L. 369/2

KONINKRIJK BELGIE

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 14 Mei 1949 door de Minister van Volksgezondheid en het Gezin verzocht hem dringend van advies te dienen over een ontwerp van besluit van de Regent tot regeling van de voorwaarden voor het aanwenden van de kapitalen voortkomend van de lening van honderd millioen frank, aan te gaan door het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België, onder waarborg van de Staat heeft ter zitting van 17 Mei 1949 het volgend advies gegeven:

ROYAUME DE BELGIQUE

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre de la Santé publique et de la Famille le 14 mai 1949 d'une demande d'avis urgente sur un projet d'arrêté du Régent réglementant les conditions d'utilisation du produit de l'emprunt de cent millions de francs que le Fonds du Logement de la Ligue des familles nombreuses de Belgique se propose de contracter sous la garantie de l'Etat a donné en sa séance du 17 mai 1949 l'avis suivant:

Het ontwerp van besluit heeft als grondslag de wet van 15 April 1949 tot instelling van een "Nationaal Fonds voor de Huisvesting" en het besluit van de Regent betreffende een lening van honderd millioen frank, aan te gaan door het "Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België".

Volgens de aan de Raad van State overgemaakte tekst strekt het ontwerp er toe de voorwaarden te bepalen van de leningen, door het "Fonds B 2" van het "Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België" te doen door middel van de opbrengst der lening waarvan sprake in het besluit van de Regent dat de Raad van State op zijn zitting van 6 Mei 1949 heeft behandeld.

Het aldus omschreven voorwerp stemt niet overeen met de bepalingen van de artikelen 3 en 5 van voornoemd ontwerp van besluit, zoals zij door de Raad van State zijn voorgesteld.

Inderdaad, volgens artikel 3 :

"De opbrengst van de lening zal, in de boekhouding van het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België, op een rekening met naam "Fonds B 2" worden gebracht, waarop reeds geboekt zijn alle verrichtingen met betrekking op de voorschotten welke in 1931 en 1933 toegestaan werden door de "Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken" ter uitvoering van de wet van 20 April 1931, en op die, welke door de Schatkist toegestaan werden ter uitvoering van het besluit van de Regent van 20 Augustus 1947.

Het saldo van deze voorschotten wordt gevoegd bij de opbrengst van de bij het tegenwoordig besluit toegestane lening, om het enig kapitaal van het "Fonds B 2" te vormen".

./.

En artikel 5 bepaalt :

"De voorwaarden van aanwending van de kapitalen van het Fonds B 2 en de voorwaarden van de voorschotten van het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België aan zijn ontleners zullen bij koninklijk besluit worden bepaald".

Het blijkt dus dat het Fonds B 2 niet enkel de opbrengst der nieuwe lening, maar ook het saldo van vroegere verrichtingen zal omvatten en dat het totaal der aldus verenigde kapitalen het voorwerp van de voorschotten en van de voorgeschreven reglementering moet vormen.

Volgens de inlichtingen ingewonnen tijdens het onderzoek van het ontwerp door de Raad van State, is dit wel de bedoeling van de Minister van Volksgezondheid en van het Gezin.

Derhalve zou de tekst van artikel 1 in deze zin gewijzigd dienen te worden.

De tekst van het besluit geeft aanleiding tot een andere opmerking van algemene aard.

In een reeks artikelen (artikelen 3, 6, 9, 13, 14 en 15) van het ontwerp wordt de mogelijkheid opengelaten om uitzondering te maken op de voorgeschreven regelen. Dergelijk voorbehoud, dat vaak in onduidelijke bewoordingen is gesteld, ontzenuwt zeer de betekenis der regelen.

Inzonderheid dient in artikel 6 de aandacht te worden gevestigd op de formule : "Het goed dat voor de lening in pand wordt gegeven mag <u>in beginsel</u> niet tot handels- of nijverheidsdoeleinden aangewend worden"; en in artikel 14 op een gelijkaardige formule : "De leningen welke in hoofdzaak voor het terugbetalen van vroegere schulden bestemd zijn, worden <u>in beginsel</u> slechts toegestaan ....".

Een besluit van de Regent behelst dwingende bepalingen, terwijl regelen die "in beginsel" worden uitgevaardigd, enkel richtlijnen aangeven zonder verplichtend karakter.

./.

Indien het, wegens de moeilijkheden van de practijk, volstrekt noodzakelijk is uitzonderingen te bepalen en indien het niet mogelijk is de criteria aan te geven krachtens welke zij zullen worden toegestaan, lijkt het wenselijk ze in de mate van het mogelijke te verenigen in een enkel artikel waarbij aan een bepaald gezag de macht wordt verleend dergelijke uitzonderingen toe te staan, ten einde te vermijden dat zij het verplichtend karakter van de regelen al te zeer verzwakken.

Aldus zou tevens de redactie van verscheidene artikelen minder zwaar zijn.

Benevens deze beschouwingen van algemene aard geeft het ontwerp nog aanleiding tot talrijke opmerkingen van een meer beperkte draagwijdte.

Het ontwerp heeft geen titel. De volgende titel wordt voorgesteld :

"Besluit van de Regent tot bepaling van de voorwaarden waaronder voorschotten worden toegestaan door het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België door middel van de kapitalen die voortkomen van het Fonds B 2".

De alinea's 2 en 3 van de inleiding kunnen in één alinea worden samengebracht. Het is immers niet nodig de bepalingen van artikel 5 samen te vatten. Het volstaat het te vermelden.

Indien de Minister van Volksgezondheid en van het Gezin akkoord gaat met de opmerkingen welke de Raad van State in zijn advies van 6 Mei 1949 heeft gemaakt in verband met het ontwerp van besluit van de Regent waarbij de lening wordt toegelaten, dient men de titel van dit in de inleiding aangehaald besluit te wijzigen.

De redactie van artikel 1 moet worden gewijzigd overeenkomstig hetgeen in de eerste algemene opmerking is gezegd. Zij zou kunnen luiden als volgt :

./.

"De leningen, gedaan door de coöperatieve vennootschap "Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België" door middel van de kapitalen die voortkomen van het Fonds B 2, worden toegestaan onder de bij dit besluit bepaalde voorwaarden, met het oog op de aankoop, de aanbouw, de wederopbouw, de vergroting, de verbouwing, de herstelling, de gezondmaking van een huis of van een appartement of op de terugbetaling van vroeger daartoe aangegane schulden".

Artikel 14, dat betrekking heeft op de leningen die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de terugbetaling van de vroegere schulden, staat in het ontwerp tussen de bepalingen betreffende de duur van de lening en die betreffende de levensverzekering.

Dit is niet de aangewezen plaats; het artikel zou blijkbaar beter na artikel 1 worden geplaatst. De redactie er van zou kunnen verbeterd worden.

Artikel 2 bepaalt : "De ontlener dient vader te zijn van ten minste 4 ongehuwde en met hem inwonende kinderen". Deze beperking van het voordeel der leningen tot de vaders van vier kinderen schijnt strijdig te zijn met de geest van de wetgeving van 15 April 1949. Zij stemt ook niet overeen met artikel 11 (in fine) van het ontwerp, waar sprake is van "gezinshoofden met vier of meer kinderen ten huize". Uit de tijdens het onderzoek verstrekte inlichtingen blijkt dat de indieners van het ontwerp van besluit deze beperking niet hebben willen voorschrijven, maar dat de leningen eveneens zullen kunnen toegestaan worden aan degenen die kinderen ten laste hebben zonder hun vader te zijn. Dit woord moet dus gewijzigd worden; het komt ons voor dat het zou kunnen vervangen worden door : "gezinshoofd".

Hetzelfde artikel schrijft in fine een verblijf van ten minste één jaar in België of in de Kolonie voor. Indien men Ruanda- Urundi niet wil uitsluiten, moet zulks worden vermeld.

./.

De tekst van artikel 3 kan aanleiding geven tot verwarring wat betreft de betekenis der verwijzingen naar de belastingwetten. Volgens de tijdens het onderzoek van het ontwerp verstrekte inlichtingen, moet men onder "globaal inkomen" verstaan het voor de aanvullende personele belasting in aanmerking komend netto-inkomen verstaan, nadat alle afhoudingen zijn gedaan.

De rangschikking van de gemeenten waarop § 3 betrekking heeft is feitelijk de rangschikking, die toegepast wordt voor de bedrijfsbelasting, wat duidelijk gezegd zou moeten worden.

Bovendien moet § 3 normaal na § 1 komen.

De tekst van artikel 4 is niet zeer geslaagd. De laatste alinea is niet op haar plaats in het gedeelte van het besluit waar de voorwaarden worden bepaald waaraan het onroerend goed moet beantwoorden; zij zou een afzonderlijk artikel moeten vormen.

In de artikelen 5, 6 en 7 moet de uitdrukking : "Het goed dat voor de lening in pand wordt gegeven" worden gewijzigd: zij is onjuist, daar de in artikel 16 bedoelde hypotheek geen pand is, en zij is overbodig, daar het karakter van hypotheek niet de reden van bestaan is van de opgelegde voorwaarden.

De tekst van artikel 10 is niet erg duidelijk en moet verbeterd worden.

In artikel 11 dienen de twee voorgeschreven regels te worden gescheiden in twee afzonderlijke paragrafen en moet de redactie, die zeer verward is, duidelijker worden gemaakt.

De volgorde van de artikelen 15, 16 en 17 dient te worden gewijzigd. Bovendien moeten de artikelen 16 en 17, die handelen over de hypotheek, de voornaamste waarborg van de lening, artikel 15 voorafgaan, dat betrekking heeft op de levensverzekering, die een bijkomstige waarborg is.

./.

Volgens de tijdens het onderzoek van het ontwerp bekomen inlichtingen zou het begrip "overmacht", dat in artikel 15 voorkomt, moeten vervangen worden door het begrip "uitzonderingsgeval", dat opgenomen zal worden in de algemene bepaling welke zal voorgesteld worden om alle uitzonderingen te regelen.

De andere opmerkingen in verband met het ontwerp van besluit, die enkel op de vorm betrekking hebben, hoeven niet te worden uitgelegd en komen in bijgaande tekst voor.

BESLUIT VAN DE REGENT TOT BEPALING VAN DE VOORWAARDEN WAARONDER VOORSCHOTTEN WORDEN TOEGESTAAN DOOR HET WONINGFONDS VAN DE BOND DER KROOSTRIJKE GEZINNEN VAN BELGIË, DOOR MIDDEL VAN DE KAPITALEN DIE VOORTKOMEN VAN HET FONDS B 2.

- -

KAREL, Prins van België,
Regent van het Koninkrijk,
Aan allen, tegenwoordigen en toekomenden, HEIL.

Gelet op de wet van 15 April 1949, tot instelling van een "Nationaal Fonds voor de Huisvesting", inzonderheid op de artikelen 1 en 4;

Gelet op het besluit van de Regent van .... betreffende een lening van honderd millioen frank, aan te gaan door het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België, inzonderheid op artikel 5;

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op de voordracht van de Minister van Volksgezondheid en van het Gezin en van de Minister van Financiën,

WIJ HEBBEN BESLOTEN EN WIJ BESLUITEN :

Artikel 1 -

De leningen gedaan door de coöperatieve vennootschap "Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België" door middel van de kapitalen die voortkomen van het Fonds B 2 worden toegestaan onder de bij dit besluit bepaalde voorwaarden, met het oog op de aankoop, de aanbouw, de wederopbouw, de vergroting, de verbouwing, de herstelling, de gezondmaking van een huis of van een appartement, of op de terugbetaling van vroeger daartoe aangegane schulden.

Artikel 2 - (14 van het ontwerp)

De lening, welke in hoofdzaak voor het terugbetalen van vroegere schulden bestemd is, kan slechts worden toegestaan wanneer de schulden na het jaar 1940 werden aangegaan bij een andere lener dan de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom of door een de Algemene Spaar- en Lijfrentekas aangenomen Kredietmaatschappij.

./.

Artikel 3 - (2 van het ontwerp)

De ontlener moet :

1° gezinshoofd zijn met ten minste vier bij hem inwonende ongehuwde kinderen;

2° van Belgische nationaliteit zijn;

3° van onberispelijk zedelijk gedrag zijn;

4° sedert ten minste een jaar in België, in de Kolonie of in Ruanda-Urundi verblijf houden.

Artikel 4 - (3 van het ontwerp)

§ 1 - De ontlener dient mingegoed te zijn.

Als dusdanig in de zin van dit besluit wordt beschouwd elke persoon, wiens gezamenlijk inkomen, dat voor de aanvullende personele belasting voor het lopend belastingjaar aangeslagen wordt, niet meer omvat dan een tiende van inkomsten uit grondeigendommen en uit roerende kapitalen, en niet meer bedraagt dan :

25.000 frank in de gemeenten van minder dan 5.000 inwoners

30.000 frank in de gemeenten van 5.000 tot minder dan 30.000 inwoners

40.000 frank in de gemeenten van 30.000 inwoners en meer.

De bedoelde rangschikking van de gemeenten is die welke inzake bedrijfsbelasting van toepassing is. De in aanmerking te nemen gemeente is die waar het beroep wordt uitgeoefend ofwel waar de woonplaats of de verblijfplaats van de belanghebbende gevestigd is, zulks naar zijn keuze.

§ 2 - De maxima worden verhoogd met een vijfde per kind ten laste, dat deel uitmaakt van het gezin.

Indien twijfel bestaat over het bedrag van het belastbaar inkomen of over het aantal kinderen ten laste, kan een verklaring van de ontvanger der belastingen over het inkomen van het laatst op het kohier gebrachte belastingjaar geeist worden.

Artikel 5 - (4 van het ontwerp)

De ontlener noch zijn echtgenoot mogen de volle eigen-

./.

dom of het vruchtgebruik hebben van een andere woning dan het onroerend goed waarvoor de lening wordt toegestaan; tenzij uit een onderzoek van de Vennootschap blijkt dat de woning overbevolkt of onherstelbaar ongezond is.

Is de woning overbevolkt door het gezin van de ontlener, dan moet deze haar te koop stellen binnen de termijn van een jaar te rekenen van het aangaan der lening , en de netto-opbrengst van de verkoop, na facultatieve aftrek van een door de Vennootschap te bepalen som, aanwenden voor de vervroegde afbetaling van de lening.

Artikel 6 - (5 van het ontwerp)

Het onroerend goed, waarvoor de lening wordt toegestaan, moet voornamelijk aangewend worden voor de huisvesting van de ontlener en zijn gezin.

Het mag niet, zelfs gedeeltelijk, in huur gegeven worden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vennootschap.

Artikel 7 - (6 van het ontwerp)

Voor nijverheids- of handelsdoeleinden mag het enkel ten dele en als bijzaak aangewend worden, in uitzonderlijke gevallen en met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vennootschap. In geen enkel geval mag er een logement, een restaurant of een drankgelegenheid gevestigd worden.

Artikel 8 (7 van het ontwerp)

Het moet op gebied van hygiëne en huisvesting beantwoorden aan de voorwaarden, die de Vennootschap als voldoende beschouwt. Het mag geen barak noch enige andere noodwoning zijn.

Artikel 9 - (8 van het ontwerp)

Het mag, met inbegrip van de grond, geen hogere waarde hebben van het maximum, dat door het in artikel 19 bedoeld reglement zal worden bepaald, met inachtneming van de normen, die door de Algemene Spaar- en Lijfrentekas voor de leveringe

./.

van de door haar erkende kredietmaatschappijen zijn aangenome

De maximumwaarde is die, welke door de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom is aangenomen, wanneer het gaat om een door een tweederangs hypotheek gewaarborgde lening, betreffende een onroerend goed dat met een eersterangs hypotheek ten bate van de genoemde Maatschappij is bezwaard.

Artikel 10 - (9 van het ontwerp)

Het bedrag van de lening wordt bepaald met inachtneming van de geldelijke mogelijkheden van de ontlener. Deze moet zo aan de verrichting, waarvoor de lening wordt toegestaan, tenminste een som besteden, voldoende om alle met de verrichting verband houdende kosten te dekken en bovendien :

5 t.h. van de verkrijgingswaarde, met een minimum van 3.000 frank, wanneer het gaat om een aankoop;

10 t.h. van de totale waarde van het onroerend goed, met inbegrip van de grond, met een minimum van 6.000 frank wanneer het gaat om een nieuwe bouw of om een terugbetaling van vroegere schulden.

Artikel 11.- (10 van het ontwerp)

Binnen de perken van de maxima, die het in artikel 19 bedoelde reglement zal bepalen, mag het bedrag der lening niet hoger zijn dan het verschil tussen de totale waarde van het onroerend goed enerzijds, en de persoonlijke inbreng van de ontlener, vermeerderd met elke andere financiële steun anderzijds.

Artikel 12 - (11 van het ontwerp)

§ 1 - De rentevoet der leningen is omgekeerd evenredig met het aantal kinderen ten laste op het ogenblik van het aangaan der lening, te weten :

2,50 t.h. per jaar voor 4 kinderen;
2 t.h. per jaar voor 5 kinderen;
1,50 t.h. per jaar voor 6 kinderen;
1 t.h. per jaar voor 7 kinderen;
0,50 t.h. per jaar voor 8 kinderen en meer.

./.

De oorspronkelijke rentevoet zal verminderd worden wanneer het aantal kinderen ten laste vermeerdert, maar hij zal niet mogen verhoogd worden wanneer het aantal vermindert.

§ 2 - In afwijking van artikel 4, 1° van het besluit van de Regent van . . . ., mag de Vennootschap leningen toestaan, tegen een interest van 3,25 t.h. per jaar, aan de gezinshoofden die thuis vier of meer kinderen hebben vanwie er slechts drie te hunnen laste zijn. Die leningen moeten aanvullingen zijn van leningen in eerste rangshypotheek toegestaan door een der in artikel 16 opgesomde instellingen.

Artikel 13 - (12 van het ontwerp)

De leningen zijn terugbetaalbaar met gelijke en onveranderlijke maandelijkse bedragen, waarin de interest en de geleidelijke aflossing van de hoofdsom begrepen zijn.

Artikel 14.- (13 van het ontwerp)

De duur van de lening wordt vastgesteld in verhouding tot de inkomsten van het gezin en de leeftijd van de ontlener, en op ten hoogste twintig jaar.

In uitzonderingsgevallen mag de Raad van Beheer van de Vennootschap het maximum verhogen, zonder dertig jaar te overschrijden.

De duur moet zodanig zijn dat de lening volledig afgelost is op het ogenblik dat de ontlener de leeftijd van vijf en zestig jaar bereikt.

Artikel 15 - (16 van het ontwerp)

Behalve de aanvullende waarborgen, die het de raad van beheer behaagt hem op te leggen, moet de ontlener ten voordele van de Vennootschap toestemmen in een hypotheek op het onroerend goed, waarvoor hij de lening aangaat.

Artikel 16 - (17 van het ontwerp)

De Vennootschap mag slechts leningen op tweederangshypotheek toestaan voor de onroerende goederen, die met een

./.

eersteraangs-hypotheek bezwaard zijn ten bate van een door de Algemene Spaar- en Lijfrentekas aangenomen kredietmaatschappij of van de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom of het Centraal Bureau voor hypothecair krediet ten titel van herstelkredieten, of van een door haar aard of door het doel van haar tussenkomst soortgelijke instelling.

Artikel 17 - (15 van het ontwerp)

De ontlener moet, op het ogenblik van de lening, bij de Algemene Spaar- en Lijfrentekas een levensverzekering met enige premie ten voordele van de Vennootschap afsluiten. De premie wordt hem door de Vennootschap voorgeschoten boven het hoofdbedrag van de lening.

Artikel 18 -

Alle door de lening veroorzaakte kosten zijn ten laste van de ontlener.

Artikel 19 -

Door een reglement, dat ter goedkeuring aan de Minister van Volksgezondheid en van het Gezin zal worden voorgelegd, zal de Vennootschap, in het raam van dit besluit, de bedragen en de modaliteiten van toekenning, vereffening, waarborg en terugbetaling van de leningen vaststellen.

Artikel 20 - (nieuw)

In uitzonderingsgevallen mag de Raad van Beheer der Vennootschap afwijken van de regelen, welke bij de artikelen 2, 4, 10, 14 en 17 van dit besluit zijn voorgeschreven.

Artikel 21 - (20 van het ontwerp)

Telkens als zij het geschikt acht, mag de Vennootschap het advies vragen van het Beschermingscomité voor Volkswoningen.

Artikel 22 - (nieuw)

De Vennootschap moet de Minister van Volksgezondheid en van het Gezin op de hoogte brengen van het bestaan van elke aan een ontlener toebehorende ongezonde woning.

./.

Artikel 23 - (21 van het ontwerp)

De Minister van Volksgezondheid en van het Gezin en de Minister van Financiën zijn, ieder wat hem betreft, belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te , de

VANWEGE DE REGENT :

De Minister van Volksgezondheid en van het Gezin,

De Minister van Financiën,

L.369/2

Le projet d'arrêté a pour fondement la loi du 15 avril 1949 instituant un "Fonds national du logement" et l'arrêté du Régent relatif à un emprunt de cent millions de francs à contracter par le "Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique".

Il a pour objet, selon le texte transmis au Conseil d'Etat, de déterminer les conditions des prêts à effectuer par le Fonds B 2 du "Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique" sur le produit de l'emprunt faisant l'objet de l'arrêté du Régent dont le Conseil d'Etat a eu à connaître en sa séance du 6 mai 1949.

Cet objet ainsi défini ne concorde pas avec les dispositions des articles 3 et 5 du dit projet d'arrêté, tels qu'ils ont été proposés par le Conseil d'Etat.

Selon l'article 3, en effet :
"Dans les écritures du Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique, le produit de l'emprunt sera porté au compte dénommé "Fonds B 2", dans lequel sont déjà enregistrées les opérations relatives aux avances consenties en 1931 et en 1933 par la Société nationale des habitations et logements à bon marché en exécution de la loi du 20 avril 1931, et à celles consenties par le Trésor en exécution de l'arrêté du Régent du 20 août 1947.

Le solde de ces avances sera confondu avec le produit de l'emprunt autorisé par le présent arrêté pour constituer l'avoir unique du "Fonds B 2".

Et l'article 5 dispose:
"Les conditions d'utilisation des capitaux englobés dans le Fonds B 2, et les conditions des avances du

./...

Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique à ses emprunteurs, seront déterminées par arrêté royal"

Il apparaît donc que le Fonds B 2 comprendra non seulement le produit de l'emprunt nouveau mais le solde d'opérations antérieures et que c'est la totalité des capitaux ainsi réunis qui doit faire l'objet des avances et de la réglementation prévue.

Selon les renseignements obtenus au cours de l'examen du projet par le Conseil d'Etat, telle est bien l'intention du Ministre de la Santé publique et de la Famille.

Il conviendrait dès lors de modifier en ce sens le texte de l'article 1er.

La lecture de l'arrêté soulève encore une remarque d'ordre général.

Dans une série d'articles (articles 3, 6, 9, 13, 14 et 15) le projet réserve la possibilité d'exceptions aux règles qu'il édicte. De telles réserves, souvent prévues en termes imprécis, énervent sérieusement la portée des règles.

Il faut relever plus particulièrement à l'article 6 la formule: "L'immeuble servant de gage au prêt ne peut en principe être affecté à un usage commercial ou industriel"; et à l'article 14, une formule semblable: "Les prêts destinés en ordre principal au remboursement de dettes antérieures ne pourront en principe être consentis..."

Un arrêté du Régent comporte des dispositions impératives, tandis que des règles édictées "en principe" ne sont plus que de simples directives sans force obligatoire.

Si la prévision d'exceptions est indispensable, étant donné les difficultés de la pratique, et s'il n'est point possible de déterminer les critères en vertu desquels elles seront accordées, il paraît souhaitable, afin d'éviter qu'elles n'affaiblissent exagérément la force obligatoire des règles, de les réunir, dans la mesure du possible, en un

./...

seul article accordant à une autorité déterminée le pouvoir de faire de telles exceptions.

Cette présentation plus heureuse permettrait, d'autre part, d'alléger la rédaction de plusieurs articles.

Indépendamment de ces considérations d'ordre général, le projet appelle encore de nombreuses remarques de portée plus restreinte.

Le projet ne comporte pas d'intitulé. Il est proposé de le libeller comme suit:

"Arrêté du Régent déterminant les conditions auxquelles les avances sont consenties par le Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique au moyen des capitaux provenant du Fonds B 2. "

Les 2e et 3e alinéas du préambule peuvent être fondus en un seul. Il n'est pas nécessaire, en effet, de résumer les dispositions de l'article 5. Il suffit de le mentionner.

Si le Ministre de la Santé publique et de la Famille se rallie aux remarques qui ont été faites par le Conseil d' Etat en son avis du 6 mai 1949 concernant le projet d'arrêté du Régent autorisant l'emprunt, il convient de modifier l' intitulé de cet arrêté repris au préambule.

La rédaction de l'article 1er doit être modifiée conformément à ce qui a été dit à la première remarque générale. Elle pourrait aussi être allégée de la manière suivante :

"Les prêts effectués par la société coopérative "Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique" au moyen des capitaux provenant du Fonds B 2, sont consentis, aux conditions déterminées par le présent arrêté, en vue de l'achat, la construction, la reconstruction, l'agrandissement, la transformation, la réparation, l'assainissement d'une maison ou d'un appartement ou du remboursement de dettes an-

./...

térieures contractées à de telles fins".

L'article 14, qui concerne les prêts destinés en ordre principal à rembourser des dettes antérieures, se trouve dans le projet entre les dispositions sur la durée du prêt et celles sur l'assurance-vie.

Cette place ne se justifie pas; l'article trouverait mieux sa place, semble-t-il, à la suite de l'article 1er. Sa rédaction pourrait être améliorée.

L'article 2 prévoit que "L'emprunteur doit être père d'au moins quatre enfants non mariés, habitant avec lui". Cette limitation du bénéfice des prêts aux seuls pères de quatre enfants, paraît contraire à l'esprit de la législation du 15 avril 1949. Elle est également en discordance avec l'article 11 (in fine) du projet, où il est parlé de "chefs de famille ayant au foyer quatre enfants ou plus". Il résulte des renseignements fournis au cours de l'examen, que les rédacteurs du projet d'arrêté n'ont pas voulu prévoir cette limitation, mais que les prêts pourront aussi être consentis à ceux qui auraient la charge d'enfants sans en être le père. Ce terme doit donc être modifié; il pourrait être remplacé, semble-t-il, par celui de "chef de famille".

Le même article impose, in fine, une résidence d'un an au moins en Belgique ou dans la colonie. Si l'on ne veut pas exclure le Ruanda-Urundi, il convient de le mentionner.

La rédaction de l'article 3 peut prêter à confusion quant à la portée des références aux lois fiscales. Suivant les renseignements fournis au cours de l'examen du projet, par "revenu global", il faut entendre le revenu net imposable à l'impôt complémentaire personnel, toutes déductions faites.

La classification des communes à laquelle se réfère le § 3 est en réalité la classification établie en matière d'impôts sur les revenus professionnels, ce qui devrait être précisé.

./...

De plus, le § 3 doit normalement être placé à la suite du § 1er.

La rédaction de l'article 4 est peu heureuse. Le dernier alinéa n'est pas à sa place dans la partie de l'arrêté qui détermine les conditions à remplir par l'immeuble; il devrait faire l'objet d'un article séparé.

Aux articles 5, 6 et 7, la mention: "L'immeuble servant de gage au prêt" doit être modifiée: elle est inexacte, l'hypothèque prévue à l'article 16 n'étant pas un gage; et elle est inutile, le caractère d'hypothèque n'étant pas la raison d'être des conditions imposées.

Le texte de l'article 10 est peu clair et doit être amélioré.

A l'article 11, il importe de séparer en deux paragraphes distincts les deux règles prévues, et de clarifier la rédaction, particulièrement confuse.

Il convient de modifier l'ordre des articles 15, 16 et 17. De plus, les articles 16 et 17, qui règlent la question de l'hypothèque, garantie principale du prêt, doivent précéder l'article 15, qui se rapporte à l'assurance-vie, garantie accessoire.

Suivant les renseignements obtenus au cours de l'examen du projet, la notion de "force majeure" reprise à l'article 15, devrait être remplacée par celle de "cas exceptionnel", qui trouvera sa place dans la disposition générale qui sera proposée en vue de régler toutes les exceptions.

Les autres remarques, de pure forme, que suscite le projet d'arrêté, ne nécessitent pas d'explications et sont reprises dans le texte ci-joint.

L.369/2

ARRETE DU REGENT DETERMINANT LES CONDITIONS AUXQUELLES LES AVANCES SONT CONSENTIES PAR LE FONDS DU LOGEMENT DE LA LIGUE DES FAMILLES NOMBREUSES DE BELGIQUE, AU MOYEN DES CAPITAUX PROVENANT DU FONDS B2.

- -

CHARLES, Prince de Belgique,
Régent du Royaume,

A tous, présents et à venir, SALUT.

Vu la loi du 15 avril 1949, instituant un "Fonds national du Logement", notamment les articles 1er et 4;

Vu l'arrêté du Régent du . . . relatif à un emprunt de cent millions de francs à contracter par le Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique, notamment l'article 5;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre de la Santé publique et de la Famille et du Ministre des Finances,

NOUS AVONS ARRETE ET ARRETONS:

Article 1er.-

Les prêts effectués par la société coopérative "Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique" au moyen des capitaux provenant du Fonds B2, sont consentis, aux conditions déterminées par le présent arrêté, en vue de l'achat, la construction, la reconstruction, l'agrandissement, la transformation, la réparation, l'assainissement d'une maison ou d'un appartement, ou du remboursement de dettes antérieures contractées à de telles fins.

./...

Article 2.- (14 du projet)

Le prêt, destiné en ordre principal à rembourser des dettes antérieures, ne peut être consenti que si les dettes ont été contractées après l'année 1940, envers un prêteur autre que la Société nationale de la petite propriété terrienne ou une société de crédit agréée par la Caisse générale d'épargne et de retraite.

Article 3.- (2 du projet)

L'emprunteur doit:

1° être chef d'une famille comptant au moins quatre enfants non mariés habitant avec lui;

2° être de nationalité belge;

3° être de conduite et de moralité irréprochables;

4° résider depuis un an au moins en Belgique, dans la colonie ou dans le Ruanda-Urundi.

Article 4.- (3 du projet).

§ 1er - L'emprunteur doit être de condition peu aisée.

Est réputée telle, au sens du présent arrêté, toute personne dont l'ensemble des revenus taxés à l'impôt complémentaire personnel pour l'exercice fiscal en cours, ne comprend pas plus d'un dixième de revenus de propriétés foncières et de capitaux mobiliers, et n'excède pas:

25.000 francs dans les communes de moins de 5.000 habitants;
30.000 francs dans les communes de 5.000 à moins de 30.000 habitants;
40.000 francs dans les communes de 30.000 habitants et plus.

La classification des communes à envisager, est celle qui est applicable en matière de taxe professionnelle. La commune à prendre en considération, est celle où la profession est exercée ou bien celle du domicile ou de la résidence de l'intéressé, au choix de celui-ci.

./...

§ 2 - Les maximums sont augmentés d'un cinquième par enfant à charge faisant partie du ménage.

S'il existe un doute quant au montant des revenus imposables ou quant au nombre d'enfants à charge, il peut être exigé une déclaration du receveur des contributions sur les revenus du dernier exercice fiscal enrôlé.

Article 5.-...(4 du projet)

L'emprunteur, ni son conjoint, ne peuvent avoir la pleine propriété ni l'usufruit d'une habitation autre que l'immeuble pour lequel le prêt est consenti, à moins qu'il résulte d'une enquête de la Société que l'habitation est surpeuplée ou irrémédiablement insalubre.

Si l'habitation est surpeuplée par le fait du ménage de l'emprunteur, celui-ci doit la mettre en vente dans le délai d'un an à partir de la conclusion de l'emprunt et consacrer le produit net de la vente, après déduction facultative d'une somme que la Société fixera, au remboursement anticipatif du prêt.

Article 6.- (5 du projet)

L'immeuble pour lequel le prêt est consenti, doit être affecté principalement au logement de l'emprunteur et de sa famille.

Il ne peut être donné en location, même partiellement, sans l'autorisation écrite préalable de la Société.

Article 7.- (6 du projet)

Il ne peut être affecté à un usage industriel ou commercial que partiellement et accessoirement, dans des cas exceptionnels, et moyennant l'autorisation écrite préalable de la Société. En aucun cas, une auberge, un restaurant ou un débit de boissons ne peut y être établi.

./...

Article 8.- (7 du projet)

Il doit réunir des conditions d'hygiène et de logement jugées suffisantes par la Société. Il ne peut être un baraquement ni aucune autre habitation de caractère précaire.

Article 9.- (8 du projet)

Il ne peut être d'une valeur supérieure, terrain compris, au maximum qui sera fixé par le règlement visé à l'article 19, en s'inspirant des normes adoptées par la Caisse générale d'épargne et de retraite pour les prêts des sociétés de crédit agréées par elle.

Le maximum de valeur est celui qui a été admis par la Société nationale de la petite propriété terrienne, s'il s'agit d'un prêt garanti par une hypothèque de second rang, relatif à un immeuble grevé d'une hypothèque de premier rang au profit de la dite société.

Article 10.- (9 du projet)

Le montant du prêt est établi en tenant compte des possibilités pécuniaires de l'emprunteur. Celui-ci doit consacrer lui-même à l'opération pour laquelle le prêt est consenti, au moins une somme suffisante pour couvrir tous les frais inhérents à l'opération, et en outre:

5 p.c. de la valeur d'acquisition, avec un minimum de 3.000 francs, s'il s'agit d'un achat;

10 p.c. de la valeur totale de l'immeuble, terrain compris, avec un minimum de 6.000 francs, s'il s'agit d'une construction nouvelle ou d'un remboursement de dettes antérieures.

Article 11.- (10 du projet)

Dans les limites des maximums que fixera le règlement, visé à l'article 19, le montant du prêt ne peut dépasser

./...

la différence entre la valeur totale de l'immeuble, d'une part, et l'apport personnel de l'emprunteur cumulé avec tous les autres concours financiers, d'autre part.

Article 12.- (11 du projet)

§ 1er - Le taux d'intérêt des prêts est inversement proportionnel au nombre d'enfants à charge au moment de la conclusion de l'emprunt, savoir:

2,50 p.c. l'an pour 4 enfants;
2 p.c. l'an pour 5 enfants;
1,50 p.c. l'an pour 6 enfants;
1 p.c. l'an pour 7 enfants;
0,50 p.c. l'an pour 8 enfants et plus.

Le taux originel sera réduit si le nombre d'enfants à charge vient à augmenter, mais il ne pourra pas être relevé si le nombre vient à diminuer.

§ 2 - Par dérogation à l'article 4, 1°, de l'arrêté du Régent du . . ., la Société peut accorder des prêts, au taux de 3,25 p.c. l'an, aux chefs de famille qui ont au foyer quatre enfants ou plus, dont trois seulement sont à leur charge. Ces prêts doivent être complémentaires de prêts hypothécaires de premier rang consentis par l'un des organismes énumérés à l'article 16 _.

Article 13.- (12 du projet)

Les prêts sont remboursables par mensualités égales et constantes, comprenant l'intérêt et l'amortissement progressif du capital.

Article 14.- (13 du projet)

La durée du prêt est fixée en fonction des ressources de la famille et de l'âge de l'emprunteur, et au maximum à vingt ans.

./...

Dans des cas exceptionnels, le conseil d'administration de la Société peut relever le maximum, sans excéder trente ans.

La durée doit être telle que le prêt soit complètement amorti au moment où l'emprunteur atteint l'âge de soixante-cinq ans.

Article 15.- (16 du projet)

Outre les garanties complémentaires qu'il plaît au conseil d'administration de lui imposer, l'emprunteur doit consentir au profit de la Société une hypothèque sur l'immeuble pour lequel il contracte l'emprunt.

Article 16.- (17 du projet)

La Société ne peut consentir de prêt hypothécaire de second rang que pour les immeubles grevés d'une hypothèque de premier rang au profit d'une société de crédit agréée par la Caisse générale d'épargne et de retraite ou la Société nationale de la petite propriété terrienne ou l'Office central de crédit hypothécaire au titre de crédits de restauration, ou d'un organisme similaire par son caractère ou par l'objet de son intervention.

Article 17.- (15 du projet)

L'emprunteur doit contracter au moment du prêt, auprès de la Caisse générale d'épargne et de retraite, une assurance-vie à prime unique au profit de la Société. La prime lui est avancée par celle-ci en sus du montant principal du prêt.

Article 18.-

Tous les frais occasionnés par le prêt, sont à la charge de l'emprunteur.

Article 19.-

Par un règlement qui sera soumis à l'approbation du Ministre de la Santé publique et de la Famille, la Société dé-

./...

terminera, dans le cadre du présent arrêté, les montants et les modalités d'attribution, de liquidation, de garantie et de remboursement des prêts.

Article 20.- (nouveau)

Dans des cas exceptionnels, le conseil d'administration de la Société peut déroger aux règles prescrites par les articles 2, 4, 10, 14 et 17 du présent arrêté.

Article 21.- (20 du projet)

Chaque fois qu'elle le jugera opportun, la Société peut solliciter l'avis du Comité de patronage des habitations ouvrières.

Article 22.- (nouveau)

La Société doit signaler au Ministre de la Santé publique et de la Famille, l'existence de toute habitation insalubre appartenant à un emprunteur.

Article 23.- (21 du projet)

Le Ministre de la Santé publique et de la Famille et le Ministre des Finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Donné à , le

PAR LE REGENT:

Le Ministre de la Santé publique
et de la Famille,

Le Ministre des Finances,

L. 369/2

Waren aanwezig:		Etaient présents:
De Heren: F. LEPAGE,	raadsheer van State,	voorzitter
Messieurs:	conseiller d'Etat,	président
J. COYETTE,	raadsheer van State conseiller d'Etat	
J. CYPRES,	adjunct-griffier, greffier adjoint,	griffier greffier.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. LEPAGE, raadsheer van State.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. LEPAGE, conseiller d'Etat.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER,

DE VOORZITTER - LE PRESIDENT,