LEGISLATION - WETGEVING
18 FEV. 1955
Transmis à M. Coördinatie-bureau
Overgemaakt aan de H.

MTL. L.4621/1.

KONINKRIJK BELGIE.

ROYAUME DE BELGIQUE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, de 27e Januari 1955 door de Minister van Volksgezondheid en van het Gezin verzocht hem van advies te dienen over een voorontwerp van wet "houdende wijziging en samenvatting van de wetgeving betreffende de huisvesting", heeft de 14e Februari 1955 het volgend advies gegeven :

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre, saisi par le Ministre de la Santé publique et de la Famille, le 27 janvier 1955, d'une demande d'avis sur un avant-projet de loi "portant modification et coordination de la législation relative au logement", a donné le 14 février 1955 l'avis suivant :

Het voorontwerp wil wijzigingen brengen in de wetgeving betreffende de huisvesting, voornamelijk het maatschappelijk doel en de actiemiddelen van de Nationale Maatschappij voor goedkope woningen en woonvertrekken, van de Nationale Maatschappij voor de kleine landeigendom en van de door deze instellingen erkende vennootschappen uitbreiden en de verplichte samensmelting van die erkende vennootschappen mogelijk maken. Het strekt bovendien tot de oprichting van een nieuwe openbare instelling, het Nationaal Instituut voor de huisvesting, dat voortaan de algemene bouwpolitiek zal uitstippelen.

\+

\+ \+

ALGEMENE BESCHOUWINGEN.

I.

Naar zijn opschrift te oordelen, strekt het voorontwerp niet alleen tot wijziging doch ook tot samenvatting van de wetgeving betreffende de huisvesting.

Van enige samenvatting tot een harmonisch geheel van de in talrijke wetten verspreid liggende, elkaar soms herhalende en meestal aan malkander niet aangepaste bepalingen betreffende de huisvesting, is er in het voorontwerp geen spoor te bekennen.

.../...

Zowel als sommige van de vorige desbetreffende wetten, beperkt het zich er toe een aantal bepalingen op te heffen, andere te wijzigen, er nieuwe zelfstandige bepalingen aan toe te voegen en de Koning met de coördinatie van het geheel te belasten.

De aan de Koning verleende opdracht is overigens, op het bepaalde in artikel 23, § 2, nà, lang niet voldoende om orde te brengen in de wetgeving op het stuk ; zij reikt niet verder dan de "wijziging van de inkleding van de teksten ten einde hun eenvormigheid te bekomen". Om een wet tot stand te brengen die een logisch geordend geheel zou vormen, kan men hier niet volstaan met de redactie van de onderscheiden bepalingen eenvormig te maken; benevens de bepalingen betreffende de kleine landeigendom, zijn er immers nog tal van andere die gedeeltelijk zouden moeten gewijzigd of weggelaten, sommige zelfs samengesmolten worden.

Zulks is normaal de taak van de wetgever en het is te betreuren dat dit voorontwerp, dat dan toch een ganse omkeer in de wetgeving betreffende de huisvesting betekent, zelf de aangekondigde samenvatting niet tot werkelijkheid brengt.

Mocht dit in de huidige omstandigheden niet doenbaar zijn, dan zou aan de Koning een verder strekkende opdracht moeten worden verleend.

Deze zou kunnen geformuleerd worden ongeveer zoals in artikel 18 van de wet van 20 April 1931 :

.../...

"De Koning wordt gemachtigd de wetsbepalingen betreffende de goedkope woningen en de kleine landeigendommen, de openbare instellingen die er in betrokken zijn, de tegemoetkomingen van de Staat om in de huisvesting van de bevolking te voorzien en de krotopruiming, samen te vatten, in overeenstemming te brengen en te vereenvoudigen.

Hij kan bovendien het voorwerp, de rechten en verplichtingen, de actiemiddelen en de werkingsregelen van de Nationale Maatschappij voor sociale huisvesting en van de door haar erkende vennootschappen, geheel of gedeeltelijk aan de Nationale Maatschappij voor de kleine landeigendom en aan de door haar erkende vennootschappen opleggen ".

Om de prerogatieven van de Wetgevende Kamers ten volle te eerbiedigen, zou men verder, zoals in de wet van 7 Juni 1947 betreffende de codificatie der wetten op het zegelrecht, kunnen bepalen dat de Regering binnen een gestelde termijn aan de Wetgevende Kamers een ontwerp van wet tot bekrachtiging van het besluit tot samenvatting zal voorleggen.

II.

De bedoeling van de Regering is ook al de bepalingen betreffende de kleine landeigendom, de Nationale Maatschappij voor de kleine landeigendom en de door haar erkende plaatselijke en gewestelijke vennootschappen onder te brengen in de in het vooruitzicht gestelde "Huisvestingscode".

.../...

Men verlieze hierbij niet uit het oog dat, indien de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet (Senaat 1954-1955, nr 27) aannemen, de Nationale Maatschappij voor de kleine landeigendom voortaan de benaming "Nationale Maatschappij voor de landeigendom" zal dragen en dat haar bevoegdheid zal uitgebreid zijn tot taken die hoegenaamd geen verband houden met de huisvesting.

Ingeval al de bepalingen betreffende die maatschappij in de "Huisvestingscode" worden opgenomen, zal deze bepalingen bevatten die er niet in thuishoren ; worden de bepalingen betreffende de nieuwe bevoegdheid van de Nationale Maatschappij voor de landeigendom er uit weggelaten, dan zal de regeling van de bevoegdheid dezer maatschappij over twee wetten verspreid liggen.

Men zou ook het met de wet op de ruilverkaveling in overeenstemming gebrachte koninklijk besluit nr 120 van 27 Februari 1935 niet in de "Huisvestingscode" kunnen opnemen ; dit zou echter het nadeel bieden, dat deze code niet al de bepalingen die op de huisvesting betrekking hebben zou omvatten.

Alles wel beschouwd, lijkt de tweede de minst verwerpelijke van de drie oplossingen.

III.

Het zwaartepunt van het voorontwerp ligt ongetwijfeld in de ingrijpende wijzigingen die in de bestaande wetgeving, meer bepaald wat betreft het maatschappelijk doel

.../...

en de actiemiddelen van de Nationale Maatschappij voor goedkope woningen en woonvertrekken en van de door haar erkende bouwvennootschappen, aangebracht worden, en niet in de oprichting van het Nationaal Instituut voor de huisvesting.

Het voorontwerp zou derhalve logischer ingedeeld zijn indien de hoofdstukken I en III van plaats wisselden en indien artikel 18 en de tweede zin van artikel 20, die geen overgangsbepalingen zijn en rechtstreeks aansluiten bij de wetgeving op de goedkope woningen, in het huidige hoofdstuk III werden ondergebracht.

Het dient evenwel erkend dat zodanige wijziging geen groot belang vertoont, vermits de nieuwe wetsbepalingen bestemd zijn om eerlang gecodificeerd te worden.

Overzichtelijkheidshalve ware het niettemin gewenst al de verschillende opheffingsbepalingen niet in een afzonderlijk artikel samen te brengen doch ze integendeel, waar het pas geeft, te verdelen over de onderscheiden artikelen die bepalingen uit de betrokken wetten wijzigen.

.../...

IV.

De grondige wijzigingen welke de Nationale Maatschappij voor goedkope woningen en woonvertrekken, die voortaan "Nationale Maatschappij voor sociale huisvesting" zal heten, en in zekere mate ook de erkende vennootschappen, wat hun maatschappelijk doel en hun actiemiddelen betreft, zullen ondergaan, kunnen als volgt samengevat worden.

1° Tot dusver heeft de Nationale Maatschappij zich er toe beperkt voorschotten te doen aan de door haar erkende vennootschappen en gronden aan te kopen en te onteigenen hetzij om ze voort te verkopen, in erfpacht te geven of anderszins te verhuren aan die vennootschappen, hetzij om ze door bemiddeling van deze te verkopen aan personen die een woning voor eigen gebruik wensen te bouwen.

Artikel 5 van de wet van 7 December 1953 machtigt haar bovendien om zelf woningen te bouwen ter vervanging van van door haar gesloopte complexen van ongezonde gebouwen en ze voorlopig in beheer te nemen tot zolang zij het beheer er van niet aan een erkende vennootschap toevertrouwd of afgestaan heeft.

Voortaan zal de Nationale Maatschappij zelf, in alle gevallen en niet alleen waar het om de vervanging van ongezonde woningen gaat, zonder toedoen van de erkende vennootschappen, zowel als deze, woningen kunnen bouwen, inrichten, verkopen en verhuren en leningen voor het bouwen, inrichten en aankopen van woningen kunnen toestaan.

.../...

2° De Nationale Maatschappij zal voortaan niet alleen alles kunnen doen waartoe tot nog toe alleen de erkende bouwvennootschappen bevoegd waren ; er worden haar bovendien verschillende nieuwe bevoegdheden toegekend die noch zij zelf, noch de erkende vennootschappen tot hiertoe bezaten.

Zij zal leningen kunnen toestaan voor de onontbeerlijke meubilaire uitrusting van alle gebouwen die door haar toedoen of door erkende vennootschappen worden opgericht, waar zij dit thans slechts kan doen voor de woningen opgericht om er personen, die in ongezonde vertrekken wonen, te huisvesten.

Zij zal, zoals de Algemene Spaar- en Lijfrentekas, gemengde levensverzekeringscontracten kunnen sluiten om de terugbetaling te verzekeren van leningen voor het bouwen of de aankoop van woningen.

Zij zal een dienst voor maatschappelijk hulpbetoon, aanmoediging en advies,kunnen instellen ten gunste van bewoners van sociale woningen.

3° Waar de thans geldende wetsbepalingen nauwkeurig aangeven welke bestemming de Nationale Maatschappij aan de door haar aangekochte of onteigende goederen moet geven, zal zij voortaan alle gebouwde of ongebouwde goederen uit de hand of bij openbare aanbesteding mogen kopen en verkopen of ze in erfpacht of anderszins huren of verhuren. De enige beperking van haar bevoegdheid ter zake is,dat zij deze verrichtingen moet doen "ten einde haar doel te bereiken".

In dit verband dient de opheffing te worden vermeld van artikel 5 quinquies van de wet van 11 October 1919 krachtens hetwelk de Koning, ingeval de door de

.../...

Nationale Maatschappij onteigende onroerende goederen niet binnen tien jaar de bestemming krijgen waarvoor zij werden aangekocht, op eensluidend advies van de bestendige deputatie, kan beslissen dat zij openbaar te koop zullen gesteld worden.

4° Onder de gelding van de huidige wetgeving mogen de Nationale Maatschappij en de erkende vennootschappen alleen goedkope woningen of woonvertrekken, dit zijn woningen en vertrekken waarvan het kadastraal inkomen of de huurwaarde een door de Koning te bepalen bedrag niet te boven gaat, bouwen, verkopen en verhuren en moeten deze woningen en vertrekken uitsluitend voor minvermogende personen bestemd zijn, met dien verstande evenwel dat indien, tijdens de huur, de inkomsten van een huurder meer komen te bedragen dan het bij koninklijk besluit bepaalde maximum, de verhurende maatschappij niet gehouden is aan de huur een einde te maken, voor zover de geldende huurprijs verhoogd wordt in een verhouding eveneens bij koninklijk besluit bepaald.

Voortaan zullen zij er toe gemachtigd zijn, benevens de tot "sociale woningen" omgedoopte goedkope woningen, gebouwen, tuinen en inrichtingen van algemeen belang, zoals kindertuinen, kinderbewaarplaatsen, wasserijen, washuizen, garages, feestzalen, speelpleinen, plantsoenen, alsmede alle andere gebouwen die bestemd zijn voor personen wier aanwezigheid nuttig is in een sociaal woningencomplex, dus ook woningen die niet tot de sociale woningen kunnen gerekend worden, te bouwen, in te richten, te verkopen en te verhuren, leningen toe te staan voor het bouwen, inrichten en aankopen van die gebouwen en, althans wat de Nationale Maatschappij zelf betreft, voor de onontbeerlijke meubilaire uitrusting van die gebouwen.

De sociale woningen zijn niet langer uitsluitend bestemd voor minvermogende personen ; de andere woningen die de Nationale Maatschappij en de erkende vennootschappen kunnen oprichten, zijn dit uiteraard evenmin...

.../...

Weliswaar zullen, luidens de memorie van toelichting, alle voorzorgen genomen worden om die woningen bij voorrang te laten betrekken door personen met bescheiden bestaansmiddelen, doch het voorontwerp bevat geen enkel voorschrift dienaangaande en verleent zelfs geen enkele opdracht in dit verband aan de Koning. In de bepaling die krachtens artikel 14, § 5, artikel 3 van de wet van 11 October 1919 zal vervangen, zijn immers alleen de voorwaarden waaraan de sociale woningen moeten voldoen bedoeld, niet die welke de bewoners moeten vervullen.

Wat de woningen zelf betreft, laat het voorontwerp de bepaling van de voorwaarden waaraan zij moeten voldoen volledig aan de Koning over.

V.

In verschillende artikelen van het voorontwerp wordt de gemeenschappelijke benaming "bouwmaatschappijen van openbaar nut" - in 't Frans "sociétés immobilières de service public" - gebruikt om, naar de memorie van toelichting verklaart, "alle maatschappijen te bedoelen, hetzij de openbare, hetzij de gemengde of de private, die met de openbare overheid tot een sociaal doel samenwerken, met dien verstande dat de vennootschappe die een uitsluitend privaat karakter hebben, alleen na erkenning op dezelfde voet zullen geplaatst worden als de openbare".

Hierbij kan opgemerkt worden :

1° dat niet alleen vennootschappen die een uitsluitend privaat karakter vertonen, moeten erkend worden door de Nationale Maatschappij voor sociale huisvesting of door de Nationale Maatschappij voor de kleine landeigendom om de voordelen van de wet van 11 October 1919 en andere te genieten ;

2° dat indien, zoals waarschijnlijk is, alleen de Nationale Maatschappij voor sociale huisvesting, de Nationale Maatschappij voor de kleine landeigendom en de door deze maatschappijen erkende vennootschappen bedoeld zijn, het geraden is zulks uitdrukkelijk te zeggen om wille van de rechtsgevolgen die aan het dragen van die benaming verbonden zijn ;

3° dat, wat men ook moge denken over de gepastheid van de nieuwe benaming, de Nederlandse woorden "van openbaar nut" alleszins niet dezelfde betekenins hebben als de Franse "de service public"; dat zij in de wetgeving reeds een vaste betekenis hebben die verschilt van degene die men hun hier geven wil (wet van 27 Juni 1921) en dat ze derhalve beter zouden vervangen worden door de woorden "in dienst van het algemeen".

VI.

Krachtens artikel 18 van het voorontwerp kan de Koning, op advies van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting en volgens een door hem uitgevaardigd reglement, de samensmelting bevelen van verscheidene bouwvennootschappen van openbaar nut in een nieuwe vennootschap of de opslorping van een dezer vennootschappen door een andere.

De instemming van de betrokken vennootschappen is hiertoe niet vereist; de algemene vergadering heeft daaromtrent slechts advies uit te brengen bij gewone meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde vennoten.

De vennoten kunnen weigeren verder deel uit te maken van de uit de samensmelting ontstane vennootschap; in dit geval worden hun aandelen of acties hun tegen de nominale waarde, zonder verhoging of vermindering, terugbetaald.

De memorie van toelichting verstrekt hierover geen andere uitleg dan dat deze maatregel zal toelaten het aantal door de Nationale Maatschappij voor goedkope woningen en woonvertrekken erkende vennootschappen merkelijk te doen verminderen, zoals sinds jaren nodig gebleken is.

.../...

Men verlieze niet uit het oog dat het hier meestal gaat om vennootschappen waarvan private personen of inrichtingen deel uitmaken, soms zelfs de enige vennoten zijn.

De verplichte samensmelting bij overheidsmaatregel van uit privaat initiatief ontstane vennootschappen is in strijd met het contractueel begrip dat de grondslag uitmaakt van het vennootschapsrecht.

Mocht het de vennoten niet vrijstaan uit de nieuwe uit de samensmelting ontstane vennootschap te treden, dan zou die maatregel trouwens niet overeen te brengen zijn met artikel 20 van de Grondwet dat aan de Belgen het recht verleent om zich te verenigen, wat ook het recht om zich niet te verenigen insluit.

Maar de voorwaarde verbonden aan de uittreding kan ook zo nadelig zijn voor de vennoot dat er hem practisch geen keus overblijft.

De bepaling volgens welke de aandelen of acties tegen hun nominale en niet tegen hun werkelijke waarde, indien deze hoger ligt, terugbetaald worden, is in ieder geval in strijd met artikel 11 van de Grondwet. Zodanige maatregel komt immers neer op een onteigening zonder billijke vergoeding.

Het wil de Raad van State voorkomen dat, ingeval sommige bouwvennootschappen niet bij machte blijken te zijn om hun maatschappelijk doel naar behoren te verwezenlijken, de intrekking van de erkenning beter zou stroken met de algemene beginselen van het Belgisch recht dan de door het voorontwerp in 't vooruitzicht gestelde maatregel.

.../...

ONDERZOEK DER ARTIKELEN.

Aangezien, zoals reeds werd aangetoond, het voorontwerp geen samenvatting is van de wetgeving betreffende de huisvesting, zou zijn strekking beter weergegeven zijn door volgend opschrift : "Ontwerp van wet tot wijziging van de wetgeving betreffende de huisvesting".

\+

\+ \+

Het formulier voor de indiening van het ontwerp van wet zou, naar een vaststaand gebruik, in 't Nederlands moeten luiden als volgt : "Onze Minister van Volksgezondheid en van het Gezin, Onze Minister van Landbouw en Onze Minister van Financiën zijn gelast, in Onze naam, bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen, waarvan de tekst volgt :".

\+

\+ \+

Als opschrift van hoofdstuk I in de Nederlandse tekst schrijve men : "Het Nationaal Instituut voor de huisvesting".

\+

\+ \+

.../...

In het eerste lid van artikel 1 zijn twee wijzigingen, die enkel de vorm betreffen, aan te brengen.

De inleidende zin zou beter luiden als volgt :

"Onder de benaming "Nationaal Instituut voor de huisvesting" wordt een zelfstandige openbare instelling met rechtspersoonlijkheid opgericht die tot taak heeft : ...".

Voor 2°, b, wordt de volgende Nederlandse tekst aanbevolen :

"b) de gronden die, wat ligging en aangenaamheid, verkeer en gezondheid betreft, voor het bouwen van woonwijken geschikt zijn.".

Krachtens het laatste lid van hetzelfde artikel mag het Nationaal Instituut voor de huisvesting de woningen die het als proefneming gebouwd heeft, niet langer dan voor een termijn van twee jaar, na hun voltooiing, in eigendom behouden.

Het hoeft geen betoog dat zodanige bepaling het Nationaal Instituut als verkoper in een zeer ongunstige toestand plaatst.

\+

\+ \+

Luidens artikel 2, eerste lid, bestaat het Instituut uit een Hoge Raad en een Beheerscomité.

.../...

Een openbare instelling met rechtspersoonlijkheid, eigen patrimonium en personeel, bestaat niet, alleszins niet uitsluitend, uit de organen die haar besturen.

De volgende redactie wordt aanbevolen :

"Het Instituut wordt bestuurd door een Hoge Raad en door een Beheerscomité, dat de beslissingen van de Hoge Raad uitvoert.".

Het tweede lid van hetzelfde artikel bepaalt dat de Koning, op advies van de Hoge Raad, gewestelijke comité's voor de huisvesting, die hij met sommige taken belast, kan instellen.

Hier ware een nadere omschrijving van de taken waarmede de Koning die comité's kan belasten, gewenst.

In het derde lid is er geen overeenstemming tussen de Franse uitdrukking "confier à toute personne l'exécution d'enquêtes" en de Nederlandse uitdrukking "iedere persoon met de uitvoering van onderzoekingen belasten".

Men schrijve in het Nederlands "aan iedere persoon de uitvoering van onderzoeken toevertrouwen".

\+

\+ \+

.../...

Aangezien de Hoge Raad slechts twee ondervoorzitters telt, schrijve men in het tweede lid van artikel 3, dat de samenstelling van het Beheerscomité bepaalt, "de twee ondervoorzitters" en niet "twee ondervoorzitters".

Waar dit artikel niets bepaalt in verband met de vervanging van de leden van de Hoge Raad en van het Beheerscomité die in de loop van hun mandaat overlijden, ontslag nemen of afgezet worden, vertoont het een leemte. Uit de commentaar op dit artikel in de memorie van toelichting gegeven, blijkt dat deze leemte gewild is en dat degene die in vervanging van een ontslagnemend, overleden of afgezet lid benoemd wordt, bij toepassing van de bepaling volgens welke de duur van het mandaat zes jaar bedraagt, het mandaat van zijn voorganger niet zal beëindigen maar voor de gewone duur van zes jaar zal worden aangesteld.

Dergelijke regeling kan niet anders dan tot onontwarbare toestanden leiden en de normale toepassing van het bepaalde in het vierde lid van hetzelfde artikel, dat de hernieuwing of vervanging van een derde der leden om de twee jaar impliceert, onmogelijk maken.

Het laatste lid van bedoeld artikel bepaalt slechts dat de leden van de Hoge Raad en van het Beheerscomité presentiegeld en reiskosten kunnen ontvangen.

Tenware men het gepast oordeelde dat de leden van deze bestuursorganen zelf het bedrag van hun vergoedingen zouden bepalen, zou dit lid beter gesteld worden als volgt :

"De Koning stelt het bedrag vast van het presentiegeld en van de vergoeding voor reis- en verblijfkosten die aan de leden van de Hoge Raad en van het Beheerscomité kunnen toegekend worden.".

+

In het derde lid van artikel 5 is de verwijzing naar artikel 2 overbodig.

Deze bepaling zou kunnen geredigeerd worden als volgt :

"De andere personeelsleden worden benoemd en afgezet door de Hoge Raad, die deze bevoegdheid aan het Beheerscomité kan overdragen.".

\+

\+ \+

Artikel 6, tweede lid, bepaalt weliswaar het maximum van de afhouding ten behoeve van het Instituut op de door de Nationale Maatschappij voor sociale huisvesting en de Nationale Maatschappij voor de kleine landeigendom in het afgelopen jaar belegde kapitalen, doch laat in het midden door wie het juiste bedrag van de afhouding vastgesteld wordt.

Deze leemte behoort te worden aangevuld.

\+

\+ \+

Wat artikel 7 betreft, dat het Instituut machtigt om, betreffende het voorwerp zijner werkzaamheden, onder meer de inlichtingen te verzamelen die in het bezit zijn van het Nationaal Instituut voor de statistiek, dient er op te worden gewezen, dat het Nationaal Instituut voor de statistiek slechts bepaalde globale inlichtingen mag mededelen (wet van 18 December 1936, artikel 4).

.../...

Mocht het in de bedoeling van de Regering liggen het Instituut te machtigen om andere dan globale inlichtingen van het Nationaal Instituut voor de statistiek te eisen, dan zou een uitdrukkelijke bepaling alle twijfel hieromtrent moeten wegnemen.

In het tegenovergesteld geval lijkt het overbodig in dit artikel het Nationaal Instituut voor de statistiek te vermelden.

\+

\+ \+

Ingeval de voor de inleidende zin van artikel 1 voorgestelde tekst wordt aangenomen, behoeft men in artikel 8, eerste lid, niet te zeggen dat het Nationaal Instituut rechtspersoonlijkheid bezit.

Deze bepaling zou dan moeten luiden zoals volgt :

"Het Instituut kan op vervolging en benaarstiging van het Beheerscomité in rechten optreden.".

In het tweede lid van hetzelfde artikel vervange men het verkeerdelijk gebruikte woord "overdragen" door "vervreemden".

\+

\+ \+

.../...

Luidens het eerste lid van artikel 9 wordt het Instituut voor de toepassing van de wetgeving op het registratie- en zegelrecht met de Nationale Maatschappij voor sociale huisvesting gelijkgesteld.

Dergelijke bepaling wijkt af van de sedert de codificatie van de wetgevingen op de registratie- en zegelrechten haast zonder uitzondering toegepaste methode van wetgeving, die er in bestaat de in aanmerking komende artikelen van het Wetboek der zegelrechten en van het Wetboek der registratierechten uitdrukkelijk te wijzigen.

Het tweede lid stelt het Instituut gelijk met de openbare instellingen wat de toepassing betreft van de wetgeving op de griffie-, hypotheek- en successierechten en op de met het zegel gelijkgestelde belastingen.

Het Instituut is zelf, naar luid van artikel 1, een openbare instelling en heeft dus geen behoefte aan deze gelijkstelling.

Het vierde lid van hetzelfde artikel bepaalt dat het Instituut vrijgesteld is van alle belastingen ten bate van de provincies en gemeenten, behalve van het gedeelte van de grondbelasting dat met de provinciale en gemeentelijke opcentimes overeenstemt.

Deze laatste zinsnede is onverstaanbaar; de provinciale en gemeentelijke opcentimes maken immers geen deel uit van de grondbelasting doch zijn bij deze Rijksbelasting komende heffingen.

.../...

Volgens de uitleg verstrekt door de gemachtigde ambtenaar, is de bedoeling van de Regering het Instituut te doen ontsnappen aan de betaling van de provinciale en gemeentelijke belastingen op het bouwen en verbouwen.

Ter zake dient onderscheid te worden gemaakt tussen, aan de ene kant, de door het Instituut voor de openbare dienst zelf aangewende goederen die, zoals alle tot het openbaar domein behorende goederen, uiteraard aan elke belasting ten behoeve van de provincies en gemeenten, derhalve ook aan de opcentimes op de grondbelasting moeten ontsnappen, en, aan de andere kant, de met het oog op de verkoop gebouwde woningen die tot de privaatdomeingoederen moeten gerekend worden en als dusdanig door de provincies en gemeenten kunnen belast worden.

Om de goederen van de eerste soort wel, en de overige niet aan belastingheffing te onttrekken, kan men volstaan met het derde lid van het artikel in dezer voege te wijzigen :

"Het is, voor de toepassing van de wetgeving op de directe en de overige indirecte Rijksbelastingen en op de belastingen ten behoeve van de provincies en gemeenten, met de Staat gelijkgesteld.".

Wil men bovendien de heffing van de belastingen op het bouwen en verbouwen verbieden, dan kan men het vierde lid vervangen door de volgende bepaling :

.../...

"De door het Instituut gebouwde woningen zijn bovendien vrijgesteld van de provinciale en gemeentelijke belastingen op het bouwen en verbouwen en op de schuttingen.".

\+

\+ \+

De artikelen 11 en 12 treden in de plaats van de wet van 29 Mei 1948,die opgeheven wordt.

De redactie van artikel 11, welke nauw aansluit bij die van artikel 2 van bovenvermelde wet, is weinig logisch.

Het eerste en het tweede lid van artikel 11 zouden moeten vervangen worden door de volgende bepaling:

"De terugbetaling van de hypotheekleningen door de Algemene Spaar- en Lijfrentekas, de Nationale Maatschappij voor sociale huisvesting, de Nationale Maatschappij voor de kleine landeigendom of de door hen erkende vennootschappen tegen de voorwaarden en binnen de perken die de Koning bepaalt, voor de aankoop of het bouwen van sociale woningen of van kleine landeigendommen toegestaan, kan voor het gedeelte van deze leningen dat 70 t.h. van de totale waarde van het goed overtreft door de Staat gewaarborgd worden.".

\+

\+ \+

.../...

Waar de wet van 29 Mei 1948 geen twijfel liet omtrent de vraag of de door particulieren gebouwde woningen waarvoor een premie kon worden verleend goedkope woningen moesten zijn, wekt artikel 12, dat zonder nadere uitleg een onderscheid maakt tussen de "eigen woningen" en de "sociale woningen", de indruk dat een premie kan verleend worden voor de door particulieren voor eigen rekening gebouwde woningen, zelfs wanneer deze woningen niet beantwoorden aan de voorwaarden waaraan een woning moet voldoen om tot de sociale woningen te kunnen worden gerekend.

Men zou die verkeerde indruk kunnen wegnemen door de eerste volzin van bedoeld artikel te wijzigen als volgt :

"De Staat is er toe gemachtigd de aankoop van een sociale woning of van een kleine landeigendom bij een administratie of een openbare instelling of bij een bouwvennootschap in dienst van het algemeen , alsmede de oprichting van een eigen woning die volgens de desbetreffende reglementsbepalingen als een in artikel 3, 1°, van de wet van 11 October 1919 bedoelde sociale woning kan worden beschouwd, door het toekennen van premiën of verminderingen van de rentevoet op de hypothecaire leningen aan te moedigen.".

\+

\+ \+

Artikel 13 van het ontwerp, waarbij artikel 5 van de wet van 9 Augustus 1889 betreffende de werkmanswoningen en de instelling van beschermingscomité's wordt gewijzigd, houdt verband met artikel 22, 1°, dat verscheidene bepalingen van bedoelde wet opheft.

.../...

Deze twee bepalingen strekken er in hoofdzaak toe een einde te maken aan het bestaan van de beschermingscomité's en aan de mogelijkheid vennootschappen voor het bouwen, kopen, verkopen en verhuren van werkmanswoningen, als bedoeld in artikel 11 van de wet van 9 Augustus 1889, op te richten. De thans bestaande vennootschappen zullen trouwens, op grond van artikel 21, binnen een gestelde termijn hun erkenning door de Nationale Maatschappij voor sociale huisvesting moeten bekomen.

Ofschoon de wet van 9 Augustus 1889 hierdoor in haar essentiële bestanddelen haar bestaansreden verliest, worden al haar nog van kracht zijnde bepalingen niet opgeheven. De artikelen 5, 6, 7 en 8, eerste lid, blijven behouden. De in artikel 5 aangebrachte wijziging heeft slechts betrekking op het advies van de beschermingscomité

Dit laatste artikel machtigt de Algemene Spaar- en Lijfrentekas er toe een gedeelte van haar beschikbare gelden te beleggen in leningen tot bevordering van het bouwen of de aankoop van werkmanswoningen. Het bepaalt verder dat deze leningen, naargelang van hun vorm en hun duur gelijkgesteld worden met de voorlopige of met de vaste beleggingen van de Spaarkas.

Volgens de uitleg hieromtrent door de gemachtigde ambtenaar verstrekt, moet deze bepaling behouden blijven omdat de Algemene Spaar- en Lijfrentekas alleen daarin de bevoegdheid vindt om andere dan hypotheekleningen toe te staan aan kredietinstellingen die zelf lenen aan degenen die een woning wensen te bouwen.

.../...

In bedoeld artikel is alleen spraak van werkmanswoningen; nu het voorontwerp de vennootschappen voor het bouwen, kopen, verkopen en verhuren van werkmanswoningen wil doen verdwijnen en meteen het begrip werkmanswoning, ten minste wat de na de in werkingtreding van de nieuwe wet te bouwen woningen betreft, uit de wetgeving verwijderen, heeft het weinig of geen zin deze bepaling ongewijzigd te behouden.

Zij zou moeten aangepast worden aan de nieuwe begrippen die men inzake woningbouw wil doen ingang vinden en, wordt zulks gedaan, dan is er geen reden om haar in gewijzigde vorm te laten voortbestaan als een overblijfsel uit een wet die voor het overige alle bestaansreden zal verloren hebben.

De vervanging van artikel 5 van de wet van 9 Augustus 1889 door een nieuwe bepaling verdient derhalve aanbeveling. Deze bepaling zou ofwel in de wet van 11 October 1919 onder hoofdstuk II, ofwel in de wet tot instelling van een Algemene Spaar- en Lijfrentekas kunnen ingevoegd worden.

De artikelen 6 en 7 van de wet van 9 Augustus 1889, die nauw verbonden zijn met artikel 5, zouden op dezelfde wijze moeten behandeld worden.

Artikel 8, eerste lid, van dezelfde wet heeft dezelfde strekking als het bij artikel 3 van de wet van 22 Juli 1952 in de wet tot instelling van een Algemene Spaar- en Lijfrentekas ingevoegd artikel 60 bis, § 3.

Het verschil in de bewoordingen van deze twee wetsbepalingen ligt hierin dat, waar er in de tweede spraak is van de aankoop of het bouwen van een goedkope

.../...

woning, in de eerste de uitdrukking "het bouwen en de aankoop van een woning" voorkomt.

De Algemene Spaar- en Lijfrentekas zou, zo beweert men, uit artikel 8 van de wet van 9 Augustus 1889 de bevoegdheid halen gemengde levensverzekeringscontracten te sluiten om de terugbetaling te verzekeren van leningen voor het bouwen of de aankoop van andere dan goedkope woningen, meer bepaald van de in de wet van 8 Maart 1954 bedoelde middelgrote woningen.

Niets wijst er op dat het in artikel 8 gebruikte woord "woningen", alleen omdat hier het woord " werkmanswoningen" niet werd gebezigd, op alle woningen en niet uitsluitend op de werkmanswoningen slaat. In al de overige bepalingen van de wet van 9 Augustus 1889, die trouwens als opschrift "Wet betreffende de werkmanswoningen en de instelling van de beschermingscomité's" draagt, is er slechts spraak van werkmanswoningen (zie Kamer - Ann. 1888-1889 , bl. 1532-1533).

Men ziet bovendien niet in waarom, indien hier alle woningen zonder onderscheid bedoeld waren, dezelfde bevoegdheid opnieuw aan de Algemene Spaar- en Lijfrentekas moest verleend worden wat de goedkope woningen betreft (zie in dit verband parlementaire voorbereiding van de wet van 27 Juli 1928 - Kamer 1927-1928, nr 68).

Hoe dit ook moge wezen, zou een lichte wijziging van bovenvermeld artikel 60 bis, § 3, namelijk de vervanging van de woorden "goedkope woning" door "sociale of middelgrote woning", gepaard gaande met de verdwijning van artikel 8 van de wet van 9 Augustus 1889 in zijn geheel, alleszins de voorkeur verdienen boven het behoud van deze voortaan alleenstaande bepaling.

.../...

Zodoende zou men de wet van 9 Augustus 1889 algeheel kunnen opheffen.

\+

\+ +

Volgens artikel 14, § 1, zullen de woorden "Nationale Maatschappij voor goedkope woningen en woonvertrekken", in het opschrift en in de tekst van de wet van 11 October 1919, vervangen worden door de woorden "Nationale Maatschappij voor sociale huisvesting". Aan de ene kant kan de wijziging in het opschrift van de wet verwarring stichten en is zij trouwens van weinig belang omdat deze wet eerlang in de "huisvestingscode" zal opgenomen worden ; aan de andere kant, brengt de formele wijziging van de tekst van deze wet nog geen wijziging van dezelfde aard in de overige wetten, onder meer, het Wetboek der zegelrechten, waar de Nationale Maatschappij eveneens in vermeld wordt.

Daarom verdient het de voorkeur zich uit te drukken als volgt :

"De benaming "Nationale Maatschappij voor goedkope woningen en woonvertrekken" wordt vervangen door de benaming "Nationale Maatschappij voor sociale huisvesting".

\+

\+ +

.../...

In verband met artikel 14, § 2, waarbij artikel 1 van de wet van 11 October 1919 door een nieuwe bepaling wordt vervangen, dient te worden verwezen naar de algemene beschouwingen (IV).

Voorts valt er nog op te merken :

1° dat, indien de wet van 9 Augustus 1889 algeheel wordt opgeheven, de modaliteiten van de gemengde levensverzekeringen die de Nationale Maatschappij voor sociale huisvesting zal kunnen sluiten, zouden moeten bepaald worden door een verwijzing naar die van de soortgelijke verrichtingen van de Algemene Spaar- en Lijfrentekas, met inbegrip van de goedkeuring bij koninklijk besluit van de algemene voorwaarden ervan;

2° dat het bepaalde in het derde lid, namelijk dat de maatschappij aan de goedkeuring van de Minister van Volksgezondheid en van het Gezin haar programma's tot het oprichten van woningcomplexen voorlegt, eerder vaag is en dat het voorontwerp, wat sommige aspecten van de werking van de maatschappij betreft, namelijk de leningen aan particulieren, geen enkele goedkeuring voorschrijft.

\+

\+ \+

Krachtens de nieuwe bepaling waardoor artikel 14, § 3, van het voorontwerp artikel 1 bis van de wet van 11 October 1919 vervangt, mag de Nationale Maatschappij, "ten einde haar doel te bereiken, alle gebouwde en ongebouwde onroerende goederen aankopen ...".

.../...

Wordt deze bepaling ongewijzigd aangenomen, dan zijn de woorden "en de voor haar beheer nodige onroerende goederen aankopen", die in artikel 2, tweede lid, van genoemde wet voorkomen, nog slechts een nutteloze herhaling en zouden zij moeten weggelaten worden.

\+

\+ \+

Artikel 14, § 5, van het voorontwerp vervangt artikel 3 van de wet van 11 October 1919 door een nieuwe bepaling.

Volgens het tweede lid daarvan mogen sommige gedeelten van de voor de huisvesting van verschillende gezinnen of van verschillende alleenstaande personen ingerichte gebouwen en van de gebouwen die bestemd zijn voor tijdelijke gemeenschappelijke huisvesting, alsmede sommige gebouwen die deel uitmaken van een woningcomplex, bij uitzondering ook dienen voor winkels, bureau's, stapelplaatsen of tentoonstellingszalen, vergaderplaatsen of voor om het even welke andere bestemming die bijdraagt tot het gemeenschapsleven, wat betekent dat ook die gebouwen en gedeelten van gebouwen als sociale woningen beschouwd worden.

Men doet de taal geweld aan door tot de sociale woningen gebouwen en gedeelten van gebouwen te rekenen die uiteraard niet tot woning dienen. Zij schijnen trouwens eerder thuis te horen onder de bij het nieuw artikel 1, 3°, C, van de wet van 11 October 1919 bedoelde gebouwen "die bestemd zijn voor personen wier aanwezigheid nuttig is in een sociaal woningcomplex".

.../...

Door de uitdrukking "bij uitzondering" te gebruiken, geeft men te verstaan dat het geven van zodanige bestemming aan sommige van bedoelde gebouwen of gedeelten van gebouwen niet de algemene regel mag worden; daarmede is echter niet gezegd hoe en door wie bepaald wordt wat wel en wat niet mag gedaan worden op dit gebied. Indien men niet wenst aan de bouwvennootschappen volledige vrijheid te laten om te beslissen of er al dan niet uitzondering mag gemaakt worden op de algemene regel, is het geraden deze bepaling te doen aanvangen zoals volgt :

"Bij uitzondering mogen, onder de voorwaarden bepaald door de Koning,....".

Weliswaar komt de uitdrukking "bij uitzondering" ook voor in het tweede lid van het huidig artikel 3, doch het toepassingsgebied van die bepaling is veel beperkter.

\+

\+ \+

In de Nederlandse tekst van de inleidende zin van de bepaling die, luidens artikel 14, § 6, van het voorontwerp het eerste lid van artikel 5 van de wet van 11 October 1919 moet vervangen, zouden de woorden "van orde" moeten weggelaten worden. Het gaat hier immers niet om de regeling van de inwendige dienst van de Nationale Maatschappij.

\+

\+ \+

.../...

Uit artikel 1, § 1, 1°, van de wet van 10 Juni 1928 dat tijdelijke vrijstelling van de grondbelasting verleende voor nieuwe woningen, op voorwaarde dat deze onder meer door de beschermingscomité's voor goedkope woningen erkend werden "als verenigende de minimavereisten van hygiëne en bewoonbaarheid bepaald bij koninklijk besluit", doet artikel 15 van het voorontwerp de woorden "door de beschermingscomité's van de goedkope woningen" wegvallen.

Deze wijziging laat de vraag, wie voortaan zal vaststellen of die woningen aan de bepaalde vereisten voldoen, onbeantwoord. Men verlieze hierbij niet uit het oog dat de oprichting van de in artikel 2 bedoelde gewestelijke comité's voor de huisvesting die, volgens de memorie van toelichting, waar ze gewestelijke huisvestingscentra geheten worden, in de plaats van de beschermingscomité's zouden treden, geenszins verplicht is.

Bovendien zij opgemerkt dat de Nederlandse bewoordingen van de wet van 10 Juni 1928 luiden : "door de Beschermcomiteiten voor goedkope woningen".

\+

\+ \+

In de nieuwe bepaling die krachtens artikel 16, § 3, van het voorontwerp, artikel 5, eerste lid, van de wet van 15 April 1949 zal vervangen, is de uitdrukking "assurer des investissements" in het Nederlands niet juist weergegeven door "investeringen te waarborgen". Men schrijve "investeringen te verzekeren".

.../...

Voorts geve men hier aan de "Nationale Maatschappij voor sociale huisvesting" niet langer haar oude benaming.

\+

\+ \+

Artikel 16, § 4, van het voorontwerp strekt tot vervanging van artikel 8 van de zoëven vermelde wet.

Krachtens de nieuwe bepaling zal de Staat de uitvoering van een aantal werken te zijnen laste nemen "ingeval van oprichting door bouwvennootschappen van openbaar nut van een groep van ten minste 25 sociale woningen of kleine landeigendommen".

Sociale woningen zijn niet alleen de onder het nieuw artikel 3, 1°, van de wet van 11 October 1919 vermelde, voor de huisvesting van een gezin geschikte gebouwen, doch ook de onder 2° van hetzelfde artikel bedoelde, voor de huisvesting van verschillende gezinnen of van verschillende alleenwonende personen ingerichte gebouwen.

Zoals de hier besproken bepaling gesteld is, zal een bouwvennootschap, ook waar het om gebouwen van de tweede soort gaat, vijf en twintig van die gebouwen moeten oprichten om aanspraak te kunnen maken op deze tegemoetkoming van de Staat en zal het dus niet voldoende zijn een of meer van die gebouwen op te richten die alleen of te zamen aan vijf en twintig gezinnen of alleen wonende personen woongelegenheid verschaffen.

Indien dit niet met de bedoeling van de Regering strookt, moet deze bepaling anders geredigeerd worden.

\+

Bij artikel 17, § 3, wordt artikel 11 van de wet van 7 December 1953 gewijzigd in dezer voege dat voortaan de Minister van Volksgezondheid en van het Gezin en niet, zoals voorheen, de Koning de gebouwen ongezond zal moeten verklaard hebben alvorens de Staat een slopingstoelage kan verlenen.

Dit zal tot gevolg hebben dat zelfs de gebouwen die reeds onbewoonbaar werden verklaard door de Koning op grond van artikel 9 derzelfde wet, nadien nog door de Minister ongezond zullen moeten worden verklaard.

Zulks ware weinig redelijk.

Bedoelde bepaling zou tot deze kritiek geen aanleiding geven indien zij aanving als volgt :

"Wanneer een gemeente gebouwen, die de Koning onbewoonbaar heeft verklaard of de Minister van Volksgezondheid en van het Gezin als ongezond heeft erkend, aankoopt of onteigent, verleent de Staat ...".

\+

\+ \+

Wat artikel 18 betreft, wordt er naar de algemene beschouwing (VI) verwezen.

\+

\+ \+

.../...

Artikel 19 betreft de vereffening van de beschermingscomité's. Het Nationaal Instituut voor de huisvesting ontvangt hun archieven en het batig saldo van de vereffening.

In verband hiermede dient te worden opgemerkt dat de beschermingscomité's, krachtens artikel 2 van de wet van 9 Augustus 1889, roerende giften en legaten alsmede toelagen van de openbare machten konden ontvangen met het oog op de instelling en de uitkering van prijzen voor orde, reinheid en spaarzaamheid.

Aangezien de bevordering van het spaarwezen niet tot de bevoegdheid van het Nationaal Instituut behoort, zou dit aan de met het oog hierop aanvaarde giften en legaten niet hun bestemming kunnen geven. Het ware derhalve geraden dit artikel aan te vullen met een bepaling waarbij aan de Koning de macht wordt verleend de bestemming aan te duiden welke aan deze giften en legaten zal worden gegeven.

Zoals reeds ter gelegenheid van de algemene beschouwingen (III) werd aangetoond, behelst de tweede zin van artikel 20, die de benoeming van de beheerders van de Nationale Maatschappij voor sociale huisvesting regelt, geen overgangsbepaling. Logisch zou deze bepaling in de wet van 11 October 1919 moeten ingevoegd worden.

\+

\+ \+

Krachtens het eerste lid van artikel 21 moeten de bij de wet van 9 Augustus 1889 bedoelde maatschappije voor arbeiderswoningen binnen zes maanden na de inwerkingtreding van de nieuwe wet, hun erkenning door de Nationale Maatschappij voor sociale huisvesting "bekomen

/

Hier zal vermoedelijk "aanvragen" bedoeld zijn ; het hangt immers van de maatschappijen voor arbeiderswoningen niet af of hun aanvraag tot erkenning al dan niet zal ingewilligd worden.

Volgens het tweede lid van hetzelfde artikel, behouden die maatschappijen hun burgerlijk karakter gedurende bedoelde termijn van zes maanden.

De memorie van toelichting verstrekt hieromtrent de volgende uitleg :

"De maatschappijen voor arbeiderswoningen die de hun aangeboden integratieformule niet zouden aanvaarden, verliezen al hun voorrechten, namelijk op fiscaal gebied, en zij zullen beschouwd worden als gewone burgerlijke of commerciële maatschappijen, naargelang de aard van hun statuten".

Het behoud van het burgerlijk karakter van deze maatschappijen, dat trouwens ingevolge het huidige artikel 212 van de wet op de handelsvennootschappen niet meer kan beschouwd worden als een "voorrecht" voor de in de vorm van samenwerkende of naamloze vennootschappen opgerichte maatschappijen voor arbeiders-

.../....

woningen, heeft niets uit te staan met de fiscale voorrechten en administratieve voordelen welke deze maatschappijen tot hiertoe genoten.

Om de hierboven uiteengezette redenen en omwille van de eenvormigheid van de terminologie , zou artikel 21 beter luiden als volgt :

"De overeenkomstig de wet van 9 Augustus 1889 opgerichte maatschappijen voor werkmanswoningen moeten binnen . . . maanden na de inwerkingtreding van deze wet, hun erkenning door de Nationale Maatschappij voor sociale huisvesting aanvragen. Zij moeten zich aan de voorwaarden die aan de erkende vennootschappen opgelegd worden, onderwerpen.

De maatschappijen voor werkmanswoningen die binnen . .. maanden na de inwerkingtreding van deze wet hun erkenning door de Nationale Maatschappij voor sociale huisvesting niet bekomen hebben, verliezen alle fiscale en administratieve voordelen die hun als dusdanig verleend zijn.".

.../...

Zoals reeds naar aanleiding van de algemene beschouwingen (III) werd aanbevolen, zouden de opheffingsbepalingen die voorkomen onder artikel 22, 1° - bijaldien de wet van 9 Augustus 1889 niet in haar geheel wordt opgeheven -, 2° - 3° - 9° en 10° respectievelijk beter in de artikelen 13, 14, 15, 16 en 17 ingevoegd worden.

Bovendien schrijve men :

1° in de inleidende zin van artikel 22 (Nederlandse tekst) "opgeheven" in plaats van "ingetrokken";

2° onder 1°, b:"1897" in plaats van "1887"; d:"artikel 4, (gewijzigd bij artikel 19 van de wet van 11 October 1919 en bij artikel 24 van de wet van 2 December 1946)"; e: "9, 10 en 11" in plaats van "9 tot 11";

3° onder 2°, a: "er in gevoegd" in plaats van "gewijzigd"; c:"artikel 11, eerste, tweede en derde lid, artikel 15, tweede lid, ingevoegd bij artikel 16 van de wet van 7 December 1953; de artikelen 18, 19 gewijzigd bij de wet van 2 December 1946, en 20";

4° onder 4° :"artikel 6, derde lid,van de wet van 22 Juli 1938, tot wijziging van het koninklijk besluit van 11 Augustus 1935, voor tijdelijke vrijstelling van de grondbelasting";

5° onder 7° :"artikel 2, II, tweede lid ...";

6° onder 8° : aanvullen met "gewijzigd bij de wet van 20 Maart 1951";

.../...

7° onder 9° : "de artikelen 2, tweede lid, 7, 9, 10, 11, 12 en 13";

8° onder 10° :"de artikelen 3, tweede lid, en 5 van de wet van 7 December 1953 ...".
(Artikel 15 werd inderdaad reeds opgeheven door de bepaling onder 2°, b).

\+

\+ \+

Wat § 1 en § 2 van artikel 23 betreft, kan worden verwezen naar de algemene beschouwingen (I).

L'avant-projet tend à modifier la législation relative au logement, et plus particulièrement à élargir le but social et les moyens d'action de la Société nationale des habitations et logements à bon marché, de la Société nationale de la petite propriété terrienne et des sociétés agréées par elles, et à rendre possible la fusion obligatoire de ces sociétés agréées. Il tend en outre à la création d'un nouvel établissement public, l'Institut national du logement, qui définira désormais la politique générale en matière de construction.

\+

\+ \+

CONSIDERATIONS GENERALES.

I.

Selon son intitulé, l'avant-projet a pour objet non seulement la modification, mais aussi la coordination de la législation relative au logement.

Or, il n'y a pas trace, dans l'avant-projet, d'une coordination en un ensemble harmonieux des dispositions relatives au logement, qui se trouvent actuellement dispersées en d'innombrables lois et qui, tantôt font double emploi, tantôt s'adaptent mal entre elles.

Comme certaines autres lois antérieures, il se borne à abroger un certain nombre de dispositions, à en modifier d'autres, à ajouter de nouvelles dispositions autonomes et à charger le Roi de la coordination de l'ensemble.

.../...

Sauf en ce qui concerne la disposition de l'article 23, § 2, la mission confiée au Roi est loin de suffire pour mettre de l'ordre dans la législation en la matière ; elle se limite en effet à la "modification de la présentation des textes en vue d'en assurer l'uniformité". L'uniformité dans la rédaction des diverses dispositions ne suffit pas à la confection d'une loi formant un ensemble logique; en plus des dispositions relatives à la petite propriété terrienne, il y a en effet de nombreuses autres dispositions qui devraient être partiellement modifiées ou supprimées, voire même fusionnées.

Normalement, cette tâche appartient au législateur. Aussi est-il regrettable que l'avant-projet, qui bouleverse la législation en matière de logement, ne réalise pas lui-même la coordination annoncée.

Si les circonstances présentes y faisaient obstacle, il importerait de confier une plus large délégation au Roi.

Celle-ci pourrait être rédigée, comme le fut l'article 18 de la loi du 20 avril 1931 :

"Le Roi est autorisé à coordonner, à mettre en concordance et à simplifier les dispositions légales relatives aux habitations à bon marché et aux petites propriétés terriennes, aux organismes publics qui y sont intéressés, à l'aide de l'Etat en vue d'assurer le logement de la population et à la lutte contre les taudis.

Il peut en outre imposer à la Société nationale de la petite propriété terrienne et aux sociétés qu'elle agrée, tout ou partie de l'objet, des droits et obligations, des moyens d'action et des règles de fonctionnement de la Société nationale des logements sociaux et des sociétés qu'elle agrée ".

.../...

D'autre part, pour respecter pleinement les prérogatives des Chambres législatives, l'on pourrait, à l'exemple de la loi du 7 juin 1947 relative à la codification des lois sur le droit de timbre, prévoir que dans un délai déterminé le Gouvernement saisira les Chambres législatives d'un projet de loi ayant pour objet la confirmation de l'arrêté de coordination.

II.

L'intention du Gouvernement est également de grouper dans le "Code du logement" envisagé, toutes les dispositions relatives aux petites propriétés terriennes, à la Société nationale de la petite propriété terrienne et aux sociétés locales et régionales qu'elle agrée.

Il importe à cet égard de ne pas perdre de vue que, si les Chambres législatives adoptent le projet de loi sur le remembrement légal des biens ruraux (Sénat 1954-1955, n° 27), la Société nationale de la petite propriété terrienne s'appellera désormais "Société nationale de la propriété terrienne" et que sa compétence sera étendue à des tâches totalement étrangères à la matière du logement.

Si toutes les dispositions relatives à cette société sont incorporées dans le "Code du logement", certaines n'y seront fatalement pas à leur place; si les dispositions relatives à la compétence nouvelle de la Société nationale de la propriété terrienne en sont écartées, le règlement de la compétence de cette société sera dispersé en deux lois.

L'on pourrait également ne pas reprendre dans le "Code du logement" l'arrêté royal n° 120 du 27 février 1935

.../...

mis en concordance avec la loi sur le remembrement; l'inconvénient serait alors, que le code ne comporterait pas toutes les dispositions relatives au logement.

Tout bien considéré, la deuxième solution apparaît comme la moins critiquable des trois.

III.

L'objet essentiel de l'avant-projet réside incontestablement dans les modifications profondes qu'il apporte à la législation en vigueur, plus particulièrement en ce qui concerne le but social et les moyens d'action de la Société nationale des habitations et logements à bon marché et des sociétés de construction agréées par elle, et non dans la création d'un Institut national du logement.

La présentation de l'avant-projet serait dès lors plus logique, si les chapitres I et III étaient intervertis et si l'article 18 et la deuxième phrase de l'article 20, qui ne sont pas des dispositions transitoires et se rattachent directement à la législation sur les habitations à bon marché, étaient groupés dans l'actuel chapitre III.

Il ne faut cependant pas exagérer l'importance d'une telle modification, puisque les nouvelles dispositions légales sont appelées à être codifiées à bref délai.

Par souci de clarté, il serait néanmoins souhaitable de ne pas réunir en un seul article les diverses dispositions abrogatoires, mais au contraire de les répartir, en cas de besoin, entre les divers articles modifiant les dispositions des lois en question.

.../...

IV.

Les modifications profondes que subiront la raison sociale et les moyens d'octroi de la Société nationale des habitations et logements à bon marché, appelée désormais "Société nationale des logements sociaux",et, dans une moindre mesure, des sociétés agréées, peuvent se résumer comme suit :

1° jusqu'à présent,la Société nationale s'est bornée à faire des avances de fonds aux sociétés agréées par elle et à acquérir ou exproprier des terrains soit pour les revendre, les donner en location par bail emphytéotique ou autre à ces sociétés, soit pour les vendre par leur entremise à des personnes désirant construire une habitation pour leur usage personnel.

L'article 5 de la loi du 7 décembre 1953 l'autorise en outre,à construire elle-même des habitations en remplacement des ensembles d'immeubles insalubres démolis par elle, et à les gérer elle-même aussi longtemps qu'elle n'en aura pas confié ou cédé la gestion à une société agréée.

Désormais, la Société nationale pourra,au même titre que les sociétés agréées, et sans devoir recourir à leur intervention dans tous les cas et non plus seulement lorsqu'il s'agira de remplacer des habitations insalubres, construire, aménager, vendre ou louer des habitations et consentir des prêts à la construction, l'aménagement et l'acquisition d'habitations.

2°La Société nationale pourra désormais faire non seulement tout ce qui jusqu'à présent entrait dans les attributions des sociétés de construction agréées, mais elle se voit en outre confier des pouvoirs que ni elle-même, ni les sociétés agréées n'avaient à ce jour.

.../...

Elle pourra accorder des prêts pour l'équipement mobilier indispensable de tous les immeubles érigés par ses soins ou par les sociétés agréées, alors que jusqu'à présent son intervention se limitait aux habitations construites pour y loger des personnes occupant des locaux insalubres.

Elle pourra, comme la Caisse générale d'épargne et de retraite, conclure des contrats d'assurance mixte sur la vie, dans le but d'assurer le remboursement des prêts consentis pour la construction ou à l'acquisition d'habitations.

Elle pourra organiser au profit des occupants d'habitations sociales un service social d'aide, d'encouragement et de conseil.

3° Tandis que les dispositions légales actuellement en vigueur déterminent avec précision l'affectation que la Société nationale doit donner aux biens qu'elle achète ou exproprie, elle pourra désormais acquérir et vendre de gré à gré, ou par adjudication publique, donner et prendre à bail, même emphytéotique, tous immeubles bâtis ou non bâtis. La seule limitation apportée à sa compétence est qu'elle devra pratiquer ces opérations "en vue de la réalisation de son objet".

A cet égard, il convient de mentionner l'abrogation de l'article 5 quinquies de la loi du 11 octobre 1919, en vertu duquel le Roi peut, si les biens immobiliers expropriés par la Société nationale ne reçoivent pas dans les dix années la destination en vue de laquelle ils ont été acquis, décider, de l'avis conforme de la députation permanente, qu'ils seront exposés en vente publique.

.../...

4° Sous le régime de la législation actuelle, la Société nationale et les sociétés agréées ne peuvent construire, vendre et louer que des habitations ou des logements à bon marché, c'est-à-dire des habitations et logements dont le revenu cadastral ou la valeur locative n'excède pas un montant à fixer par le Roi , et ces habitations et logements doivent être exclusivement destinés à des personnes peu aisées, étant entendu toutefois que, si les revenus d'un locataire viennent à dépasser en cours de bail le maximum fixé par arrêté royal, la société bailleresse n'est pas tenue de mettre fin à la location pour autant que le loyer en cours soit majoré dans une proportion également déterminée par un arrêté royal.

Dorénavant elles seront autorisées à construire, à aménager, à vendre et à donner en location, outre les habitations à bon marché désormais appelées "habitations sociales", des bâtiments, jardins et installations d'intérêt collectif, tels que jardins d'enfants, crèches, lavoirs, buanderies, garages, salles de fêtes, plaines de jeux, squares, ainsi que tous autres immeubles destinés aux personnes dont la présence est utile au sein d'un ensemble d'habitations sociales, donc également des habitations qui ne peuvent être considérées comme des habitations sociales. Elles seront, en outre, autorisées à consentir des prêts pour la construction, l'aménagement et l'achat de ces immeubles et, en ce qui concerne la Société nationale elle-même, le mobilier indispensable à l'équipement de ces immeubles.

Les habitations sociales ne sont plus exclusivement destinées aux personnes peu aisées; les autres habitations que la Société nationale et les sociétés agréées sont autorisées à construire, ne le sont pas davantage par leur nature.

.../...

S'il est vrai que, suivant l'exposé des motifs, toutes les précautions seront prises pour réserver ces logements par priorité aux personnes de condition modeste, l'avant-projet lui-même ne contient aucune disposition à cet effet et même ne confère au Roi aucun pouvoir à cet égard.

Le texte appelé en vertu de l'article 14, § 5, à remplacer l'article 3 de la loi du 11 octobre 1919, n'a trait qu'aux conditions auxquelles devront satisfaire les "habitations sociales", et non pas à celles que devront remplir les occupants.

Quant aux habitations elles-mêmes, l'avant-projet laisse entièrement au Roi le soin de fixer les conditions auxquelles elles doivent répondre.

V.

Dans plusieurs articles de l'avant-projet, la dénomination commune de "sociétés immobilières de service public" - en néerlandais "bouwmaatschappijen van openbaar nut" - sert à qualifier, ainsi que le déclare l'exposé des motifs, "toutes les sociétés, qu'elles soient publiques, d'économie mixte ou d'économie privée, qui concourent avec les autorités publiques à la poursuite d'un but social, sous réserve que les sociétés de constitution exclusivement privée n'acquièrent ce caractère de service public qu'en vertu d'une agréation".

A cet égard, il y a lieu de remarquer ce qui suit :

.../...

1° ce ne sont pas uniquement les sociétés ayant un caractère exclusivement privé qui doivent être agréées par la Société nationale des logements sociaux ou par la Société nationale de la petite propriété terrienne, pour bénéficier des avantages de la loi du 11 octobre 1919 et d'autre lois;

2° , si, comme cela paraît vraisemblable, l'on ne vise que la Société nationale des logements sociaux, la Société nationale des petites propriétés terriennes et les sociétés agréées par elles, il conviendrait de le dire expressément, à raison des effets juridiques qu'entraîne cette dénomination;

3° indépendamment de toute autre considération quant à la convenance de la nouvelle dénomination, les mots néerlandais "van openbaar nut" n'ayant nullement la même signification que les mots français "de service public" et ayant déjà, dans les textes légaux, un sens bien déterminé qui diffère de celui qu'on entend leur donner en l'espèce (loi du 27 juin 1921), il y aurait lieu de les remplacer par les mots "in dienst van het algemeen".

VI.

En vertu de l'article 18 de l'avant-projet, le Roi peut, sur avis de l'Institut national du logement et selon un règlement général qu'Il arrête, opérer la fusion de plusieurs sociétés immobilières de service public en une société nouvelle ou l'absorption d'une de ces sociétés par une autre.

.../...

Le consentement des sociétés intéressées n'est pas exigé à cet effet; l'intervention de l'assemblée générale se limite à un avis émis à la majorité simple des associés présents ou représentés.

Les associés peuvent refuser de continuer à faire partie de la société née de la fusion; dans ce cas, leurs parts ou actions seront remboursées à la valeur nominale, sans accroissement ni réduction.

Au sujet de cette disposition, l'exposé des motifs se borne à déclarer que cette mesure doit permettre de réduire notablement le nombre des sociétés agréées par la Société nationale des habitations et logements à bon marché, comme il est demandé de le faire depuis de longues années.

Il convient de ne pas perdre de vue qu'en l'espèce il s'agit le plus souvent de sociétés dont font partie des personnes ou établissements privés, ou même dont ceux-ci sont les seuls associés.

La fusion obligatoire par voie d'autorité de sociétés nées de l'initiative privée est contraire à la notion de contrat qui constitue le fondement même du droit des sociétés.

Si les associés n'avaient pas la liberté de se retirer de la société née de la fusion, cette mesure serait d'ailleurs inconciliable avec l'article 20 de la Constitution, qui accorde aux Belges le droit d'association, ce qui implique également le droit de ne pas s'associer.

Mais, la condition mise au retrait de l'associé peut lui être à ce point désavantageuse qu'il ne lui reste pratiquement pas de choix.

.../...

En tout état de cause, la disposition prévoyant le remboursement des parts ou actions à la valeur nominale, et non à la valeur réelle, si celle-ci est supérieure, est contraire à l'article 11 de la Constitution.

Une telle mesure constitue en fait une expropriation sans indemnité équitable.

Le Conseil d'Etat estime que, dans le cas où certaines sociétés immobilières se révéleraient incapables de réaliser leur but social de manière adéquate, il serait plus conforme aux principes généraux du droit belge de leur retirer l'agréation que de recourir à la mesure envisagée par le projet.

+

+ +

.../...

EXAMEN DES ARTICLES.

L'avant-projet n'étant pas, comme il a été démontré plus haut, une coordination de la législation relative au logement, l'intitulé suivant en traduirait mieux la portée :

"Projet de loi modifiant la législation relative au logement.".

+

+ +

La formule de présentation du projet de loi devrait, conformément à un usage constant, être rédigée comme suit dans le texte néerlandais :

"Onze Minister van Volksgezondheid en van het Gezin, Onze Minister van Landbouw en Onze Minister van Financiën zijn gelast, in Onze Naam, bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen, waarvan de tekst volgt:".

+

+ +

L'intitulé du chapitre I serait mieux rédigé comme suit :

"L'Institut national du logement".

+

+ +

L'alinéa 1er de l'article 1er appelle deux modifications de pure forme.

.../...

La phrase liminaire gagnerait à être rédigée comme suit :

"Il est créé, sous la dénomination "Institut national du logement", un établissement public autonome ayant la personnalité civile, qui a pour mission:"...".

Au 2°, b, du texte néerlandais, il y aurait lieu d'écrire :

"b) de gronden die, wat ligging en aangenaamheid, verkeer en gezondheid betreft, voor het bouwen van woonwijken geschikt zijn.".

En vertu du dernier alinéa du même article, l'Institut national du logement ne peut conserver en propriété, au delà d'un terme de deux ans à dater de leur achèvement, des habitations construites à titre d'expérimentation.

Pareille disposition ne manquera pas de placer l'Institut national du logement, en tant que vendeur, dans une situation très défavorable.

\+

\+ \+

Aux termes de l'article 2, alinéa 1er, l'Institut se compose d'un conseil supérieur et d'un comité de gestion.

Un établissement public doté de la personnalité civile et disposant d'un patrimoine et d'un personnel propres ne se compose pas, et certes pas exclusivement, d'organes qui en assurent l'administration.

.../...

La rédaction suivante est proposée :

"L'Institut est administré par un conseil supérieur et par un comité de gestion qui exécute les décisions du conseil supérieur.".

Le deuxième alinéa du même article dispose que le Roi peut instituer, sur avis du conseil supérieur, des comités régionaux du logement auxquels il assigne certaines tâches.

Il serait souhaitable de préciser les tâches que le Roi peut confier à ces comités.

Au troisième alinéa, il y a discordance entre l'expression française "confier à toute personne l'exécution d'enquêtes" et l'expression néerlandaise "iedere persoon met de uitvoering van onderzoekingen belasten".

Dans le texte néerlandais, il y aurait lieu d'écrire "aan iedere persoon de uitvoering van onderzoeken toevertrouwen".

\+

\+ \+

Le conseil supérieur ne comptant que deux vice-présidents, il convient d'écrire au deuxième alinéa de l'article 3, qui détermine la composition du comité de gestion, "les deux vice-présidents" et non "deux vice-présidents"

Cet article présente cependant une lacune puisqu'il ne prévoit rien au sujet du remplacement des membres du conseil supérieur et du comité de gestion qui viendraient à décéder, à démissionner ou à être démis en cours de mandat. Du commentaire que l'exposé des motifs consacre à cet article, il résulte que cette lacune est voulue et que la personne nommée en remplacement d'un membre démissionnaire, décédé ou démis, n'achèvera pas le mandat de son prédécesseur, mais sera désignée pour la durée ordinaire de six ans, en application de la disposition suivant laquelle le mandat a une durée de six ...

Une telle réglementation ne peut qu'engendrer des situations inextricables et rendre impossible l'application normale de la disposition du quatrième alinéa du même article, lequel prévoit le renouvellement ou le remplacement d'un tiers des membres tous les deux ans.

Le dernier alinéa du même article prévoit simplement que "les membres du conseil supérieur et du comité de gestion peuvent recevoir des jetons de présence et des frais de parcours".

A moins que l'on estime opportun de permettre aux membres de ces organismes de fixer eux-mêmes le montant de leurs indemnités, cet alinéa serait mieux rédigé comme suit :

"Le Roi fixe le montant des jetons de présence et des indemnités pour frais de voyage et de séjour qui peuvent être alloués aux membres du conseil supérieur et du comité de gestion".

\+

\+ \+

A l'article 5, alinéa 3, la référence à l'article 2 est superflue.

Cette disposition serait mieux rédigée comme suit :

"Les autres membres du personnel sont nommés et révoqués par le conseil supérieur qui peut déléguer ce pouvoir au comité de gestion.".

\+

\+ \+

.../...

Si l'article 6, alinéa 2, fixe le maximum de la retenue qui sera opérée, au profit de l'Institut, sur les capitaux investis par la Société nationale des logements sociaux et par la Société nationale de la petite propriété terrienne pendant l'année écoulée, il omet cependant de désigner l'organe qui fixera le pourcentage exact de la retenue. Il importe de combler cette lacune.

\+

\+ \+

En ce qui concerne l'article 7 qui autorise l'Institut à rassembler, concernant l'objet de ses travaux, notamment les renseignements en possession de l'Institut national de statistique, il est à remarquer que l'Institut national de statistique ne peut divulguer que certains renseignements d'ordre général (loi du 18 décembre 1936, article 4).

Si l'intention du Gouvernement était d'habiliter l'Institut à exiger de l'Institut national de statistique des renseignements qui ne seraient pas d'ordre général, une disposition expresse devrait dissiper toute incertitude à cet égard.

Si tel n'est pas le cas, il paraît superflu de mentionner l'Institut national de statistique dans cet article.

\+

\+ \+

Si le texte proposé pour la phrase liminaire de l'article 1er est adopté, il est inutile de dire à l'article 8, alinéa 1er, que l'Institut national possède la personnalité civile.

.../...

Cette disposition devrait alors être rédigée ainsi qu'il suit :

"L'Institut peut ester en justice, poursuites et diligences du comité de gestion.".

Au deuxième alinéa du même article, il y a lieu de substituer le mot "aliéner" au mot "céder",employé improprement.

\+

\+ \+

Aux termes du premier alinéa de l'article 9, l'Institut est assimilé à la Société nationale des logements sociaux pour l'application de la législation sur les droits d'enregistrement et de timbre.

Pareille disposition déroge à la technique législative qui, sauf quelques rares exceptions, a été suivie depuis la codification des législations sur les droits d'enregistrement et de timbre, et qui consiste à apporter des modifications explicites aux articles du Code des droits de timbre et du Code des droits d'enregistrement.

Le deuxième alinéa assimile l'Institut aux établissements publics pour l'application de la législation sur les droits de greffe, d'hypothèque, de succession et sur les taxes assimilées au timbre.

L'Institut étant lui-même, aux termes de l'article 1er, un établissement public, une telle assimilation ne se justifie pas.

Le quatrième alinéa du même article dispose que l'Institut est exempt de tous impôts et taxes au profit des provinces et des communes, sauf la partie de la contribution foncière correspondant "aux additionnels provinciaux et communaux".

.../...

Le dernier membre de phrase est incompréhensible; en effet, les additionnels provinciaux et communaux ne font pas partie de la contribution foncière, mais constituent des impôts complémentaires à cette contribution établie au profit de l'Etat.

Selon les explications fournies par le fonctionnaire délégué, le Gouvernement entend exempter l'Institut du paiement des taxes provinciales et communales sur la construction et la transformation.

Il convient de distinguer entre, d'une part, les immeubles affectés par l'Institut au service public, et qui, au même titre que les immeubles appartenant au domaine public, doivent, par leur nature, échapper à toute imposition au profit des provinces et des communes, et partant aux additionnels sur la contribution foncière, et,d'autre part, les habitations construites en vue de la vente qui doivent être considérées comme appartenant au domaine privé et,à ce titre, peuvent être taxées par les provinces et les communes.

Afin que seuls les biens de la première catégorie, à l'exclusion des autres, puissent échapper à l'imposition, il suffirait de modifier l'alinéa 3 de cet article ainsi qu'il suit :

"Il est assimilé à l'Etat, pour l'application de la législation sur les impôts directs et autres impôts indirects au profit de l'Etat et sur les impôts au profit des provinces et des communes".

Si, au surplus, on entend interdire l'établissement d'impôts sur la construction et la transformation, on pourrait remplacer l'alinéa 4 par la disposition suivante :

.../...

"Les habitations construites par l'Institut sont, en outre, exemptes des impôts provinciaux et communaux sur la construction et la transformation et sur les clôtures."

\+

\+ +

Les articles 11 et 12 remplacent la loi du 29 mai 1948 que le projet abroge.

La rédaction de l'article 11, tout en suivant de très près celle de l'article 2 de cette loi, est peu logique.

Il conviendrait de remplacer les alinéas 1er et 2 de l'article 11 par la disposition suivante :

"Le remboursement des prêts hypothécaires consentis aux conditions et dans les limites fixées par le Roi, par la Caisse générale d'épargne et de retraite, la Société nationale des logements sociaux, la Société nationale de la petite propriété terrienne, ou les sociétés agréées par elles, en vue de l'achat ou de la construction d'habitations sociales ou de petites propriétés terriennes, peut, pour la partie de ces prêts qui dépasse 70 p.c. de la valeur totale du bien, être garanti par l'Etat.".

\+

\+ +

Alors que la loi du 29 mai 1948 ne laissait subsister aucun doute sur la question de savoir si les habitations construites par des particuliers et susceptibles de bénéficier de la prime devaient être des habitations à bon marché, l'article 12, qui, sans autre explication, établit une distinction entre les "habitations personnelles" et les "habitations sociales", porte à croire qu'une prime

.../...

pourra être accordée pour les habitations construites par des particuliers pour leur compte personnel, même si ces habitations ne répondent pas aux conditions requises pour être considérées comme habitations sociales.

Cette interprétation erronée pourrait être évitée en modifiant la première phrase de l'article ainsi qu'il suit :

"L'Etat est autorisé à encourager par l'octroi de primes ou de réduction d'intérêt des prêts hypothécaires, l'achat d'une habitation sociale ou d'une petite propriété terrienne auprès d'une administration ou d'un établissement public ou auprès d'une société immobilière de service public, ainsi que la construction d'une habitation personnelle pouvant, d'après les dispositions réglementaires sur la matière, être considérée comme une habitation sociale au sens de l'article 3, 1°, de la loi du 11 octobre 1919.".

\+

\+ \+

L'article 13 du projet, modifiant l'article 5 de la loi du 9 août 1889 relative aux habitations ouvrières et à l'institution de comités de patronage, doit être rapproché de l'article 22, 1°, qui abroge plusieurs dispositions de cette loi.

Ces deux dispositions tendent essentiellement à mettre fin à l'existence des comités de patronage et à supprimer la faculté de créer des sociétés pour la construction, l'achat, la vente et la location d'habitations ouvrières, prévues à l'article 11 de la loi du 9 août 1889. Les sociétés existant actuellement devront d'ailleurs, en vertu de l'article 21, obtenir dans un délai déterminé leur agréation par la Société nationale des logements sociaux.

.../...

Bien que la loi du 9 août 1889 devienne ainsi sans objet dans ses éléments essentiels, il n'est pas procédé pour autant à l'abrogation de toutes ses dispositions restant en vigueur. Les articles 5, 6, 7 et 8, premier alinéa, sont maintenus. La modification apportée à l'article 5 ne concerne que l'avis des comités de patronage.

Ce dernier article 5 autorise la Caisse générale d'épargne et de retraite à employer une partie de ses fonds disponibles à des prêts en faveur de la construction ou de l'achat de maisons ouvrières. Il dispose en outre que ces prêts seront assimilés suivant leur forme et leur durée, aux placements provisoires ou aux placements définitifs de la caisse.

D'après les explications fournies sur ce point par le fonctionnaire délégué, cette disposition doit être maintenue à seule fin d'habiliter la Caisse générale d'épargne et de retraite à consentir des prêts, autres que des prêts hypothécaires, à des institutions de crédit, qui font elles-mêmes des prêts aux personnes désireuses de construire un immeuble.

Dans cet article, il n'est question que d'habitations ouvrières; comme l'avant-projet veut faire disparaître les sociétés de construction, d'achat, de vente et de location d'habitations ouvrières et même entend supprimer la notion d'habitation ouvrière, tout au moins pour les habitations à construire après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, on n'aperçoit pas pourquoi cette disposition serait maintenue telle quelle;

Elle devrait être adaptée aux notions nouvelles que l'on entend introduire dans le domaine de la construction d'habitations; et si ces intentions se réalisent, il n'y a aucune raison de laisser subsister sous sa forme modifiée, et comme un vestige d'une loi, une notion qui, pour le reste, aura perdu toute raison d'être.

.../...

Il serait donc préférable de remplacer l'article 5 de la loi du 9 août 1889 par une disposition nouvelle.

Celle-ci pourrait être insérée, soit dans la loi du 11 octobre 1919 sous le chapitre II, soit dans la loi qui institue une Caisse générale d'épargne et de retraite.

Le même procédé devrait être suivi pour les articles 6 et 7 de la loi du 9 août 1889 qui sont étroitement liés à l'article 5.

L'article 8, alinéa premier, de la même loi a une portée identique à celle de l'article 60 bis, § 3, que l'article 3 de la loi du 22 juillet 1952 a inséré dans la loi qui institue une Caisse générale d'épargne et de retraite.

La différence entre ces deux dispositions légales réside en ce que la seconde vise l'achat ou la construction d'une habitation à bon marché, tandis que la première emploie les termes "la construction ou l'achat d'une habitation".

La Caisse générale d'épargne et de retraite, affirme-t-on, puiserait dans l'article 8 de la loi du 9 août 1889 le pouvoir de conclure des contrats d'assurance mixtes sur la vie, destinés à garantir le remboursement de prêts consentis pour la construction ou l'achat d'habitations autres que des habitations à bon marché, et plus spécialement des habitations moyennes prévues par la loi du 8 mars 1954.

Rien ne permet de croire que le mot "habitation" figurant à l'article 8 vise toutes les maisons et non pas exclusivement les maisons ouvrières, pour la simple raison que l'expression "maisons ouvrières" n'y fut pas employée.

Dans toutes les autres dispositions de la loi du 9 août 1889, qui s'intitule d'ailleurs "Loi relative aux habitations ouvrières et à l'institution de comités de patronage", il est uniquement question d' "habitations ouvrières" (voir Chambre, ann. 1888-1889, p. 1532-1533)

De plus, si le texte visait indistinctement toutes les habitations, on ne concevrait pas que la Caisse générale d'épargne et de retraite dût être à nouveau investie d'un pouvoir identique en ce qui concerne les habitations à bon marché (voir à cet égard, les travaux parlementaires de la loi du 27 juillet 1928, Chambre 1927-1928, n° 68).

Quoiqu'il en soit, une légère modification de l'article 60 bis, § 3, notamment le remplacement des mots "habitation à bon marché" par les mots "habitation sociale ou moyenne", et la suppression simultanée de l'ensemble de l'article 8 de la loi du 9 août 1889, seraient plus indiqués que le maintien de cette disposition, dorénavant isolée.

En procédant ainsi, la loi du 9 août 1889 pourrait être complètement abrogée.

\+

\+ \+

D'après l'article 14, § 1er, les mots"Société générale des habitations et logements à bon marché" seront remplacés, dans l'intitulé et dans le texte de la loi du 11 octobre 1919, par les mots"Société nationale des logements sociaux".

D'une part, cette modification de l'intitulé de la loi prête à confusion, et elle est au surplus d'une importance tout à fait secondaire,du fait que sous peu la loi sera insérée dans le "Code du logement"; d'autre part, la modification formelle du texte de cette loi, ne comporte pas une modification similaire des autres lois, du Code des droits de timbre notamment, où il est également question de la Société nationale.

.../...

Il serait dès lors préférable de dire :

"L'appellation "Société nationale des habitations et logements à bon marché", est remplacée par l'appellation "Société nationale des logements sociaux".

+

+ +

En ce qui concerne l'article 14, § 2, qui remplace par une disposition nouvelle l'article 1er de la loi du 11 octobre 1919, il y a lieu de se référer aux considérations générales (IV).

En outre, il convient d'observer :

1° que si la loi du 9 août 1889 était entièrement abrogée, les modalités des assurances mixtes sur la vie que la Société nationale des logements sociaux pourra contracter, devraient être déterminées par référence aux opérations analogues faites par la Caisse générale d'épargne et de retraite, y compris l'approbation des conditions générales par arrêté royal;

2° que la disposition de l'alinéa 3, suivant laquelle la Société soumet à l'approbation du Ministre de la Santé publique et de la Famille ses programmes de construction d'ensembles d'habitations, est plutôt vague et que l'avant-projet ne prescrit aucune approbation, quant à certaines activités de la Société, notamment les prêts aux particuliers.

+

+ +

.../...

En vertu de la disposition nouvelle que l'article 14, § 3, de l'avant-projet substitue à l'article 1 bis de la loi du 11 octobre 1919, la Société nationale peut,"en vue de la réalisation de son objet, acheter et vendre... tous immeubles bâtis ou non bâtis".

Si cette disposition est adoptée telle quelle, les termes "acquérir les immeubles nécessaires à son administration", figurant à l'article 2, alinéa 2, de la loi précitée, feront double emploi et devront être omis.

\+

\+ +

L'article 14, § 5, de l'avant-projet substitue à l'article 3 de la loi du 11 octobre 1919 une disposition nouvelle.

D'après l'alinéa 2 de celle-ci, certaines parties des immeubles aménagés pour le logement de plusieurs familles ou de plusieurs personnes vivant seules, et des immeubles affectés à des logements passagers en commun, ainsi que certains immeubles compris dans un ensemble, pourront par exception servir à des destinations telles que magasins, bureaux, salles de dépôt ou d'exposition de marchandises, lieux de réunion ou à toutes autres destinations concourant à la vie collective, ce qui revient à dire que ces immeubles et parties d'immeubles sont également considérés comme habitations sociales.

Ce serait déformer le sens des mots que de considérer comme habitations sociales, les immeubles et parties d'immeubles qui, de par leur nature, ne servent pas d'habitation. Ces biens semblent d'ailleurs devoir plutôt être rangés parmi les immeubles visés à l'article 1er, 3°, C nouveau de la loi du 11 octobre 1919 et "destinés aux personnes dont la présence est utile au sein d'un ensemble d'habitations sociales".

.../...

Certes, l'emploi de l'expression "par exception"" implique que l'affectation de certains des immeubles ou des parties d'immeubles en question à ces fins ne peut devenir la règle générale; il reste cependant à préciser qui aura qualité et quelle procédure sera suivie pour déterminer ce qu'il est permis et ce qu'il n'est pas permis de faire en cette matière.

Si l'on n'entend pas laisser aux sociétés immobilières la liberté entière de décider s'il pourra ou s'il ne pourra pas être fait exception à la règle générale, il serait préférable de rédiger le début de la disposition ainsi qu'il suit :

"Par exception, certaines parties... dans un ensemble pourront aux conditions fixées par le Roi...".

L'expression "par exception" figure également, il est vrai, à l'alinéa 2 de l'actuel article 3, mais le champ d'application de cette disposition est toutefois plus limité.

\+

\+ +

Dans la version néerlandaise de la phrase liminaire de la disposition, qui, aux termes de l'article 14, § 6, de l'avant-projet, remplacera l'alinéa 1er de l'article 5 de la loi du 11 octobre 1919, les mots "van orde" doivent être omis, l'objet de cette disposition n'étant pas de régler le service intérieur de la Société nationale.

\+

\+ +

.../...

A l'article 1er, § 1er, 1°, de la loi du 10 juin 1928 qui prévoyait uneremise temporaire de la contribution foncière au profit des habitations nouvelles, à condition que celles-ci fussent notamment reconnues par les comités de patronage des habitations à bon marché "comme réunissant les conditions d'hygiène et d'habitabilité minima déterminées par arrêté royal", l'article 15 de l'avant-projet supprime les mots "par les comités de patronage des habitations à bon marché".

Après une telle modification, on peut se demander qui déterminera dorénavant si les habitations en question réunissent les conditions requises. A cet égard, il convient de ne pas perdre de vue que n'est pas obligatoire l'institution des comités régionaux pour le logement visés à l'article 2 qui, selon l'exposé des motifs où ils sont appelés centres régionaux de logement, se substitueraient aux comités de patronage.

En outre, il est à remarquer que la version néerlandaise de la loi du 10 juin 1928 emploie les termes "door de Beschermcomiteiten voor goedkope woningen".

\+

\+ \+

Dans la disposition nouvelle que l'article 16, § 3, de l'avant-projet substitue à l'article 5, alinéa 1er, de la loi du 15 avril 1949, les termes "assurer des investissements" ne sont pas correctement traduits par les termes néerlandais "investeringen te waarborgen". Il y a lieu d'écrire "investeringen te verzekeren".

D'autre part, il convient de ne plus employer l'ancienne dénomination de la "Société nationale des logements sociaux".

L'article 16, § 4, de l'avant-projet tend à remplacer l'article 8 de la loi précitée.

En vertu de la nouvelle disposition, l'Etat prend à sa charge l'exécution de certains travaux "en cas de construction d'un groupe d'au moins 25 habitations sociales ou petites propriétés terriennes par des sociétés immobilières de service public".

Ne sont pas seulement considérés comme habitations sociales, les immeubles appropriés au logement d'une famille, visés au nouvel article 3, 1°, de la loi du 11 octobre 1919, mais aussi les immeubles aménagés pour le logement de plusieurs familles ou de plusieurs personnes vivant seules, visés au 2° du même article.

Aux termes de cette disposition, la société immobilière devra, pour bénéficier de la subvention de l'Etat, construire 25 immeubles, même s'il s'agit d'immeubles de la deuxième catégorie, et il ne lui suffira pas de construire un ou plusieurs bâtiments pouvant procurer seuls ou ensembles un logement à 25 familles ou personnes vivant seules.

Si telle n'est pas l'intention du Gouvernement, il y aurait lieu de modifier la rédaction de cette disposition.

L'article 17, § 3, modifie l'article 11 de la loi du 7 décembre 1953 en ce sens qu'à l'avenir ce sera le Ministre de la Santé publique et de la Famille, et non plus le Roi, qui devra déclarer les immeubles insalubres avant que l'Etat puisse accorder une subvention de démolition.

Il en résultera que les immeubles, que le Roi a déjà déclarés inhabitables en vertu de l'article 9 de la loi précitée, devront encore être reconnus comme insalubres par le Ministre, ce qui paraît peu rationnel.

/

La disposition en question ne prêterait plus à cette critique si elle était rédigée comme suit :

"Lorsqu'une commune procède à l'acquisition ou à l'expropriation d'immeubles que le Roi a déclarés inhabitables ou que le Ministre de la Santé publique et de la Famille a reconnus insalubres, l'Etat accorde... ".

+

+ +

Pour l'article 18, le Conseil d'Etat se borne à renvoyer à la considération générale (VI).

+

+ +

L'article 19 a trait à la liquidation des comités de patronage. L'Institut national du logement reçoit leurs archives et le solde actif de leur liquidation.

Il convient d'observer à cet égard qu'en vertu de l'article 2 de la loi du 9 août 1889, les comités de patronage pouvaient recevoir des dons et legs mobiliers et des subsides des pouvoirs publics en vue d'instituer et de distribuer des prix d'ordre, de propreté et d'épargne.

L'encouragement de l'épargne ne rentrant pas dans les attributions de l'Institut national, celui-ci serait dans l'impossibilité d'affecter les dons et legs qu'il accepterait à une telle fin. Il serait, dès lors, souhaitable de compléter l'article par une disposition autorisant le Roi à indiquer à quelles fins ces dons et ces legs seront destinés.

.../...

Comme le Conseil d'Etat l'a déjà fait observer dans les considérations générales (III), la deuxième phrase de l'article 20, qui règle la nomination des administrateurs de la Société nationale des logements sociaux, ne contient pas de disposition transitoire. Logiquement, celle-ci devrait être insérée dans la loi du 11 octobre 1919.

\+

\+ \+

D'après l'alinéa 1er de l'article 21, les sociétés d'habitations visées par la loi du 9 août 1889 devront, dans un délai de six mois à dater de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, "obtenir" leur agréation de la Société nationale des logements sociaux.

C'est probablement "solliciter" qu'il convient de lire; l'accueil ou le rejet de leur demande d'agréation ne dépend pas, en effet, des sociétés d'habitations ouvrières.

D'après l'alinéa 2 du même article, les sociétés d'habitations ouvrières conservent leur caractère civil pendant ce délai de six mois.

Sur ce point, l'exposé des motifs donne le commentaire suivant :

"Les sociétés d'habitations ouvrières qui n'accepteraient pas la formule d'intégration qui leur est offerte perdront tous privilèges, notamment en matière fiscale, et seront considérées comme des sociétés ordinaires, soit civiles, soit commerciales, selon la forme de leurs statuts.".

.../...

Le maintien du caractère civil de ces sociétés, qui, d'ailleurs, par application de l'actuel article 212 de la loi sur les sociétés commerciales ne peut plus être considéré comme un "privilège" pour les sociétés d'habitations ouvrières constituées sous la forme de sociétés coopératives ou anonymes, est étranger aux privilèges fiscaux et aux avantages administratifs dont ces sociétés ont bénéficié jusqu'à présent.

Pour les motifs énoncés ci-dessus, et par souci d'uniformité de la terminologie, l'article 21 serait mieux rédigé comme suit :

"Les sociétés d'habitations ouvrières constituées conformément à la loi du 9 août 1889 devront, dans un délai de ... mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, solliciter leur agréation par la Société nationale des logements sociaux. Elles devront se soumettre aux conditions imposées aux sociétés agréées.

Les sociétés d'habitations ouvrières qui n'ont pas obtenu leur agréation par la Société nationale des logements sociaux, dans le délai de ... mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, perdent tous les avantages fiscaux et administratifs qui leur ont été attribués à ce titre.".

Ainsi qu'il a été suggéré dans les considérations générales (III), les dispositions abrogatoires figurant à l'article 22, 1° - à moins que la loi du 9 août 1889 ne soit entièrement abrogée -, 2° - 3° - 9° et 10° seraient mieux à leur place dans les articles 13, 14, 15, 16 et 17.

.../...

En outre, il convient d'écrire :

1° dans la phrase liminaire de l'article 22 de la version néerlandaise "opgeheven" au lieu de "ingetrokken";

2° sous 1°, b: "1897" au lieu de "1887"; d:"l'article 4, (modifié par l'article 19 de la loi du 11 octobre 1919 et par l'article 24 de la loi du 2 décembre 1946) "; e: " 9, 10 et 11" au lieu de " 9 à 11";

3° sous 2°, a: "y inséré" au lieu de "modifié"; c: "l'article 11, alinéas 1er, 2 et 3, l'article 15, alinéa 2 inséré par l'article 16 de la loi du 7 décembre 1953, les articles 18, 19 modifié par la loi du 2 décembre 1946, et 20 ";

4° sous 4°: "article 6, alinéa 3 de la loi du 22 juillet 1938 tendant à modifier l'arrêté royal du 11 août 1935 en vue d'une remise temporaire de la contribution foncière ";

5° sous 7°: "article 2, II, alinéa 2...";

6° sous 8°: compléter par "modifié par la loi du 20 mars 1951";

7° sous 9°:"les articles 2, alinéa 2, 7, 9, 10, 11, 12 et 13";

8° sous 10°: "les articles 3, alinéa 2, et 5 de la loi du 7 décembre 1953...", l'article 15 ayant en effet déjà été abrogé par la disposition sous 2°, b .

\+

\+ \+

Quant aux §§ 1er et 2 de l'article 23, le Conseil d'Etat se réfère aux considérations générales (I).

De kamer was samengesteld uit

de Heren : J.SUETENS, eerste-voorzitter van de Raad van State, voorzitter,

Messieurs : premier président du Conseil d'Etat, président,

D.DECLEIRE, raadsheren van State,
K.MEES, conseillers d'Etat,

F.DUCHENE, bijzitters van de afdeling wetgeving,
J.LIMPENS, assesseurs de la section de législation,

J.CYPRES, adjunct-griffier, griffier.
greffier adjoint, greffier.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de H.SUETENS. Het verslag werd uitgebracht door de H.LAHAYE, auditeur.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER,
(get.) J.CYPRES.

La chambre était composée de

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M.SUETENS. Le rapport a été présenté par M.LAHAYE, auditeur.

DE VOORZITTER - LE PRESIDENT,
(get.) J.SUETENS.