- 1 - Bureau Coordination

MTL. L.4620/2.

ROYAUME DE BELGIQUE.

KONINKRIJK BELGIE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre des Finances, le 27 janvier 1955, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté royal "relatif à l'exécution de la loi du 8 mars 1954 tendant à favoriser la construction, l'acquisition et la transformation d'habitations moyennes", a donné le 4 février 1955 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 27e Januari 1955 door de Minister van Financiën verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van koninklijk besluit "met betrekking tot de uitvoering van de wet van 8 Maart 1954, tot bevordering van de bouw, de aankoop en de verbouwing van middelgrote woningen", heeft de 4e Februari 1955 het volgend advies gegeven :

Le projet a pour objet d'organiser la garantie de bonne fin que l'Etat peut accorder en vertu de la loi du 8 mars 1954 pour assurer le remboursement des prêts consentis en vue de la construction, de l'acquisition ou de la transformation d'habitations moyennes.

Le fondement légal du projet gît dans les articles 1er, 4 et 6 de la loi du 8 mars 1954.

Le projet gagnerait à subir un regroupement des matières. Par exemple les conditions de l'octroi de la garantie de l'Etat sont dispersées aux articles 2, 5, 7, 1° et 2°, et 9.

Une disposition plus logique des articles se présenterait comme suit :

Disposition liminaire : Article 1er du projet.

Chapitre 1er : Conditions de l'octroi de la garantie de l'Etat.
Article 2.
Article 5.
Article 7, 1° et 2°.
Article 9.

Chapitre II : Définition de l'habitation moyenne .
Article 3.
Article 4.
Article 6.

Chapitre III : Instructions des demandes de garantie.
Article 8.
Article 7, 3°.
Article 10.

.../...

Chapitre IV : Fonds commun de garantie.
Article 11.

\+
\+ +

Les alinéas 1er et 2 de l'article 1er gagneraient à être fusionnés afin d'exprimer les idées qui s'y trouvent contenues de manière plus concise et d'éviter la répétition des dispositions légales.

L'article 2 énonce les conditions que doit remplir "toute personne demandant le bénéfice de l'application de la loi du 8 mars 1954". Or, il résulte implicitement de l'article 8 que la demande de garantie doit être introduite par le prêteur. Il s'ensuit que les conditions énoncées à l'article 2 sont requises, non de la personne qui demande la garantie de l'Etat mais de la personne qui, grâce à cette garantie, obtiendra un prêt pour la construction de son habitation.

Pour éviter cette équivoque, l'article 2 devrait prévoir expressément que les conditions énoncées sont requises de l'emprunteur.

A l'alinéa 2, 1°, du même article, il est prévu que l'emprunteur ne peut être "bénéficiaire de la prime visée par l'article 3 de la loi du 29 mai 1948".

Un projet de loi actuellement soumis à l'avis du Conseil d'Etat porte abrogation de cette loi. Il serait préférable de se référer à la formule générale à laquelle recourt l'article 12 de ce projet.

\+
\+ +

.../...

La composition des grandes agglomérations désignées à l'article 3, a, diffère de celle prévue aux articles 2 des arrêtés royaux des 12 et 14 août 1948 relatifs aux habitations à bon marché et aux petites propriétés terriennes.

La notion de grande agglomération est utilisée par de nombreuses lois et dans de nombreux arrêtés royaux, et leur composition est souvent réglée de manière différente. Il serait, toutefois, regrettable que dans une même matière, celle du logement, il en fut ainsi.

Par rapport aux arrêtés des 12 et 14 août 1948 modifiés par les arrêtés royaux des 30 avril et 10 mai 1951, on constate que dans le projet :

A l'agglomération anversoise : les communes d'Edegem et de Schoten ont été ajoutées.

A l'agglomération bruxelloise : les communes de Kraainem, Machelen, Strombeek-Bever, Vilvorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem ont été ajoutées.

A l'agglomération carolorégienne : les communes de Fontaine l'Evêque, Gosselies, Ransart et Trazegnies ont été supprimées.

A l'agglomération liégeoise : la commune de Vaux-sous-Chèvremont a été supprimée.

Comme l'intention du Gouvernement est d'accroître l'étendue de certaines agglomérations, sans réduire l'importance des agglomérations carolorégienne et liégeoise, le Conseil d'Etat propose de maintenir au sein de ces deux dernières agglomérations les communes qui y avaient été incorporées par les arrêtés royaux des 30 avril et 10 mai 1951.

+

A l'article 4 on n'aperçoit pas l'utilité des mots "sans préjudice des dispositions de l'article 2". En effet, l'article 4 n'a pour but que de relever les valeurs maximums prévues à l'article précédent pour la détermination de ce qu'est une habitation moyenne. Il n'a pas pour objet de déroger aux conditions fixées à l'article 2 pour être admis au bénéfice de la garantie.

Le même article 4 devrait exprimer plus clairement l'intention du Gouvernement d'accorder une majoration de 15 p.c. pour le troisième enfant et de 5 p.c. pour les enfants suivants.

On relève, enfin, une discordance entre le texte français et le texte néerlandais dans la dernière partie de l'article 4.

\+

\+ \+

L'article 5, alinéa 1er, 1°, prévoit le cas où l'emprunteur a souscrit une police d'assurance-vie à prime unique. Pour exprimer complètement l'intention du Gouvernement, il conviendrait de préciser que cette assurance-vie doit couvrir le remboursement du prêt, ce qui implique qu'elle sera calculée en tenant compte de la dégressivité de la dette résultant des remboursements périodiques.

\+

\+ \+

.../...

L'article 6 parle de "l'immeuble faisant l'objet du prêt". Cette expression est inexacte, l'objet du prêt étant une somme d'argent.

On relève qu'à la différence de la réglementation sur les habitations à bon marché, le projet ne fait pas obstacle à ce que l'emprunteur donne en location une partie de son immeuble.

+

+ +

L'article 10, alinéa 4, dispose que le Ministre statue souverainement, sans qu'il soit tenu de motiver sa décision, sur les demandes de garantie lorsqu'il est saisi à la demande du prêteur après un premier refus de transmission des institutions de crédit.

Il convient d'observer que la décision que le Ministre prend dans ce cas ne diffère en rien quant à sa nature juridique de celle qu'il prend lorsque l'institution de crédit n'a point opposé de fin de non-recevoir. Il accorde ou il refuse la garantie.

Une telle décision n'a aucun caractère juridictionnel et rien n'oblige le Ministre à la motiver. Le dernier alinéa de l'article 10 est dès lors inutile.

+

+ +

En vertu du dernier alinéa de l'article 11, "le Ministre des Finances peut confier à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines le recouvrement des créances qui, en cas d'épuisement du Fonds de garantie, auraient été remboursées par le Trésor".

Il résulte implicitement de cette disposition que l'Etat renonce à poursuivre le recouvrement de ces créances chaque fois que son intervention a pu être imputée à charge du Fonds commun de garantie créé par la loi du 8 mars 1954.

Il s'ensuit que le projet établit sans que l'on puisse en apercevoir la justification juridique, une différence de traitement à l'égard des emprunteurs défaillants selon que leur dette aura été payée à charge du Fonds commun de garantie ou à charge du Trésor public.

Dans le premier cas, la créance chirographaire subsistant après réalisation de l'immeuble et purge partielle de l'hypothèque sera abandonnée tandis que, dans le second cas, sa récupération pourra être poursuivie pendant 30 ans par tous moyens de droit, tels que saisie de salaires, etc ...

\+

\+ \+

Le projet appelle, en outre, des modifications de forme qui ne requièrent pas de commentaire et qui ressortent du texte proposé ci-après :

.../...

ARRETE ROYAL PORTANT EXECUTION DE LA LOI DU 8 MARS 1954 TENDANT A FAVORISER LA CONSTRUCTION, L'ACQUISITION ET LA TRANSFORMATION D'HABITATIONS MOYENNES.

BAUDOUIN... etc... (préambule comme au projet)...

Article 1er.-

Le Ministre des Finances accorde la garantie de bonne fin de l'Etat au remboursement du principal et au paiement des intérêts et charges des prêts et avances consentis pour la construction, l'acquisition ou la transformation d'habitations moyennes, sur la proposition qui lui en est faite par l'une des institutions de crédit visées à l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 8 mars 1954.

Il fixe les conditions complémentaires de l'octroi de la garantie et arrête les termes de l'acte qui l'accorde. En cas d'inobservation des clauses de cet acte par le prêteur, le Ministre des Finances peut retirer la garantie de l'Etat.

CHAPITRE Ier.-CONDITIONS DE L'OCTROI DE LA GARANTIE DE L'ETAT.

Article 2.-

La garantie de bonne fin de l'Etat n'est accordée que si l'emprunteur :

.../...

1° est Belge;
2° produit un certificat de bonnes conduite, vie et moeurs;
3° n'est pas bénéficiaire d'une prime de l'Etat destinée à encourager la construction d'une habitation personnelle ou l'achat d'une habitation sociale ou d'une petite propriété terrienne;
4° produit un certificat du ou des receveurs compétents de l'administration de l'enregistrement et des domaines établissant que ni lui, ni son conjoint n'ont la jouissance entière, en propriété ou en usufruit, d'un autre immeuble d'habitation.

Article 3.-

Le remboursement du prêt doit être garanti par l'inscription en premier rang d'une hypothèque sur l'immeuble que le prêt concerne.

Les institutions de crédit peuvent subordonner la proposition d'octroi de la garantie de l'Etat à la constitution d'autres sûretés que celle prévue à l'alinéa 1er.

Les prêts ne peuvent être consentis pour une durée de plus de 20 années. Ils doivent être remboursables par des versements trimestriels ou semestriels.

Le taux d'intérêt des prêts accordés par des prêteurs autres que les institutions de crédit ne peut excéder de plus de 1 p.c. le taux d'intérêt pratiqué pour des opérations ordinaires de crédit hypothécaire par la Caisse générale d'épargne et de retraite et par l'Office central de crédit hypothécaire.

.../...

Article 4.-

En cas d'assurance-vie à prime unique couvrant le remboursement du prêt, celui-ci ne peut dépasser 90 p.c. de la valeur vénale à attribuer à l'immeuble à construire ou à acquérir ou 90 p.c. de l'accroissement de valeur vénale devant résulter de la transformation de l'immeuble. La garantie de l'Etat porte sur la partie du prêt qui dépasse 60 p.c. de cette valeur vénale ou de l'accroissement de valeur vénale.

En cas d'absence d'une telle assurance-vie, les quotités de 90 p.c. sont réduites à 80 p.c. et celle de 60 p.c. à 50 p.c.

La valeur vénale est établie par l'expertise à laquelle il est procédé en application de l'article 5.

CHAPITRE II.- DEFINITION DE L'HABITATION MOYENNE.

Article 5.-

Est considéré comme une habitation moyenne, l'immeuble d'habitation dont la valeur vénale, établie par l'expertise à laquelle fera procéder l'une des trois institutions visées à l'article 1er de la loi du 8 mars 1954, est comprise :

a) entre 450.000 francs et 700.000 francs, s'il s'agit d'un immeuble situé dans une des villes, communes ou agglomérations suivantes :

Agglomération anversoise : Anvers, Berchem, Borgerhout, Deurne, Edegem, Ekeren, Hoboken, Merksem, Mortsel, Schoten, Wilrijk.

.../...

Agglomération bruxelloise : Anderlecht, Auderghem, Berchem-Sainte-Agathe, Bruxelles, Etterbeek, Evere, Forest, Ganshoren, Ixelles, Jette, Koekelberg, Kraainem, Machelen, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Strombeek-Bever, Uccle, Vilvorde, Watermael-Boitsfort, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Woluwé-Saint-Lambert, Woluwé-Saint-Pierre.

Agglomération carolorégienne : Charleroi, Châtelet, Châtelineau, Couillet, Courcelles, Dampremy, Fontaine-l'Evêque, Gilly, Gosselies, Jumet, Lodelinsart, Loverval, Marchienne-au-Pont, Marcinelle, Monceau-sur-Sambre, Montignies-le-Tilleul, Montignies-sur-Sambre, Mont-sur-Marchienne, Ransart, Roux, Souvret, Trazegnies.

Agglomération gantoise : Gand, Gentbrugge, Ledeberg, Mariakerke, Merelbeke, Mont-Saint-Amand, Saint-Denis-Westrem, Zwijnaarde.

Agglomération liégeoise : Angleur, Ans, Beyne-Heusay, Bressoux, Chênée, Flémalle-Grande, Flémalle-Haute, Glain, Grâce-Berleur, Grivegnée, Herstal, Hollogne-aux-Pierres, Jemeppe-sur-Meuse, Jupille, Liège, Montegnée, Ougrée, Rocour, Saint-Nicolas, Seraing, Tilleur, Vaux-sous-Chèvremont, Vottem.

Alost, Bruges, Courtrai, Genk, Hasselt, La Louvière, Malines, Namur, Ostende, Tournai;

b) entre 400.000 francs et 600.000 francs, s'il s'agit d'un immeuble situé dans une autre commune que celles visées au littéra a ci-dessus.

.../...

Article 6.-

Lorsque l'emprunteur a au moins trois enfants célibataires logeant sous le même toit que lui, les sommes maximums fixées à l'article précédent sont majorées de 5 p.c. par enfant. En outre, elles sont majorées de 20 p.c. s'il s'agit d'un immeuble destiné à l'habitation et à l'exercice de la profession de l'emprunteur.

Article 7.-

L'habitation moyenne doit être occupée par l'emprunteur avant l'expiration d'un délai de douze mois suivant l'octroi du prêt et aussi longtemps qu'intervient la garantie de l'Etat.

Toutefois, sur demande adressée par l'emprunteur à l'institution qui a instruit la demande de crédit et sur rapport de celle-ci, le Ministre des Finances peut autoriser des dérogations à l'obligation prévue à l'alinéa 1er.

CHAPITRE III.- INSTRUCTION DES DEMANDES DE GARANTIE.

Article 8.-

Les institutions de crédit établissent, à l'usage des prêteurs, un dossier-type d'instruction des demandes de crédit. Ce dossier est soumis à l'agréation du Ministre des Finances.

Article 9.-

Les institutions de crédit peuvent refuser de proposer au Ministre des Finances l'octroi de la garantie de l'Etat, notamment lorsqu'elles estiment

.../...

que la charge financière du prêt dépasse les moyens normaux de l'emprunteur. Elles ne sont pas tenues d'indiquer les motifs du refus.

Le prêteur, demandeur de la garantie, peut, en cas de refus, exercer un recours auprès du Ministre des Finances.

A cette fin, il adresse, par lettre recommandée à la poste, une requête à l'institution de crédit auteur du refus. L'institution transmet cette requête au Ministre des Finances, dans les quinze jours de la réception, accompagnée d'une note d'observations et du dossier de l'affaire.

CHAPITRE IV.- FONDS COMMUN DE GARANTIE.

Article 10.-

Les retenueseffectuées en exécution de l'article 5, alinéa 3, de la loi du 8 mars 1954 sont confiées à la Caisse générale d'épargne et de retraite et soumises aux dispositions appliquées par cette institution en matière de dépôts d'épargne.

Ces sommes constituent, sous la rubrique "Fonds commun de garantie créé par la loi du 8 mars 1954" un compte distinct dans les livres de la Caisse générale d'épargne et de retraite.

La Caisse générale d'épargne et de retraite adresse semestriellement au Ministre des Finances, et pour la première fois le 30 juin 1955, un état détaillé des opérations relatives au Fonds commun de garantie.

.../...

Article 11.-

Lorsqu'après épuisement des sûretés et garanties constituées par un emprunteur défaillant, il doit être fait appel à la garantie de bonne fin de l'Etat, le Ministre des Finances ordonne les prélèvements à effectuer à cette fin sur le Fonds commun de garantie.

Les pièces justificatives de ces prélèvements sont déterminées par le Ministre des Finances, après avis de la Caisse générale d'épargne et de retraite.

Le Ministre des Finances peut charger l'Administration de l'enregistrement et des domaines du recouvrement des créances qui, en cas d'épuisement du Fonds commun de garantie, auraient été remboursées par le Trésor.

Article 12.-

Notre Ministre des Finances est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à , le

PAR LE ROI :

Le Ministre des Finances,

Le Ministre de la Santé publique et de la Famille,

Le Ministre des Classes moyennes,

Het ontwerp regelt de waarborg voor goede afloop, welke de Staat krachtens de wet van 8 Maart 1954 kan verlenen met het oog op het terugbetalen van leningen toegestaan voor het bouwen, het aankopen of het verbouwen van middelgrote woningen.

De rechtsgrond van het ontwerp ligt in de artikelen 1, 4 en 6 van de wet van 8 Maart 1954.

Het ontwerp zou aan duidelijkheid winnen, indien de stof anders was ingedeeld. Zo zijn de voorwaarden voor het verlenen van de Staatswaarborg over de artikelen 2, 5, 7, 1° en 2°, en 9 verspreid.

Een logischer ordening van de artikelen ware de volgende :

Inleidende bepaling : Artikel 1 van het ontwerp.

Hoofdstuk I : Voorwaarden voor het verlenen van de Staatswaarborg.
Artikel 2.
Artikel 5.
Artikel 7, 1° en 2°.
Artikel 9.

Hoofdstuk II : Omschrijving van het begrip "middelgrote woningen".
Artikel 3.
Artikel 4.
Artikel 6.

Hoofdstuk III: Onderzoek van waarborgaanvragen.
Artikel 8.
Artikel 7, 3°.
Artikel 10.

.../...

Hoofdstuk IV : Gemeen Waarborgfonds.
Artikel 11.

\+

\+ +

Het eerste en het tweede lid van artikel 1 zouden moeten worden samengebracht, om de daarin verwerkte gedachten bondiger uit te drukken en ook om een herhaling van wetsbepalingen te vermijden.

Artikel 2 somt de voorwaarden op waaraan degene, die "de toepassing van de wet van 8 Maart 1954 wenst te genieten",moet voldoen. Nu volgt impliciet uit artikel 8, dat de waarborgaanvraag door de geldschieter moet worden ingediend, zodat de in artikel 2 gestelde voorwaarden niet gelden voor degene die de Staatswaarborg aanvraagt, maar voor degene die,dank zij deze waarborg, een lening voor het bouwen van zijn woning ontvangt.

Om deze dubbelzinnigheid te vermijden, zou artikel 2 met zoveel woorden moeten zeggen dat de gestelde voorwaarden voor de geldopnemer gelden.

Het tweede lid, 1°, van hetzelfde artikel bepaalt, dat de geldopnemer "geen recht mag hebben op de premie bedoeld bij artikel 3 van de wet van 29 Mei 1948".

Een ontwerp van wet, dat bij de Raad van State aanhangig is, heft deze wet op. Het ware raadzaam ook hier de in artikel 12 van dat ontwerp gebruikte algemene formule te bezigen.

\+

\+ +

.../...

De samenstelling van de in artikel 3 , a, aangegeven grote agglomeraties verschilt van de samenstelling die gegeven is in de artikelen 2 van de koninklijke besluiten van 12 en 14 Augustus 1948 betreffende de goedkope woningen en de kleine landeigendom.

Het begrip "grote agglomeratie" is in talrijke wetten en koninklijke besluiten gebruikt en de samenstelling is er vaak verschillend geregeld. Toch ware het te betreuren, dat dit in een zelfde aangelegenheid, met name op het gebied van de huisvesting, het geval zou zijn.

Een vergelijking met de besluiten van 12 en 14 Augustus 1948, gewijzigd bij de koninklijke besluiten van 30 April en 10 Mei 1951, leidt tot de vaststelling dat in het ontwerp :

In de agglomeratie Antwerpen : de gemeenten Edegem en Schoten zijn toegevoegd.

In de agglomeratie Brussel : de gemeenten Kraainem, Machelen, Strombeek-Bever, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem zijn toegevoegd.

In de agglomeratie Charleroi : de gemeenten Fontaine l'Evêque, Gosselies, Ransart en Trazegnies zijn geschrapt.

In de agglomeratie Luik : de gemeente Vaux-sous-Chèvremont is geschrapt.

.../...

Aangezien de Regering bepaalde agglomeraties wel wil verruimen zonder daarom de omvang van de agglomeraties Charleroi en Luik te verminderen, stelt de Raad van State voor, in deze laatste twee agglomeraties de gemeenten te behouden, welke de koninklijke besluiten van 30 April en 10 Mei 1951 daarin hadden opgenomen.

\+

\+ +

In artikel 4 is het nut van de woorden "onverminderd het bepaalde in artikel 2" niet zeer duidelijk. Artikel 4 heeft immers alleen tot doel de in het vorige artikel bepaalde maximumwaarden te verhogen voor het vaststellen van wat onder middelgrote woning wordt verstaan. De bedoeling is niet, af te wijken van de voorwaarden die in artikel 2 zijn gesteld om voor de waarborg in aanmerking te komen.

Hetzelfde artikel 4 zou beter moeten doen uitschijnen, dat de Regering een verhoging met 15 t.h. voor het derde kind en met 5 t.h. voor de volgende kinderen wil toestaan.

Tenslotte worde gewezen op een gemis van overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst in het laatste deel van artikel 4.

\+

\+ +

Artikel 5, eerste lid, voorziet in het geval dat de geldopnemer een levensverzekering met premiebetaling ineens heeft afgesloten. Om de bedoeling van de Regering volledig tot uiting te doen komen, zou hier moeten worden gezegd dat deze levensverzekering de terugbetaling van de lening moet dekken, hetgeen betekent dat zij berekend wordt met inachtneming van het geleidelijk afnemen der schuld ingevolge de periodieke terugbetalingen.

\+

\+ \+

Artikel 6, Franse tekst, spreekt van "l'immeuble faisant l'objet du prêt". Nauwkeurig is deze formule niet, want het voorwerp van de lening is een geldsom.

Er moge worden opgemerkt dat het ontwerp, in tegenstelling tot de regeling inzake goedkope woningen, de geldopnemer niet verhindert een gedeelte van zijn woning te verhuren.

\+

\+ \+

Volgens artikel 10, vierde lid, beslist de Minister souverein, zonder zijn beslissing te moeten motiveren, over de waarborgaanvragen die hem, na een eerste weigering van toezending vanwege de kredietinstellingen, op verzoek van de geldschieter worden voorgelegd.

.../...

Op te merken valt dat de beslissing, welke de Minister in zodanig geval neemt, althans juridisch, hoegenaamd niet verschilt van de beslissing welke hij neemt, wanneer de kredietinstelling niet heeft geweigerd. Hij staat de waarborg toe, of hij weigert ze.

Een dergelijke beslissing heeft geen jurisdictionael karakter en niets verplicht de Minister tot motiveren. Het laatste lid van artikel 10 is dus overbodig.

\+

\+ +

Krachtens het laatste lid van artikel 11, mag de Minister van Financiën het Bestuur der registratie en domeinen belasten met de invordering van de schulden die, ingeval van uitputting van het Waarborgfonds, door de Schatkist mochten terugbetaald zijn".

Impliciet volgt uit deze bepaling, dat de Staat er van afziet deze schuldvorderingen te verhalen telkens wanneer zijn bijdrage ten bezware van het door de wet van 8 Maart 1954 ingestelde gemeen waarborgfonds is kunnen aangerekend worden.

Het ontwerp voert dus, zonder dat hiervoor enige juridische verantwoording wordt gegeven, een verschillende behandeling in ten opzichte van de in

.../...

gebreke blijvende geldopnemers, naargelang hun schuld ten bezware van het gemeen waarborgfonds, dan wel ten bezware van de Openbare Schatkist zal zijn betaald.

In het eerste geval zal de niet-bevoorrechte schuldvordering, die na het te gelde maken van het gebouw en na gedeeltelijke aanzuivering van de hypotheek blijft bestaan, worden prijsgegeven, terwijl zij in het tweede geval dertig jaar lang met alle rechtsmiddelen, zoals beslag op lonen, enz..., zal kunnen worden verhaald.

\+

\+ \+

Bij het ontwerp zijn verder nog opmerkingen over de vorm te maken ; zij behoeven geen commentaar en blijken uit de hierna voorgestelde tekst :

.../...

KONINKLIJK BESLUIT TOT UITVOERING VAN DE WET VAN 8 MAART 1954 TOT BEVORDERING VAN DE BOUW, DE AANKOOP EN DE VERBOUWING VAN MIDDELGROTE WONINGEN.

BOUDEWIJN, ... (aanhef zoals in het ontwerp) .

Artikel 1.-

De Minister van Financiën verleent de Staatswaarborg voor goede afloop voor de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling der interesten en lasten van de leningen en voorschotten toegestaan met het oog op de bouw, de aankoop of de verbouwing van middelgrote woningen, op voorstel van een der in artikel 1, tweede lid, van de wet van 8 Maart 1954 genoemde kredietinstellingen.

Hij bepaalt de bijkomende voorwaarden waaronder de waarborg wordt verleend en stelt de tekst van de akte van waarborgverlening vast. Zo de geldschieter de clausules van deze akte niet naleeft, kan de Minister van Financiën de Staatswaarborg terugnemen.

HOOFDSTUK I. - VOORWAARDEN VOOR HET VERLENEN VAN DE STAATSWAARBORG.

Artikel 2.-

De Staatswaarborg voor goede afloop wordt alleen verleend mits de geldopnemer :

/

1° Belg is;

2° een getuigschrift van goed zedelijk gedrag overlegt;

3° geen Staatspremie ter bevordering van de bouw van een eigen woning of tot aankoop van een sociale woning of een kleine landeigendom heeft verkregen;

4° een getuigschrift van de bevoegde ontvanger of ontvangers van het Bestuur der registratie en domeinen overlegt ten bewijze dat noch hij, noch zijn echtgenoot volle genot hebben, in eigendom of in vruchtgebruik, van een ander woongebouw.

Artikel 3.-

De terugbetaling van de lening moet worden gewaarborgd door inschrijving in eerste rang van een hypotheek op het gebouw waarop de lening betrekking heeft.

De kredietinstellingen kunnen aan het voorstel tot verlening van Staatswaarborg de voorwaarde verbinden, dat andere dan de in het eerste lid bedoelde zekerheidsstellingen worden gevormd.

De leningen mogen voor niet langer dan 20 jaar worden toegestaan. De aflossing moet door driemaandelijkse of zesmaandelijkse stortingen geschieden.

Voor leningen toegestaan door andere geldschieters dan de kredietinstellingen mag de rentevoet niet meer dan 1 t.h. hoger zijn dan die welke de Algemene Spaar- en Lijfrentekas en het Centraal Bureau voor hypothecair krediet op gewone verrichtingen van hypothecair krediet toepassen.

.../...

Artikel 4.-

Ingeval een levensverzekering met premiebetaling ineens de terugbetaling van de lening dekt, mag de lening niet meer bedragen dan 90 t.h. van de aan het te bouwen of aan te kopen gebouw toe te kennen verkoopwaarde, of 90 t.h. van het accres der verkoopwaarde die uit de verbouwing van het gebouw zal volgen. De Staatswaarborg slaat op het gedeelte van de lening boven 60 t.h. van deze verkoopwaarde of van het accres der verkoopwaarde.

Is er geen zodanige levensverzekering, dan worden de 90 t.h. tot 80 t.h. en de 60 t.h. tot 50 t.h. verminderd.

De verkoopwaarde wordt vastgesteld door de expertise die bij toepassing van artikel 5 wordt uitgevoerd.

HOOFDSTUK II. - OMSCHRIJVING VAN HET BEGRIP "MIDDELGROTE WONING".

Artikel 5.-

Als middelgrote woning wordt aangemerkt, het woongebouw waarvan de verkoopwaarde, vastgesteld door de expertise die door een der drie in artikel 1 van de wet van 8 Maart 1954 genoemde instellingen wordt uitgevoerd, ligt tussen :

.../...

a) 450.000 frank en 700.000 frank, zo het een gebouw betreft dat in een van de volgende steden, gemeenten of agglomeraties is gelegen :

Agglomeratie Antwerpen : Antwerpen, Berchem, Borgerhout, Deurne, Edegem, Ekeren, Hoboken, Merksem, Mortsel, Schoten, Wilrijk.

Agglomeratie Brussel : Anderlecht, Brussel, Elsene, Etterbeek, Evere, Ganshoren, Jette, Koekelberg, Kraainem, Machelen, Oudergem, Schaarbeek, Sint-Agatha-Berchem, Sint-Gillis, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-ten-Noode, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe, Strombeek-Bever, Ukkel, Vilvoorde, Vorst, Watermaal-Bosvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem.

Agglomeratie Charleroi : Charleroi, Châtelet, Châtelineau, Couillet, Courcelles, Dampremy, Fontaine l'Evêque, Gilly, Gosselies, Jumet, Lodelinsart, Loverval, Marchienne-au-Pont, Marcinelle, Monceau-sur-Sambre, Montignies-le-Tilleul, Montignies-sur-Sambre, Mont-sur-Marchienne, Ransart, Roux, Souvret, Trazegnies.

Agglomeratie Gent : Gent, Gentbrugge, Ledeberg, Mariakerke, Merelbeke, Sint-Amandsberg, Sint-Denijs-Westrem, Zwijnaarde.

Agglomeratie Luik : Angleur, Ans, Beyne-Heusay, Bressoux, Chênée, Flémalle-Grande, Flémalle-Haute, Glain, Grâce-Berleur, Grivegnée, Herstal, Hollogne-aux-Pierres, Jemeppe-sur-Meuse, Jupille, Luik, Montegnée, Ougrée, Rocour, Saint-Nicolas, Seraing, Tilleur, Vaux-sous-Chèvremont, Vottem.

.../...

Aalst, Brugge, Doornik, Genk, Hasselt, Kortrijk, La Louvière, Mechelen, Namen, Oostende;

b) 400.000 frank en 600.000 frank, zo het een gebouw betreft dat in een andere gemeente dan de onder a genoemde is gelegen.

Artikel 6.-

Heeft de geldopnemer ten minste drie ongehuwde kinderen die met hem onder eenzelfde dak wonen, dan worden de in het vorig artikel bepaalde maximumbedragen met 5 t.h. per kind verhoogd. Zij worden bovendien met 20 t.h. verhoogd wanneer het gebouw als woning voor de geldopnemer en tot de uitoefening van zijn beroep moet dienen.

Artikel 7.-

De geldopnemer moet de middelgrote woning vóór het verstrijken van een termijn van twaalf maanden na het verlenen van de lening, en zolang de Staatswaarborg duurt, betrekken.

De Minister van Financiën kan echter, op het verzoek van de geldopnemer gericht aan de instelling die de kredietaanvraag heeft onderzocht, en op het verslag van deze laatste, afwijkingen van de in het eerste lid opgelegde verplichting toestaan.

.../...

HOOFDSTUK III. - ONDERZOEK VAN WAARBORGAANVRAGEN.

Artikel 8.-

De kredietinstellingen leggen ten behoeve van de geldopnemers een standaarddossier voor het onderzoek van de kredietaanvraag aan. Dit dossier wordt aan de Minister van Financiën ter goedkeuring voorgelegd.

Artikel 9.-

De kredietinstellingen kunnen weigeren het voorstel tot verlening van Staatswaarborg aan de Minister van Financiën te doen, wanneer zij namelijk oordelen dat de financiële last van de lening boven de normale middelen van de geldopnemer ligt. Zij zijn niet gehouden de motieven van de weigering kenbaar te maken.

De geldschieter die de waarborg aanvraagt, kan in geval van weigering bij de Minister van Financiën in beroep komen.

Daartoe richt hij, bij een ter post aangetekende brief, een rekwest aan de kredietinstelling waarvan de weigering uitgaat. Binnen vijftien dagen na de ontvangst stuurt de instelling het rekwest, samen met een nota van opmerkingen en het dossier van de zaak, aan de Minister van Financiën door.

.../...

HOOFDSTUK IV. - GEMEEN WAARBORGFONDS.

Artikel 10.-

De ter uitvoering van artikel 5, derde lid, van de wet van 8 Maart 1954 gedane afhoudingen worden aan de Algemene Spaar- en Lijfrentekas toevertrouwd, en vallen onder de bepalingen welke deze instelling op de ingelegde spaargelden toepast.

Deze sommen vormen, onder de rubriek "Gemeen Waarborgfonds opgericht bij de wet van 8 Maart 1954" een afzonderlijke rekening in de boeken van de Algemene Spaar- en Lijfrentekas.

De Algemene Spaar- en Lijfrentekas zendt halfjaarlijks en voor de eerste maal op 30 Juni 1955, aan de Minister van Financiën een omstandige opgave van de verrichtingen met betrekking tot het Gemeen Waarborgfonds.

Artikel 11.-

Wanneer na uitputting van de waarborgen en zekerheidsstellingen van een in gebreke blijvende geldopnemer, een beroep op de Staatswaarborg voor goede afloop dient te worden gedaan, gelast de Minister van Financiën de opnemingen die daartoe bij het Gemeen Waarborgfonds zullen worden gedaan.

De stukken ten bewijze van deze opnemingen worden door de Minister van Financiën na advies van de Algemene Spaar- en Lijfrentekas vastgesteld.

.../...

De Minister van Financiën kan de invordering van de schulden, die de Schatkist in geval van uitputting van het Gemeen Waarborgfonds mocht hebben terugbetaald, aan het Bestuur der registratie en domeinen opdragen.

Artikel 12.-

Onze Minister van Financiën is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te , .

VAN KONINGSWEGE :

De Minister van Financiën,

De Minister van Volksgezondheid en van het Gezin,

De Minister van Middenstand,

La chambre était composée de

Messieurs : F. LEPAGE, conseiller d'Etat, président
J. COYETTE, conseillers d'Etat,
G. VAN BUNNEN, raadsheren van State,
F. VAN GOETHEM, assesseurs de la section de législation,
G. VAN HECKE, bijzitters van de afdeling wetgeving,
G. PIQUET, greffier adjoint, greffier.

De kamer was samengesteld uit

de Heren : F. LEPAGE, raadsheer van State, voorzitter
J. COYETTE, raadsheren van State,
G. VAN BUNNEN,
F. VAN GOETHEM, bijzitters van de afdeling wetgeving,
G. VAN HECKE,
G. PIQUET, adjunct-griffier, griffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. VAN BUNNEN.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. VAN BUNNEN.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

(s) G. PIQUET.

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

(s) F. LEPAGE.