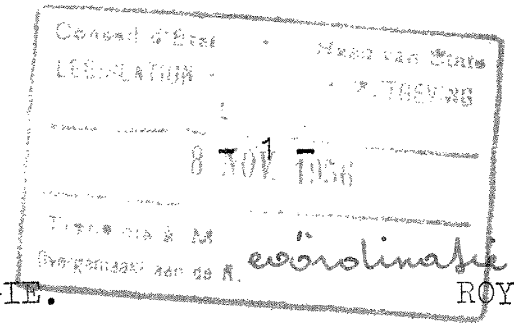
ML. L. 5402/1.

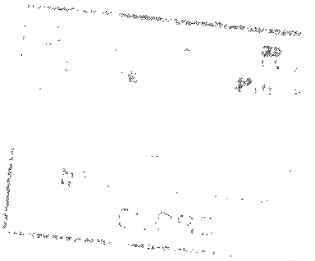


KONINKRIJK BELGIE. ROYAUME DE BELGIQUE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE. AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, de 7e september 1956 door de Minister van Volksgezondheid en van het Gezin verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van koninklijk besluit "tot regeling van het verlenen van de Staatswaarborg op de terugbetaling van de hypothecaire leningen, die toegestaan worden voor het aankopen of het bouwen van volkswoningen, kleine landeigendommen of daarmede gelijkgestelde woningen", heeft de 27e september 1956 het volgend advies gegeven :

Le CONSEIL D'ETAT, section d législation, première chambre, saisi par le Ministre de la Santé publique et de la Famille, le 7 septembre 1956, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté royal "organisant l'octroi de la garantie de l'Etat quant au remboursement des prêts hypothécaires consentis pou l'achat ou la construction d'habitations sociales, de petites propriétés terriennes ou d'habitatio y assimilées", a donné le 27 septembre 1956 l'avis suivant :



Het ontwerp van koninklijk besluit strek tot toepassing van de eerste bepaling van artikel van de wet van 27 juni 1956 tot wijziging en aanvul ling van de wetgeving betreffende de huisvesting. artikel 16, ofschoon opgevat als een wijziging van artikelen 1 tot 3 van de wet van 29 mei 1948 houde bijzondere bepalingen tot aanmoediging van het pri initiatief bij het oprichten van goedkope woningen en het kopen van kleine landeigendommen, vervangt wet in feite volledig.

Het eerste lid van de aanhef van het ont pen besluit zou derhalve als volgt moeten worden g zen :

"Gelet op de wet van 29 mei 1948 houdende zondere bepalingen tot aanmoediging van het privaa initiatief bij het oprichten van volkswoningen en kopen van kleine landeigendommen, inzonderheid op tikel 1 gewijzigd bij artikel 16 van de wet van 27 juni 1956".

\+

\+ \+

De eerste volzin van artikel 1 is een al bepaling die artikel 1 van de wet van 29 mei 1948, wijzigd bij artikel 16 van de wet van 27 juni 1956 deeltelijk overneemt.

Daarbij zijn twee opmerkingen te maken :

a) in de eerste plaats wordt gezegd : "De Staatswa borg kan voor de aflossing van de hoofdsom word toegestaan...". Ook in de wet wordt deze term g bruikt, maar daar is hij verantwoord, vermits d wet tot het verlenen van Staatswaarborg machti In het koninklijk besluit waar de Koning bepaal dat deze Staatswaarborg slechts onder bepaalde waarden zal worden toegestaan, is deze term nie verantwoord;

b) de bepaling van artikel 1 van de wet van 29 mei 1948 is slechts gedeeltelijk overgenomen. De wet zegt immers, dat de Staatswaarborg wordt toegestaan voor aflossing "van het gedeelte dezer hypothecaire lening dat 70 t.h. van de verkoopprijs van het goed te boven gaat".

In de voorgestelde tekst,die een waarborg voor de volle lening schijnt in te voeren, komt deze beperking niet voor. Weliswaar blijkt uit de lezing van artikel 4 dat de waarborg alleen zal worden toegestaan voor het bij een lening van meer dan 70 t.h. geleden verlies, maar het verdient de voorkeur reeds in artikel 1 aan te kondigen, dat verder in het ontwerp beperkingen aan de waarborg zullen worden gesteld.

Dit artikel kan als volgt worden gelezen :

"Artikel 1.-

De Staatswaarborg wordt, onder de bij dit besluit bepaalde voorwaarden,verleend voor de aflossing van de hoofdsom, interesten en bijkomende kosten van de hypothecaire leningen.die door de Algemene Spaar- en Lijfrentekas, de Nationale Maatschappij voor de huisvesting, de Nationale Maatschappij voor de kleine landeigendom en hun erkende vennootschappen toegestaan worden voor het aankopen of het bouwen van volkswoningen, kleine landeigendommen of daarmede gelijkgestelde woningen.".

.../...

De tweede volzin van artikel 1, volgens welke de leninginstellingen aan de Minister de lijst doen geworden van de leningen die zij hebben toegestaan, is niet op zijn plaats na een bepaling met algemene strekking. Hij kan, zoals verder wordt voorgesteld, aan het laatste lid van artikel 2 worden toegevoegd.

\+

\+ \+

Artikel 2 bepaalt eerst welke voorwaarden de geldopnemers moeten vervullen, vervolgens welke beschei den zij moeten overleggen en tenslotte een verplichting waaraan de leninginstellingen moeten voldoen. Dit artikel zou over drie als volgt te lezen paragrafen moeten worden verdeeld:

"§ 1. De Staatswaarborg voor goede afloop word enkel verleend, wanneer op het tijdstip van de toekenning van de lening :

1° ...
2° ... (tekst van het ontwerp, mits 2° wordt gewijzigd zoals hierna wordt voorgesteld).

§ 2. De geldopnemer moet bij de leninginstelling indienen :
a) ...
b) ...
c) ...
d) ... (tekst van het ontwerp, mits c wordt verbeterd zoals hierna wordt aangeduid).

.../...

§ 3. De leninginstellingen zien toe dat de bij dit artikel opgelegde voorwaarden in acht worden genomen.

Om de drie maanden zenden zij aan de Minister van Volksgezondheid en van het Gezin de lijst van de leningen die zij onder Staatswaarborg hebben toegestaan".

\+

\+ +

Als voorwaarde stelt artikel 2, 2°, voor de geldopnemer, dat hij niet het genot van een andere woning heeft.

Dezelfde tekst staat afwijking van deze voorwaarde toe "zo de burgemeester van de gemeente deze woning onbewoonbaar verklaart, om reden dat zij wegens overbevolking of van aard uit ongezond is".

Om voor deze afwijking in aanmerking te komen, dient de geldopnemer aan verschillende voorwaarden te voldoen naargelang de woning onbewoonbaar is verklaard als ongezond wegens overbevolking dan wel als uiteraard ongezond.

Besluiten tot onbewoonbaarverklaring vaardigt de burgemeester uit krachtens zijn algemene bevoegdheid (decreten van 14 december 1789 en van 16-24 augustus 1790) en bij toepassing van artikel 9 van de wet van 7 december 1953 houdende een nieuwe regeling in zake krotopruiming en waarbij de Nationale Maatschappij van goedkope woningen en woonvertrekken

.../...

en de Nationale Maatschappij voor de kleine landeigendom er toe gemachtigd worden het voorwerp hunner bedrijvigheid uit te breiden. Artikel 9 van de wet van 7 december 1953 bepaalt dat, wanneer de burgemeester niet optreedt, hoger beroep kan ingesteld worden bij de Koning, die de woning dan onbewoonbaar kan verklaren.

De vraag kan worden gesteld of zodanige afwijking niet in het vooruitzicht moet worden gesteld voor het geval dat de woning door de Koning onbewoonbaar is verklaard.

Zo ja, dan stelle men, mede om de tekst van 2° van artikel 2 te verduidelijken, de volgende lezing in de plaats van het tweede en derde lid :

"Van deze voorwaarde wordt afgeweken wanneer deze woning door de burgemeester van de gemeente of door de Koning onbewoonbaar is verklaard als ongezond. Is de woning uiteraard ongezond, dan zullen de geldopnemer en zijn echtgenoot zich tegenover de leninginstelling verbinden, wanneer zij eigenaars of vruchtgebruikers van de woning zijn, deze binnen een termijn van één jaar vanaf de toekenning van de lening buiten gebruik te stellen.

In geval van ongezondheid wegens overbevolking, zullen de geldopnemer en zijn echtgenoot zich verbinden,hun rechten op het gebouw binnen een termijn van één jaar van de toekenning van de lening af te verkopen".

+

+ +

.../...

Met het oog op een betere formulering ware artikel 2, tweede lid, c, als volgt te lezen :

"Een verklaring waarbij de geldopnemer op zijn eer bevestigt dat hij noch zijn echtgenoot andere gebouwen bezitten dan in het onder hierboven bedoelde getuigschrift zijn vermeld".

\+

\+ \+

In het vierde lid van artikel 4 wordt uiteengezet hoe het bedrag wordt berekend, dat de Staat krachtens de waarborg moet terugbetalen.

Duidelijkheidshalve zou dit lid als volgt kunnen worden gesplitst :

"Het door de Staat aan de leninginstelling ter uitvoering van de waarborg te betalen bedrag is gelijk aan het verschil tussen het door de leninginstelling geleden verlies en het verlies dat deze zou hebben geleden in de veronderstelling dat de lening slechts voor 70 t.h. van de verkoopwaarde van het goed zou zijn toegestaan. De raming van de bedragen die in deze veronderstelling op de hoofdsom zouden zijn terugbetaald, wordt opgemaakt door de werkelijk terugbetaalde bedragen te verminderen in de verhouding die bestaat tussen 70 t.h. en het percentage van de lening ten opzichte van de verkoopwaarde".

Le projet d'arrêté royal est pris en application de la première disposition de l'article 16 de la loi du 27 juin 1956 modifiant et complétant la législation relative au logement. Mais cet article 16 se présente comme une modification des articles 1er à 3 de la loi du 29 mai 1948 portant des dispositions particulières en vue d'encourager l'initiative privée à la construction d'habitations à bon marché et à l'acquisition de petites propriétés terriennes, quoiqu'en fait il remplace entièrement cette loi.

Dès lors, le premier alinéa du préambule du projet d'arrêté devrait être rédigé ainsi qu'il suit :

"Vu la loi du 29 mai 1948 portant des dispositions particulières en vue d'encourager l'initiative privée à la construction d'habitations sociales et à l'acquisition de petites propriétés terriennes,notamment l'article 1er modifié par l'article 16 de la loi du 27 juin 1956;".

\+

\+ \+

La première phrase de l'article 1er est une disposition d'ordre général qui reprend ce qui est dit à l'article 1er de la loi du 29 mai 1948,modifié par l'article 16 de la loi du 27 juin 1956.

.../...

Elle appelle deux remarques :

a) Tout d'abord il est dit : "La garantie de l'Etat peut être accordée au remboursement ...". C'est aussi le terme employé dans la loi, mais là il se justifie car la loi autorise une garantie de l'Etat. Il ne se justifie plus dans l'arrêté royal par lequel le Roi dit que cette garantie sera accordée dans des conditions déterminées.

b) La disposition de l'article 1er de la loi du 29 mai 1948 n'est reproduite que partiellement. La loi prévoit en effet que la garantie de l'Etat sera accordée au remboursement des prêts hypothécaires "pour la partie de ces prêts qui dépasse 70 p.c. de la valeur vénale du bien".

Cette limitation n'est pas reprise au texte proposé, qui semble instaurer une garantie pour la totalité du prêt. Sans doute il apparaît à la lecture de l'article 4 que la garantie ne sera accordée que pour la perte subie pour un prêt supérieur à 70 p.c., mais il est préférable de souligner dès l'article 1er que les dispositions du projet apporteront des limitations à la garantie qu'il prévoit.

L'article pourrait être rédigé de la façon suivante :

"Article 1er.-

La garantie de l'Etat est accordée, aux conditions prévues par le présent arrêté, au remboursement en principal, intérêts et accessoires, des prêts hypothécaires consentis pour l'achat ou la construction

.../...

d'habitations sociales, de petites propriétés terriennes ou d'habitations y assimilées, par la Caisse générale d'épargne et de retraite, la Société nationale du logement, la Société nationale de la petite propriété terrienne et leurs sociétés agréées".

La deuxième phrase de l'article 1er, suivant laquelle les organismes prêteurs font parvenir au Ministre la liste des prêts qu'ils ont consentis, ne trouve pas sa place à la suite d'une disposition d'ordre général. Elle pourrait être ajoutée au dernier alinéa de l'article 2, ainsi qu'il sera proposé.

\+

\+ \+

L'article 2 prévoit d'abord les conditions auxquelles les emprunteurs doivent répondre, ensuite les documents qu'ils doivent déposer, enfin une obligation qui incombe aux organismes prêteurs. Il conviendrait de le diviser en trois paragraphes de la façon suivante :

"§ 1er. La garantie de bonne fin de l'Etat n'est accordée que si, au moment de l'octroi du prêt :

1° ...

2° ... (texte du projet, modifié pour le 2° ainsi qu'il sera proposé plus loin).

.../...

§ 2. L'emprunteur remettra à l'organisme prêteur :

a) ...

b) ...

c) ...

d) ... (texte du projet avec, pour le c, la correction qui sera indiquée plus loin).

§ 3. Les organismes prêteurs veillent au respect des conditions édictées par le présent article.

Ils font parvenir trimestriellement au Ministre de la Santé publique et de la Famille, la liste des prêts qu'ils ont consentis sous la garantie de l'Etat".

\+

\+ \+

Comme condition imposée à l'emprunteur, l'article 2, 2°, prévoit : n'avoir pas la jouissance d'une autre habitation.

Ce même texte permet de déroger à cette condition "si le bourgmestre de la commune frappe cette habitation d'inhabitabilité pour raison d'insalubrité par surpeuplement ou par nature".

Pour pouvoir bénéficier de cette dérogation l'emprunteur devra se soumettre à des conditions différentes, suivant que l'habitation a été frappée d'inhabitabilité pour raison d'insalubrité par surpeuplement ou suivant qu'elle a été frappée d'inhabitabilité pour raison d'insalubrité par nature.

.../...

Les arrêtés du bourgmestre déclarant une maison inhabitable, sont pris en vertu de ses pouvoirs généraux (décrets du 14 décembre 1789 et des 16-24 août 1790) et en application de l'article 9 de la loi du 7 décembre 1953 réorganisant la lutte contre les taudis, autorisant à cette fin la Société nationale des habitations et logements à bon marché et la Société nationale de la petite propriété terrienne à étendre l'objet de leurs activités. L'article 9 de la loi du 7 décembre 1953 prévoit, en cas d'abstention du bourgmestre, un recours au Roi qui peut alors déclarer l'immeuble inhabitable.

On peut se demander si une telle dérogation ne devrait pas être prévue lorsque l'immeuble aura été déclaré inhabitable par le Roi.

Dans l'affirmative, et afin de rendre plus clair le texte du 2° de l'article 2, les deuxième et troisième alinéas pourraient être remplacés par le texte suivant :

"Il est dérogé à cette condition si cette habitation est frappée d'inhabitabilité pour raison d'insalubrité par le bourgmestre de la commune ou par le Roi. Dans le cas d'insalubrité par nature, l'emprunteur et son conjoint s'engageront envers l'organisme prêteur, s'ils sont propriétaires ou usufruitiers de l'habitation, à la désaffecter dans le délai d'un an à dater de l'octroi du prêt.

.../...

Dans le cas d'insalubrité par surpeuplement, l'emprunteur et son conjoint s'engageront à vendre leurs droits sur l'immeuble dans le délai d'un an à dater de l'octroi du prêt".

+

+ +

Par souci de correction, le c de l'alinéa 2 de l'article 2 devrait être rédigé ainsi qu'il suit :

"Une déclaration par laquelle l'emprunteur affirme sur l'honneur que ni lui ni son conjoint ne possèdent d'autres immeubles que ceux ... etc ...".

+

+ +

Le quatrième alinéa de l'article 4 expose comment se calcule la somme qui devra être remboursée par l'Etat en vertu de la garantie.

Afin de rendre le texte plus clair, l'alinéa pourrait être scindé de la façon suivante :

"La somme à payer par l'Etat à l'organisme prêteur en exécution de la garantie, est égale à la différence entre la perte subie par l'organisme prêteur et celle qu'il aurait subie dans l'hypothèse où le prêt n'aurait été consenti que pour 70 p.c. de la valeur vénale du bien. L'estimation des sommes qui, dans cette hypothèse, auraient été remboursées sur le principal, est établie en réduisant les sommes effectivement remboursées dans la proportion existant entre 70 p.c. et le pourcentage du prêt par rapport à la valeur vénale".

De kamer was samengesteld uit

de Heren : J. SUETENS, eerste-voorzitter,
Messieurs : premier président,

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

L. FREDERICQ, bijzitters van de afdeling wetgeving,
J. LIMPENS, assesseurs de la section de législation,

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

La chambre était composée de

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. MEES. Het verslag werd uitgebracht door Mej. BOURQUIN, substituut.

La concordance entre la versic néerlandaise et la version françai a été vérifiée sous le contrôle de M. MEES. Le rapport a été présenté par Melle BOURQUIN, substitut.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER,

(get.) J. CYPRES.

DE VOORZITTER - LE PRESIDENT,

(get.) J. SUETENS.