à la chambre des représentants le projet de loi dont la teneur suit :

Art. 1^{er}. Les baux de toute nature d'une durée inférieure à vingt-sept ans sont assujettis à un droit d'enregistrement de 20 c. par 100 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 40 c. par 100 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 les 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 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.

Donné à Laeken, le 9 juin 1887.

LÉOPOLD.

Par le roi :
Le ministre des finances,
A. BEERNAERT.

II. — CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS. — RAPPORT FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE (a), PAR M. RAEPSAET. (*Doc. part.*, p. 194-195.)

Messieurs,

Par une heureuse initiative dont on doit le félici-

(a) La section centrale, présidée par M. Tack, était composée de MM. Doucet, Dierckx, Carlier, De Sadeleer, Begerom et Raepsaet.

ter, 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^o 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^o 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^o Le bail emphytéotique, dont la durée dépasse vingt-sept ans sans 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 un bail (arrêt de la cour d'appel de Liège, du 19 juillet 1832 ;

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

5^o 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 " (MATON, *Dictionnaire de la pratique notariale belge*, t. 1^{er}, p. 573.)

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

1^o Ceux des trois premières catégories, que l'on peut appeler baux à durée limitée, sont passibles d'un droit de 1 p. c. (additionnels compris) sur le total du fermage et des charges des deux premières années et en plus de 30 p. c. sur le total du prix et des charges des années subséquentes ;

2^o Ceux des deux dernières catégories sont frappés du droit de mutation de 5 fr. 50 c. p. c. 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

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 ;

un droit de 20 c. par 100 francs 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 40 c. par 100 francs, 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 100 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 5^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 20 c. par 100 francs 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 40 c. par 100 francs. 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.

Art. 1^{er}. Les baux de toute nature d'une durée inférieure à vingt-sept ans sont assujettis à un droit d'enregistrement de 20 c. par 100 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 40 c. par 100 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

Projet de la section centrale.

Art. 1^{er}. Les baux de toute nature d'une durée qui n'excède pas vingt-sept ans sont soumis à un droit d'enregistrement de 20 c. par 100 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 40 c. par 100 francs, additionnels compris... le reste comme ci-contre.

ART. 5. Le droit des cautionnements de baux est de moitié de celui qui est fixé pour les baux.

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 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.

ART. 4. Les dispositions qui précèdent sont applicables aux sous-baux, subrogations, cessions et rétrocessions de baux.

Art. 3. (Comme ci-contre.)

Art. 4. (Comme ci-contre.)

Art. 5. (Comme ci-contre.)

Art. 6. Dans l'année... (le reste comme ci-contre.)

III. — CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS. — SÉANCE
DU 30 JUIN 1887. (*Ann. parl.*, p. 1509-1511.)

M. RAEPRAET, *rapporteur*. — Messieurs, avant d'aborder la discussion, je crois devoir signaler à la chambre une omission tout involontaire dans le projet de la section centrale.

L'article 2 du projet du gouvernement est conçu comme suit :

« Les baux de vingt-sept ans et plus, les baux à durée illimitée et les baux à vie sont soumis à un droit de 40 c. par 100 francs. La perception s'établit : *pour les baux de vingt-sept ans et plus...* »

« La modification proposée par la section centrale, pour être complète, devrait porter littéralement :

« Les baux de plus de vingt-sept ans, les baux à durée illimitée et les baux à vie sont soumis à un droit de 40 c. par 100 francs, additionnels compris... La perception s'établit : *pour les baux de plus de vingt-sept ans... etc.* (La suite comme au projet du gouvernement.) »

M. BEERNAERT, *ministre des finances*. — Les droits d'enregistrement actuels sur les baux sont fort élevés et, depuis longtemps, on en demandait la réduction. Ils pèsent d'autant plus lourdement, au moins en apparence, sur ceux qui les payent, qu'on les paye rarement. Il n'est pas dans les habitudes du pays de faire enregistrer les baux ; on ne le fait qu'exceptionnellement, quand il s'agit d'exploitations rurales très considérables ou lorsque les bailleurs sont des administrations publiques.

Ces considérations ont déterminé le gouvernement à proposer une large réduction d'impôt.

Pour les baux ordinaires, le droit ne sera plus que de 20 c. par 100 francs sur les loyers cumulés.

Il sera de 40 c. par 100 francs pour les baux de plus de vingt-sept ans, les baux à vie et les baux à durée illimitée.

Ainsi, en prenant un bail de neuf ans, moyennant un loyer annuel de 100 francs, le droit, qui dans les conditions actuelles est de 4 fr. 10 c., ne serait plus que de 1 fr. 80 c.

Les législations fiscales étrangères sont moins favorables.

Ainsi, la France, qui nous a donné l'exemple de cette réduction d'impôt, s'est arrêtée au chiffre de 25 c. par 100 francs ; ce chiffre est également celui de la loi fiscale d'Italie.

Pour ce qui concerne les baux de vingt-sept ans, les baux à vie et ceux d'une durée illimitée, ils sont aujourd'hui assujettis au droit dont sont frappées les mutations mobilières, soit 5 fr. 50 c. p. c. ; à l'avenir, le droit sera de 40 c. par 100 francs pour les loyers annuels, quant aux premiers, sur un capital forme de dix ou de vingt fois le prix, quant aux seconds et troisièmes.

La section centrale s'est montrée favorable au projet, sauf en deux points.

Elle propose, à l'article 1^{er}, de modifier le projet du gouvernement en ce sens que le chiffre réduit de 20 centimes, qui, d'après notre proposition, ne profiterait qu'aux baux d'une durée inférieure à vingt-sept ans, recevrait son application aux baux de vingt-sept ans et au-dessous.

Il n'y a, entre la rédaction proposée par la section centrale et la nôtre, qu'une différence d'un jour : nous demandons que le droit plus élevé commence à vingt-sept ans, tandis que la section centrale demande que le droit faible finisse à vingt-sept ans. Mais cette différence d'un jour entraîne la solution d'une question de principe. Je vais l'indiquer et j'espère que la section centrale n'insistera pas.

En proposant un droit d'enregistrement fort réduit sur les baux jusqu'à vingt-sept ans, nous avons eu pour but de favoriser les baux ordinaires à long terme, qui constituent un grand avantage

ART. 5. Pour les baux d'immeubles faits en plusieurs lots, par adjudication publique, le droit est perçu sur les sommes que

pour le progrès de l'agriculture et qu'il est désirable de voir se multiplier.

Les baux ruraux sont généralement de trop courte durée. Le fermier doit être assuré d'une longue jouissance pour pouvoir faire, avec quelque sûreté, des améliorations un peu importantes. (*Adhésion sur divers bancs.*)

Le terme auquel nous nous sommes arrêtés est le plus long qui soit usité dans les usages agricoles : il dépasse même de beaucoup la moyenne.

Mais, d'autre part, vingt-sept ans est le terme minimum pour les baux emphytéotiques. Or, autant j'estime qu'il faut encourager les baux ordinaires à longue durée, autant je suis peu favorable aux emphytéoses. C'est un restant de l'ancien régime que le code civil n'avait pas conservé et que la loi du 10 janvier 1824 a réintroduit dans notre législation. C'est une mauvaise institution. Elle crée une situation hybride. Le propriétaire n'est plus vraiment propriétaire : son droit se réduit à une redevance annuelle, et l'emphytéote n'a que le domaine utile. Il a, par contre, toutes les charges d'entretien ; mais, au moins, pendant les dernières années du contrat, il ne s'en acquitte plus, et le propriétaire ne le fait, naturellement, pas davantage ! D'autre part, les cultures des dernières années sont mal entendues et l'on épuise le sol. Aussi, presque chaque bail emphytéotique, arrivé à l'extrémité de son terme, donne-t-il lieu à quelque procès ou à quelque contestation.

Nous n'avons donc aucun intérêt à encourager le développement de cette institution, et c'est pour cela que nous avons arrêté le droit réduit au seuil de la vingt-septième année.

Le but que la section centrale a eu en vue n'en sera pas moins atteint. En effet, il est évident que si, dans la législation fiscale, il y a un taux réduit pour les baux de moins de vingt-sept ans, il ne se fera plus de locations ordinaires de biens ruraux que pour vingt-six ans, onze mois et vingt-neuf jours (*on rit*), ce qui entraînera l'application de la disposition la plus favorable. Mais, par contre, les emphytéoses, dont le terme minimum est de vingt-sept ans, ne pourront en profiter.

Ces considérations ne me permettent pas d'adhérer à la proposition de la section centrale et j'espère qu'elle en reconnaitra le fondement. L'emphytéose constitue d'ailleurs une véritable mutation immobilière, et c'est déjà une faveur que de la traiter comme un bail à long terme.

Il y a un autre amendement de la section centrale auquel je ne puis adhérer non plus et qui ne peut être que le résultat d'un malentendu.

A l'article 1^{er}, on propose d'ajouter les mots « additionnels compris ». Or, les additionnels ont été supprimés, en cette matière, par la loi du 28 juillet 1879. L'amendement n'a donc pas de raison d'être.

L'honorable M. Pirmez disait hier que ce projet

contient cumulativement le procès-verbal.

ART. 6. Dans l'année à dater de la publication de la présente loi, les baux,

de loi n'entraînerait aucune réduction de recettes. C'est une erreur. Les vérifications faites par l'administration permettent de prévoir une perte annuelle, pour le trésor, de 200,000 francs environ, dans l'hypothèse où le nombre des baux qu'on enregistre ne viendrait pas à augmenter. L'administration croit pouvoir compter à ce sujet sur une augmentation de 50 p. c. Je ne partage pas beaucoup cet espoir ; mais, s'il se réalise, la diminution de recettes ne se traduirait plus que par une perte de 120,000 francs. En tous cas, la chambre le voit, il ne s'agit pas d'un sacrifice considérable et je crois qu'il est, de tous points, justifié.

M. DIERCKX. — A la suite des explications que l'honorable ministre des finances vient de donner à la chambre pour préciser le sens du projet de loi, je pense que la section centrale peut fort bien renoncer aux deux amendements qu'elle a proposés à l'article 1^{er} et à l'article 2.

Ces amendements ont été adoptés par elle pour faire droit aux observations produites dans la première et dans la deuxième section et soumises ensuite à la section centrale par l'honorable M. Doucet et par moi.

En introduisant, dans le texte des deux premiers articles, les mots « additionnels compris », la section centrale a voulu empêcher l'équivoque qui aurait pu naître par suite de la rédaction de l'exposé des motifs, où il est dit que les droits actuels sont, pour les deux premières années, de 1 p. c. et, pour les années subséquentes, de 30 c. par 100 francs additionnels compris.

M. BEERNAERT, *ministre des finances*. — Les additionnels sont compris dans le droit.

M. DIERCKX. — Parfaitement, monsieur le ministre ! Votre déclaration fait disparaître tout doute et le but de la section centrale se trouve ainsi atteint.

Le délai habituel pour les baux à ferme est de trois, six ou neuf ans. Le terme de neuf ans est aussi celui qui est autorisé par le code civil (art. 1429 et 1430), pour les baux que peut consentir le mari des biens propres de la femme et l'usufruitier des biens soumis à son droit d'usufruit (art. 595). Lorsqu'il s'agit de vastes exploitations agricoles, souvent ces termes se triplent et deviennent ainsi neuf, dix-huit ou vingt-sept ans. C'est précisément pour cela que la section centrale avait compris la vingt-septième année tout entière dans le terme du projet de loi. En effet, d'après ce projet, si le bail est fait tout juste pour vingt-sept ans, c'est le droit élevé, celui de 40 c. par 100 francs, qui devra être perçu pour toute la durée.

Mais l'honorable ministre des finances fait remarquer que c'est précisément à vingt-sept ans que commence le bail emphytéotique (art. 2 de la loi du 10 janvier 1824) et que, dès lors, il est nécessaire que la durée du bail à ferme ordinaire reste en dessous de ce chiffre.

Il s'ensuit, messieurs, que, du moment que la

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

durée du bail est inférieure à vingt-sept ans pleins, ne fût-ce que d'un jour, c'est le moindre droit, celui de 20 c. par 100 francs, fixé par l'article 1^{er}, qui sera applicable.

M. BEERNAERT, *ministre des finances*. — Nous sommes d'accord.

M. DIERCKX. — Il n'y a donc, entre la rédaction du gouvernement et celle du rapport, que la différence d'un jour sur tout le terme de vingt-sept ans pleins, et, dès lors, je crois être l'organe de tous mes honorables collègues de la section centrale en déclarant que nous n'insistons pas sur notre amendement et que nous adhérons au projet du gouvernement.

M. LE PRÉSIDENT. — Monsieur le ministre se rallie-t-il aux amendements de la section centrale?

M. BEERNAERT, *ministre des finances*. — Je viens d'indiquer qu'ils sont inutiles. M. Dierckx en est d'accord avec moi.

Les articles 1 à 5 sont adoptés sans discussion.

Art. 6. M. LE PRÉSIDENT. — La section centrale propose de remplacer les mots " dans les six mois " par ceux-ci : " dans l'année ".

M. BEERNAERT, *ministre des finances*. — Je ne fais pas d'objection à cet amendement.

M. LE PRÉSIDENT. — Je mets donc aux voix l'article 6, amendé par la section centrale.

— L'article 6, ainsi amendé, est adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — La chambre est-elle d'avis de passer immédiatement au second vote? (*Oui, oui!*)

— L'article 6, tel qu'il a été adopté au premier vote, est mis aux voix et définitivement adopté.

Il est procédé au vote par appel nominal sur l'ensemble du projet de loi. La chambre adopte.

IV. — SENAT. — SÉANCE DU 2 AOUT 1887. — RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES. (*Doc. parl.*, p. 29-30.)

Présents : MM. Tercelin, président; Casier, Graux, Hardenpont, le comte Le Grelle, Leirens, Van Put et le baron Bethune, rapporteur.

Messieurs,

Bien des fois, dans le sein des chambres, le gouvernement a été invité à venir en aide à l'agriculture, dans la crise qu'elle traverse, par l'allègement des droits qui pèsent sur elle.

Déjà le gouvernement a fait un pas marqué dans cette voie par le projet de loi concernant les échanges de biens ruraux, que la législature a accueilli avec une vive satisfaction.

On ne peut que le féliciter de persévérer dans cette voie en présentant le projet de réduction des droits d'enregistrement sur les baux.

Ce projet divise ce genre de contrats en plusieurs catégories.

Il soumet, dans son article 1^{er}, les baux de toute nature d'une durée inférieure à vingt-sept ans, à un droit d'enregistrement de 20 c. par 100 francs, sur le prix cumulé de toutes les années et les charges imposées au preneur.

En ce moment, ces baux à durée limitée sont passibles d'un droit de 1 p. c. (additionnels compris) sur le total du fermage et des charges des deux premières années, et en plus de 30 c. par 100 francs sur le total du prix et des charges des années subséquentes.

D'après l'article 2 du projet, les baux de vingt-sept ans et plus, les baux à durée illimitée et les baux à vie seront soumis à un droit de 40 c. par 100 francs.

Quant au mode de perception, il s'établirait pour les baux de vingt-sept ans et plus, sur le prix cumulé de toutes les années et les charges imposées au preneur; pour les baux à vie, sur un capital formé de dix fois le prix et les charges annuelles, et pour les baux à durée illimitée, de vingt fois le prix et les charges annuelles.

Ces deux dernières catégories sont actuellement frappées d'un droit de mutation de 5 fr. 50 c. sur une base formée de dix fois le prix et les charges annuelles quant aux baux à vie, et de vingt fois ce prix et ces charges en ce qui concerne les baux à durée illimitée.

Le fisc considère donc ces deux dernières catégories de baux comme entraînant une véritable aliénation.

Le projet de loi modifie donc essentiellement le régime ancien.

Sous l'empire des lois du 22 frimaire an VII et du 28 juillet 1879, les cautionnements sont assujettis à un droit de 65 c. par 100 francs.

L'article 3 réduit le droit des cautionnements de baux à la moitié de celui fixé pour les baux eux-mêmes.

L'article 4 soumet les sous-baux, subrogations, cessions et rétrocessions de baux aux dispositions des premiers articles du projet.

L'article 5 introduit une disposition toute nouvelle, destinée à rendre les plus grands services dans les cas de location, par voie d'adjudication publique, d'immeubles faite par lots. Désormais, le droit devant être perçu sur les sommes que contient cumulativement le procès-verbal, beaucoup de difficultés seront écartées et les écritures des administrations publiques seront bien simplifiées.

L'article 6 du projet primitivement présenté limitait à six mois l'application de la mesure transitoire qu'il consacre aux baux, sous-baux, subrogations, cessions et rétrocessions de baux d'immeubles passés antérieurement par acte sous signature privée.

Un amendement de la section centrale de la chambre étend ce terme à une année.

L'ensemble du projet, ainsi amendé, fut adopté

nouveaux, et celle du visa pour valoir timbre ou du timbre extraordinaire.

Promulguons, etc.

(Contresignée par le ministre des finances, M. A. BEERNAERT.)

260. — 8 AOUT 1887. — Loi modifiant les limites séparatives des communes de Spontin, de Durnal, de Purnode et de Dorinne (1). (Monit. du 21 août 1887.)

Léopold II, etc. Les chambres ont adopté et nous sanctionnons ce qui suit :

ART. 1^{er}. La partie du territoire de Spontin, située à l'ouest du pont des Bastiets et détachée de cette commune : les terrains situés sur la rive droite du ruisseau « le Bocq » sont réunis à la commune de Durnal; ceux qui sont situés sur la rive gauche, à la commune de Purnode.

Du point F au point B du plan annexé à la présente loi, l'axe du ruisseau « le Bocq » forme la limite septentrionale de la commune de Purnode; du point A au point J, l'axe de ce ruisseau forme la limite méridionale de la commune de Durnal.

ART. 2. La partie du territoire de Spontin teintée en vert dans le plan annexé à la présente loi est détachée de cette commune et réunie à la commune de Dorinne. La limite séparative des deux communes est fixée conformément à la ligne O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z du dit plan.

ART. 3. La commune de Dorinne payera à celle de Spontin, à titre d'indemnité, la somme de 4,000 francs, éventuellement réductible du montant des subsides que la commune de Spontin recevrait de l'État ou

par la chambre des représentants, le 30 juin dernier, à l'unanimité des 85 membres présents.

Votre commission des finances, messieurs, a l'honneur de vous proposer de faire un accueil favorable à un projet de loi qui est de tout point avantageux à l'agriculture nationale.

Le rapporteur,
Baron BETHUNE.

Le président,
TERCELIN-MONJOT.

v. — Le sénat a adopté sans discussion le projet de loi. (*Ann. parl.*, p. 492.)

de la province pour les travaux qu'elle a effectués à la partie du chemin de La Haye Colau comprise dans les terrains distraits de son territoire.

Promulguons, etc.

(Contresignée par le ministre de l'intérieur et de l'instruction publique, M. THONISSEN.)

261. — 9 AOUT 1887. — Arrêté royal qui approuve les statuts de la société de secours mutuels dite La Fraternité ouvrière, établie à Winenne (Namur). (Monit. du 14 août 1887.)

262. — 9 AOUT 1887. — Arrêté royal qui approuve les statuts de la société de secours mutuels dite Les Voyageurs et Employés de la province du Hainaut, établie à Mons. (Monit. du 15 août 1887.)

263. — 9 AOUT 1887. — Arrêté royal qui approuve les statuts de la société de secours mutuels dite Troost in Nood, établie à Ingelmunster (Flandre occidentale). (Monit. du 12 août 1887.)

264. — 9 AOUT 1887. — Arrêté royal qui approuve les statuts de la société de secours mutuels dite La Prévoyance des ouvriers, établie à Winenne (Namur). (Monit. du 12 août 1887.)

(1) Session de 1886-1887.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS.

Documents parlementaires — Exposé des motifs et texte du projet de loi. Séance du 2 avril 1887, p. 133-134. — Rapport. Séance du 13 juillet, p. 187.

Annales parlementaires. — Discussion et adoption. Séance du 20 juillet 1887, p. 1682-1683.

SÉNAT.

Annales parlementaires. — Rapport, discussion et adoption. Séance du 2 août 1887, p. 494.