

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1980-1981

9 JULI 1981

WETSVOORSTEL

tot oprichting van een sociaal bouw-
en vernieuwbouwfonds

(Ingediend door de heer M. Olivier)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De situatie van de bouwsector en meer bepaald de sector van de private woningbouw blijft verslechteren. Alle inspanningen inzake rentetoeelagen, verlaging van de B.T.W.-tarieven en verhoogde premies geven niet het verhoopte resultaat.

De werkloosheid blijft maar stijgen; het geld wordt steeds duurder; bedrijven gaan in falen; gezinnen dienen hun bouwplannen op te geven of de aangevangen werken stop te zetten. We zitten met een structurele crisis die we, zonder ingrijpende maatregelen, niet te boven kunnen komen.

De belangrijkheid van de sector blijkt uit de volgende gegevens :

- de bruto-toegevoegde waarde van de bouw bedroeg in 1979 240 miljard of 7,4 % van het B. N. P. (nationale rekeningen);
- de uitvoer wordt geschat op 40 miljard;
- het grootste aantal bedrijven is onder de K. M. O.'s terug te vinden (97 %);
- het grootste gedeelte van de ondernemingen (60 %) stelt minder dan 5 personen te werk;
- in 1979 werkte één op vijf arbeiders in de secundaire sector en 8,7 % van de actieve bevolking werkt rechtstreeks in de bouwsector (224 965 arbeiders, 25 498 bedienden en 47 801 zelfstandigen en helpers, een totaal dus van 298 264, R. S. Z.);
- de bouwsector is ook belangrijk voor de aanverwante sectoren. Zo kan men stellen dat het vermenigvuldigingseffect in opwaartse en neerwaartse industrieën geschat wordt op ongeveer 200 000 arbeidsplaatsen, m.a.w. circa 500 000 mensen leven rechtstreeks of onrechtstreeks van de activiteit in de bouwsector;

Chambre des Représentants

SESSION 1980-1981

9 JUILLET 1981

PROPOSITION DE LOI

instituant un fonds social de construction
et de rénovation

(Déposée par M. M. Olivier)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La situation du secteur de la construction, plus particulièrement dans le domaine des habitations particulières, ne cesse de se détériorer. Tous les efforts déployés sous la forme de bonifications d'intérêts, de réductions des taux de T. V. A. et d'augmentations des primes ne donnent pas le résultat escompté.

Le chômage continue de s'accroître, l'argent devient de plus en plus cher; des entreprises font faillite; des ménages doivent renoncer à leurs projets de construction ou arrêter les travaux entrepris. Nous sommes confrontés à une crise structurelle que nous ne parviendrons pas à surmonter sans prendre des mesures radicales.

L'importance du secteur est démontrée par les faits suivants :

- la valeur ajoutée brute de la construction s'élevait en 1979 à 240 milliards, soit 7,4 % du P. N. B. (comptes nationaux);
- les exportations sont estimées à 40 milliards;
- la majorité des entreprises appartiennent à la catégorie des P. M. E. (97 %);
- la majorité des entreprises (60 %) occupent moins de 5 personnes;
- en 1979, un travailleur sur cinq était employé dans le secteur secondaire et 8,7 % de la population active est occupée directement dans le secteur de la construction (224 965 ouvriers, 25 498 employés et 47 801 travailleurs indépendants et aidants, soit au total 298 264, O. N. S. S.);
- le secteur de la construction est également très important pour les secteurs connexes. Ainsi, l'effet multiplicateur dans les industries situées en amont et en aval est estimé à 200 000 emplois environ; en d'autres termes, 500 000 personnes vivent directement ou indirectement de l'activité du secteur de la construction;

— ten slotte dient gewezen op het feit dat het grootste gedeelte op de binnenlandse markt gerealiseerd wordt en slechts 20 % bestaat uit ingevoerde produkten.

De crisis die de sector doormaakt kan gestaaft worden met enkele statistieken. De cijfers, indicatoren voor de bouwnijverheid, spreken voor zichzelf.

a) *Verloop van de volledige werkloosheid en werkloosheidsgraad in de sector bouw*

Tussen haakjes = werkloosheidsgraad : uitkeringsgerechtigde volledige werklozen op het einde van het jaar in % t.o.v. de tegen werkloosheid verzekerden (op basis van de R. S. Z.-gegevens).

	31.12.1978	31.12.1979	31.12.1980
Mannen	28 884 (10,8)	27 264 (10,2)	39 195 (14,6)
Vrouwen	1 668 (17,9)	1 835 (18,5)	2 139 (21,8)
Totaal	30 552 (11)	29 099 (10,5)	41 334 (14,9)

b) *Evolutie van het aantal faillissementen (bron : Cedre)*

1978	740
1979	798
1980	929

Volgens Eurinform zijn er tot en met april 1981 reeds 312 falingen.

c) *Evolutie van de vraag en activiteit voor woningen*

Periode	Toegelaten (Stedebouw)		Begonnen (N. L. S.)	
	Aantal	Evo-lutie (1)	Aantal	Evo-lutie (1)
Jaar 1976	87 120	—	76 176	—
Jaar 1977	68 982	— 21 %	72 382	— 5 %
Jaar 1978	65 948	— 4 %	65 910	— 9 %
Jaar 1979	56 222	— 15 %	67 799	+ 3 %
Jaar 1980	48 175	— 14 %	48 000	— 29 %

(estimatie)

(1) Evolutie in % t.o.v. het jaar tevoren.

Recente evolutie van de toegestane woningen (Stedebouw)

	1980	1981	1981/1980
Januari	4 732	3 485	— 13 %
Februari	4 669	3 203	— 31 %
Maart	5 195	3 531	— 32 %
Eerste kwartaal	14 596	10 219	— 30 %

d) *Evolutie van het aantal bouwpremies (huizen + appartementen)*

Jaar	Aangevraagd	Toegezegd
1978	20 497	—
1979	18 295	17 730
1980	17 064	14 041
1981 (eerste kwartaal) ...	2 820	3 621

e) *Evolutie van het aantal saneringspremies*

1978	8 056
1979	9 762
1980	11 033
1981 (eerste kwartaal) ...	3 618

— enfin, les réalisations se concentrent sur le marché intérieur, les produits importés ne représentant que 20 %.

La crise que traverse ce secteur est corroborée par quelques statistiques. Les chiffres, à savoir les indicateurs de l'industrie de la construction, sont éloquentes.

a) *Evolution du chômage complet et du taux de chômage dans le secteur de la construction*

Entre parenthèses = taux de chômage : nombre de chômeurs indemnisés à la fin de l'année, exprimé en %, par rapport au nombre d'assurés contre le chômage (sur la base des données fournies par l'O. N. S. S.).

	31.12.1978	31.12.1979	31.12.1980
Hommes	28 884 (10,8)	27 264 (10,2)	39 195 (14,6)
Femmes	1 668 (17,9)	1 835 (18,5)	2 139 (21,8)
Total	30 552 (11)	29 099 (10,5)	41 334 (14,9)

b) *Evolution du nombre de faillites (source : Cedre)*

1978	740
1979	798
1980	929

Selon Eurinform, on dénombre déjà 312 faillites pour les quatre premiers mois de 1981.

c) *Evolution de la demande et de l'activité en matière d'habitations*

Période	Autorisations (Urbanisme)		Travaux entamés (I. N. S.)	
	Nombre	Evo-lution (1)	Nombre	Evo-lution (1)
Année 1976	87 120	—	76 176	—
Année 1977	68 982	— 21 %	72 382	— 5 %
Année 1978	65 948	— 4 %	65 910	— 9 %
Année 1979	56 222	— 15 %	67 799	+ 3 %
Année 1980	48 175	— 14 %	48 000	— 29 %

(estimation)

(1) Evolution en % par rapport à l'année précédente.

Evolution récente du nombre d'autorisations relatives aux habitations (Urbanisme)

	1980	1981	1981/1980
Janvier	4 732	3 485	— 13 %
Février	4 669	3 203	— 31 %
Mars	5 195	3 531	— 32 %
Premier trimestre	14 596	10 219	— 30 %

d) *Evolution du nombre de primes à la construction (maisons + appartements)*

Année	Demandes	Promesses
1978	20 497	—
1979	18 295	17 730
1980	17 064	14 041
1981 (premier trimestre) ...	2 820	3 621

e) *Evolution du nombre de primes à l'assainissement*

1978	8 056
1979	9 762
1980	11 033
1981 (premier trimestre) ...	3 618

f) Evolutie van het aantal woningen door de nationale maatschappijen opgetrokken

Jaar	N. M. H. (eengezinswoningen + flats)	N. L. M.	Totaal
1978	12 559	4 427	16 986
1979	12 750	3 776	16 526
1980	10 246	—	—

Tal van oorzaken liggen aan de basis van deze weinig hoopgevende cijfers :

- de afzwakking van de bevolkingsaan groei;
- de ruime voorraad bestaande woningen;
- de stijging van de bouwkosten;
- de stijging van de prijs van de materialen en lonen;
- de stijging van de grondprijzen;
- de sterke stijging van bepaalde erelonen;
- de zware fiscale lasten bij het verwerven, bouwen of verbouwen van woningen;
- de langzamere aangroei van de gezinsinkomens;
- de toenemende onzekerheid i.v.m. de aan te gane verplichtingen;
- de verhoging van de rente op hypothecaire leningen.

Vooral in de laatste redenen zijn de hoofdoorzaken terug te vinden : er is geen of onvoldoende geld beschikbaar, het maximaal te ontfangen bedrag is te laag, de rentes te hoog.

Evolutie van de debetrentevoeten op middellange en lange termijn in %

Tijdstip	A.S.L.K. (1)	N.M.K.N. (2)	C.B.H.K. (3)	ANHYP (4)
Einde 1971	8,50	8,25	8,50	8,50
Einde 1974	12,50	11,50	12,00	12,50
Einde 1977	10,00	10,25	10,00	10,50
Einde 1979	11,50	11,50	11,50	11,50
Einde juni 1980	14,25	14,00	13,75	14,00

(1) A.S.L.K. : rentevoet voor nieuwe cliënten voor gewone verrichtingen voor hypotheekleningen met schuldsaldoverzekering.

(2) N.M.K.N. : rentevoet voor de kredieten over een duur van meer dan 8 jaar.

(3) C.B.H.K. : rentevoet voor de kredieten toegestaan in het kader van de wet op middelgrote woningen.

(4) ANHYP : basistarief voor hypothecaire leningen.

Een klein voorbeeld maakt dit duidelijk :

We vertrekken van de kostprijs van de woning :

Waarde grond (onkosten inbegrepen)	750 000 F
Waarde van de op te richten woning (alles inbegrepen)	2 500 000 F
Totaal	3 250 000 F
Beschikbaar	750 000 F
Te ontfangen	2 500 000 F

Maandelijks aflossing :

Rentevoet	Op een termijn van 20 jaar	Op een termijn van 25 jaar
7 %	19 665	17 877
8 %	21 219	19 516
9 %	22 822	21 210
10 %	24 471	22 952
11 %	26 162	24 736
12 %	27 891	26 563
13 %	29 657	28 422

f) Evolution du nombre d'habitations construites par les sociétés nationales

Année	S. N. L. (habitations unifamiliales + « flats »)	S. N. T.	Total
1978	12 559	4 427	16 986
1979	12 750	3 776	16 526
1980	10 246	—	—

Ces chiffres peu encourageants s'expliquent pour plusieurs raisons :

- le fléchissement de l'accroissement de la population;
- la quantité importante d'habitations existantes;
- l'augmentation du coût de la construction;
- la hausse des prix des matériaux et des salaires;
- la montée des prix des terrains;
- la forte majoration de certains honoraires;
- les lourdes charges fiscales frappant l'acquisition, la construction ou la transformation d'habitations;
- la croissance ralentie des revenus des ménages;
- l'incertitude croissante quant aux obligations à contracter;
- le relèvement des taux d'intérêts des prêts hypothécaires.

Les dernières raisons évoquées constituent les causes principales de la situation : les capitaux font défaut ou sont insuffisants; le plafond des prêts est trop bas et les intérêts sont trop élevés.

Evolution des taux d'intérêts débiteurs à long et à moyen terme, exprimée en %

Epoque	C.G.E.R. (1)	S.N.C.I. (2)	O.C.C.H. (3)	ANHYP (4)
Fin 1971	8,50	8,25	8,50	8,50
Fin 1974	12,50	11,50	12,00	12,50
Fin 1977	10,00	10,25	10,00	10,50
Fin 1979	11,50	11,50	11,50	11,50
Fin juin 1980	14,25	14,00	13,75	14,00

(1) C.G.E.R. : taux d'intérêts imposés aux nouveaux clients pour des opérations courantes de prêts hypothécaires, assorties d'une assurance de solde restant dû.

(2) S.N.C.I. : taux d'intérêts pour des crédits d'une durée supérieure à 8 ans.

(3) O.C.C.H. : taux d'intérêts pour les crédits accordés dans le cadre de la loi sur les habitations moyennes.

(4) ANHYP : taux de base pour les prêts hypothécaires.

Un exemple simple illustrera le problème :

Prix de revient de l'habitation :

Valeur du terrain (frais compris)	750 000 F
Valeur de l'habitation à construire (tout compris)	2 500 000 F
Total	3 250 000 F
Disponible	750 000 F
Somme à emprunter	2 500 000 F

Remboursement mensuel :

Taux d'intérêts	Durée de 20 ans	Durée de 25 ans
7 %	19 665	17 877
8 %	21 219	19 516
9 %	22 822	21 210
10 %	24 471	22 952
11 %	26 162	24 736
12 %	27 891	26 563
13 %	29 657	28 422

Maandelijkse aflossing voor een lening van 2 000 000 F :

Rentevoet	Op een termijn van 20 jaar	Op een termijn van 25 jaar
7 %	15 732	14 302
8 %	16 975	15 613
9 %	18 258	16 968
10 %	19 577	18 361
11 %	20 929	19 790
12 %	22 313	21 250
13 %	23 725	22 738

Het wezenlijk doel van het voorstel kan als volgt samengevat worden : aan de kandidaat-bouwers of -verbouwers de kans geven geld te lenen tegen redelijke rentevoeten en zo doende de bouwactiviteit relanceren.

Dit is slechts één middel; andere elementen kunnen hieraan toegevoegd worden : verlaging van de grondprijzen, drukking van de kosten, honoraria enz...

Rekening houdend met de budgettaire situatie en ten einde de nodige fondsen bij elkaar te brengen, moeten nieuwe financieringsbronnen aangeboord worden. Dit kan door :

- een formule van gepland sparen (woonsparen);
- het onderschrijven van participatiebons;
- inkomsten uit andere bronnen (bv. dotaties, opbrengsten van taksen).

De bedoeling van dit voorstel is een solidariteit tot stand te brengen tussen de huidige kandidaat-eigenaars en diegenen die reeds een onroerend patrimonium bezitten.

Op basis van het kadastraal inkomen van hun onroerende goederen worden de eigenaars verplicht in te schrijven op participatiebons die een intrest opbrengen gelijk aan de intrest van een gewoon spaarboekje. Met deze fondsen worden dan goedkope leningen toegestaan aan niet-eigenaars.

Van deze verplichting tot inschrijving worden vrijgesteld de eigenaars van een bescheiden woning en diegenen die vrij recent (2 jaar) een enige woning verworven hebben.

Hierdoor kunnen jonge gezinnen geholpen worden hun levensdroom te verwezenlijken en wordt de werkgelegenheid van circa 500 000 mensen beveiligd.

Belangrijk is evenwel :

1. dat geen nieuwe instelling dient opgericht;
2. dat de terugbetaling door de ontleners gebeurt in functie van de financiële draagkracht van de gezinnen;
3. dat dit voorstel zichzelf draagt en derhalve geen budgettaire implicaties tot gevolg heeft;
4. dat deze inschrijving circa 50 miljard kan vrijmaken en ook heel wat geld uit het buitenland naar eigen land kan doen terugvloeien.

Commentaar bij de artikelen

HOOFDSTUK I

Dit hoofdstuk geeft de doelstellingen weer van het wetsvoorstel.

Remboursement mensuel pour un emprunt de 2 millions de F :

Taux d'intérêts	Durée de 20 ans	Durée de 25 ans
7 %	15 732	14 302
8 %	16 975	15 613
9 %	18 258	16 968
10 %	19 577	18 361
11 %	20 929	19 790
12 %	22 313	21 250
13 %	23 725	22 738

L'objectif essentiel de la proposition peut se résumer comme suit : donner aux candidats à l'acquisition ou à la transformation d'habitations la possibilité d'emprunter de l'argent à des taux d'intérêts raisonnables et relancer ainsi l'activité dans le secteur de la construction.

Ce n'est là qu'un moyen parmi d'autres, tels que l'abaissement des prix des terrains, la compression des frais, les honoraires, etc....

Compte tenu de la situation budgétaire et de la nécessité de réunir les fonds requis, il y a lieu d'exploiter de nouvelles sources de financement, ce qui peut s'effectuer par :

- une formule d'épargne planifiée (épargne-logement);
- la souscription à des bons de participation;
- des ressources provenant d'autres sources (par exemple, des dotations, le produit de taxes).

La présente proposition vise à créer une solidarité entre les candidats propriétaires actuels et ceux qui possèdent déjà un patrimoine immobilier.

En fonction du revenu cadastral de leurs immeubles, les propriétaires sont tenus de souscrire à des bons de participation produisant des intérêts égaux à ceux d'un livret d'épargne ordinaire. Les fonds ainsi obtenus permettent d'accorder des prêts bon marché aux non-propriétaires.

Les propriétaires d'une habitation modeste ou ceux qui ont acquis une seule habitation assez récemment (2 ans) sont dispensés de cette obligation de souscrire.

Ce système donne aux jeunes ménages la possibilité de réaliser le rêve de leur vie tout en assurant l'emploi d'environ 500 000 personnes.

Les considérations suivantes revêtent un intérêt particulier :

1. aucun nouvel organisme ne doit être créé;
2. le remboursement par les emprunteurs s'opère selon les moyens financiers des ménages;
3. la présente proposition prévoit son propre financement et est donc dépourvue d'implications budgétaires;
4. cette souscription peut libérer environ 50 milliards et simultanément faire revenir dans le pays des capitaux importants transférés à l'étranger.

Examen des articles

CHAPITRE I

Ce chapitre énonce les objectifs de la proposition de loi.

Artikel 1

Dit artikel bepaalt de doelstelling van het Fonds en waarvoor het kan aangewend worden.

Art. 2

Dit artikel omschrijft wat dient verstaan onder « kind ten laste ».

HOOFDSTUK II

Dit hoofdstuk regelt de financiering van het Fonds.

Art. 3

Dit artikel bepaalt waaruit het Fonds zijn middelen put : participatiebons deposito's uit woonsparen, en andere inkomsten zoals rechten, taksen, belastingen en dotaties.

Art. 4

Dit artikel omschrijft de manier waarop de participatiebons uitgeschreven worden; tevens wordt vermeld wie dient in te schrijven en hoe moet ingeschreven worden, welke de bedragen zijn en welke de opbrengst is van deze bons, alsmede de wijze van terugbetaling.

Art. 5

Dit artikel omschrijft de inbreng in het Fonds via de « woonspaarformule ». Het legt de voorwaarden vast i.v.m. de stortingen, de intresten en de voorwaarden waarin de gespaarde sommen kunnen teruggevorderd worden.

HOOFDSTUK III

Dit hoofdstuk bepaalt de voorwaarden waaraan de ont-lener dient te beantwoorden.

Art. 6

Dit artikel bepaalt dat het moet gaan om een enige eigendom.

Art. 7

Dit artikel bepaalt dat de ont-lener sedert ten minste één jaar zijn verblijf in België moet hebben en ook belastingen betaalt.

HOOFDSTUK IV

Dit hoofdstuk omschrijft de voorwaarden waaraan de woning dient te beantwoorden.

Art. 8

Dit artikel legt de maximum verkoopwaarde van de woning vast, alsmede de manier waarop deze verkoopwaarde wordt vastgesteld.

Article 1

Cet article définit l'objet du Fonds et les conditions de son utilisation.

Art. 2

Cet article définit la notion d'« enfant à charge ».

CHAPITRE II

Ce chapitre règle le financement du Fonds.

Art. 3

Cet article précise l'origine des ressources du Fonds : bons de participation; dépôts provenant de l'épargne-logement et autres revenus tels que droits, taxes, impôts et dotations.

Art. 4

Cet article concerne le mode d'émission des bons de participation; il mentionne également ceux qui doivent souscrire ainsi que le mode de souscription; il fixe les valeurs et le produit de ces bons et le mode de remboursement.

Art. 5

Cet article traite de l'apport dont bénéficie le Fonds par le biais de la formule de l'« épargne-logement ». Il fixe les conditions relatives aux versements, aux intérêts et aux retraits du montant de l'épargne.

CHAPITRE III

Ce chapitre détermine les conditions imposées à l'emprunteur.

Art. 6

Cet article dispose qu'il doit s'agir d'une propriété unique.

Art. 7

Cet article exige que l'emprunteur réside depuis au moins un an en Belgique et paie des impôts.

CHAPITRE IV

Ce chapitre énumère les conditions auxquelles l'habitation doit répondre.

Art. 8

Cet article fixe la valeur vénale maximum de l'habitation ainsi que la manière d'établir cette valeur.

Art. 9

Dit artikel duidt aan dat in het woonhuis geen drankhuis, spijshuis of herberg mag gevestigd worden.

HOOFDSTUK V

Dit hoofdstuk bepaalt de voorwaarden waaraan de lening moet beantwoorden.

Art. 10

Dit artikel bepaalt het minimum en maximum te ontle-
nen bedrag, alsook het bedrag en de termijn van terug-
betaling.

Art. 11

Dit artikel bepaalt de rentevoet en de verminderingen die
kunnen toegestaan worden voor het aantal kinderen ten
laste, evenals de bijzondere voorwaarden die worden toe-
gestaan aan kandidaat-kopers die gespaard hebben via de
woonspaarformule.

Art. 12

Dit artikel verplicht de ontleners een schuldsaldoverzeke-
ring af te sluiten.

Art. 13

Dit artikel laat het Fonds toe een hypothecaire inschrij-
ving te nemen op het eigendom van de ontleners.

Art. 14

Dit artikel bepaalt dat de kosten ten laste vallen van de
ontleners.

Art. 15

Dit artikel omschrijft de instellingen via dewelke de le-
ning kan aangevraagd worden en bepaalt tevens hun com-
missieloon.

HOOFDSTUK VI

Dit hoofdstuk omvat de overgangs- en opheffingsbepa-
lingen.

Art. 16

Dit artikel bepaalt het honorarium van de notaris.

Art. 17

Dit artikel bepaalt de manier waarop de registratie-, hy-
potheek- en griffierechten worden geregeld.

Art. 18

Dit artikel belast de Minister van Financiën met de uit-
voering van de wet.

M. OLIVIER

Art. 9

Cet article prévoit que la maison d'habitation ne peut
comporter un débit de boissons, un restaurant ou une
auberge.

CHAPITRE V

Ce chapitre précise les conditions à remplir par l'em-
prunteur.

Art. 10

Cet article détermine le montant minimum et maximum
à emprunter, ainsi que le montant et le délai du rembour-
sement.

Art. 11

Cet article fixe le taux d'intérêt et les réductions qui peu-
vent être consenties selon le nombre d'enfants à charge,
ainsi que les conditions spéciales réservées aux candidats
acheteurs qui ont participé à l'épargne-logement.

Art. 12

Cet article oblige l'emprunteur à contracter une assurance
du solde restant dû.

Art. 13

Cet article autorise le Fonds à prendre une inscription
hypothécaire sur la propriété de l'emprunteur.

Art. 14

Cet article met les frais à charge de l'emprunteur.

Art. 15

Cet article désigne les institutions par l'intermédiaire des-
quelles l'emprunt peut être sollicité et fixe leur commission.

CHAPITRE VI

Ce chapitre contient les dispositions transitoires et abro-
gatoires.

Art. 16

Cet article fixe les honoraires du notaire.

Art. 17

Cet article précise la façon de régler les droits d'enregis-
trement, d'hypothèque et de greffe.

Art. 18

Cet article charge le Ministre des Finances de l'exécution
de la loi.

WETSVOORSTEL

HOOFDSTUK I

Algemene bepaling

Artikel 1

Bij het Ministerie van Financiën wordt een Sociaal Bouwen Vernieuwingsfonds, hierna genoemd « het Fonds », opgericht dat leningen aan lage rentevoet en met staatswaarborg kan toestaan aan particulieren die, onder de door deze wet vastgestelde voorwaarden :

- een woning bouwen of laten bouwen;
- de eigendom verwerven van een woning die voordien nooit bewoond werd;
- de eigendom verwerven van een woning en deze verbouwen;
- een woning verbouwen.

Art. 2

Voor de toepassing van deze wet wordt verstaan onder kind ten laste :

- a) het kind waarvoor op de datum van de toezegging van de lening aan de aanvrager of aan zijn echtgenoot kinderbijslagen of wezentoelagen worden toegekend;
- b) het kind waarvoor de aanvrager of zijn echtgenoot zulke bijslagen of toelagen niet genieten maar waarvan de Minister van Financiën oordeelt dat het werkelijk te hunnen laste is, indien zij dat bewijzen.

Voor het bepalen van het aantal kinderen ten laste, wordt als twee kinderen aangerekend, het kind dat op de datum van de toezegging van de lening onder door de Minister van Financiën vastgestelde voorwaarden erkend is als voor ten minste 66 % getroffen door ontoereikendheid of vermindering van lichamelijke en geestelijke geschiktheid wegens één of meerdere aandoeningen.

Als hebbende een kind ten laste wordt eveneens beschouwd de aanvrager die, of van wie de echtgenoot of een familielid dat van zijn gezin deel uitmaakt op de datum van de toezegging van de lening, erkend is zoals bedoeld in het vorig lid.

HOOFDSTUK II

Financiering van het Fonds

Art. 3

Het Fonds beschikt over de volgende middelen :

- a) de opbrengst van door het Fonds uit te geven participatiebonds, zoals voorzien bij artikel 4 van de onderhavige wet;
- b) de opbrengst van rechten, taksen of belastingen die ten voordele van het Fonds geheven worden;
- c) voorschotten of mogelijke dotaties ten laste van de Schatkist;
- d) deposito's van in artikel 4, 5°, bedoelde financiële instellingen m.n. in het kader van aan de toekenning van leningen voorafgaande spaarformules;
- e) eigen inkomsten van het Fonds.

PROPOSITION DE LOI

CHAPITRE I

Définitions générales

Article 1

Il est institué auprès du Ministère des Finances un Fonds social de construction et de rénovation, dénommé ci-après le « Fonds », qui peut consentir des prêts à faible taux d'intérêts et assortis de la garantie de l'État aux particuliers qui, dans les conditions fixées par la présente loi :

- construisent ou font construire une habitation;
- acquièrent la propriété d'une habitation qui n'a jamais été occupée auparavant;
- acquièrent la propriété d'une habitation qu'ils transforment;
- transforment une habitation.

Art. 2

Pour l'application de la présente loi, il y a lieu de considérer comme enfant à charge :

- a) l'enfant pour lequel, à la date de la promesse du prêt, des allocations familiales ou d'orphelin sont accordées au demandeur ou à son conjoint;
- b) l'enfant pour lequel le demandeur ou son conjoint ne bénéficie pas des allocations précitées mais dont le Ministre des Finances estime qu'il est réellement à la charge des intéressés si ceux-ci en apportent la preuve.

Pour déterminer le nombre d'enfants à charge, compte pour deux enfants l'enfant qui, à la date de la promesse du prêt, est reconnu, dans les conditions fixées par le Ministre des Finances, comme atteint à 66 % au moins d'une insuffisance ou d'une diminution des aptitudes physiques et mentales résultant d'une ou de plusieurs affections.

Est également réputé avoir un enfant à charge le demandeur dont les déficiences physiques et mentales ou celles de son conjoint ou d'un parent faisant partie de son ménage ont été reconnues dans les conditions visées à l'alinéa précédent.

CHAPITRE II

Financement du Fonds

Art. 3

Le Fonds dispose des ressources suivantes :

- a) le produit des bons de participation à émettre par le Fonds selon les dispositions de l'article 4 de la présente loi;
- b) le produit des droits, des taxes et des impôts prélevés au profit du Fonds;
- c) les avances ou dotations éventuelles à charge du Trésor;
- d) les dépôts des institutions financières visées à l'article 4, 5°, réalisés dans le cadre des formules d'épargne préalables à l'octroi des prêts;
- e) les recettes propres du Fonds.

Art. 4

Het Fonds wordt medegefinancierd door de uitgifte van participatiebons. Deze participatiebons hebben volgende karakteristieken :

1° zij houden een lening in aan het Fonds voor een bedrag van 5 000, 10 000, 50 000 of 100 000 Belgische frank en dit voor een looptijd van tien jaar;

2° zij brengen een jaarlijkse interest op gelijk aan de interest die uitgekeerd wordt door de A. S. L. K. voor een gewoon spaarboekje;

3° zij zijn op naam en er dient op te worden ingeschreven door de eigenaars van één of meer bebouwde onroerende goederen die opgenomen zijn in het kohier van de onroerende voorheffing;

4° het bedrag van de inschrijving is tenminste gelijk aan het gezamenlijk kadastraal inkomen van de bebouwde onroerende goederen, verminderd met 30 000 F. Dit laatste bedrag wordt verhoogd met 10 000 F per kind dat op 1 januari van enig vorig jaar ten laste is geweest van de eigenaar.

Worden voor de vaststelling van dit bedrag niet opgenomen in het gezamenlijk kadastraal inkomen :

a) het kadastraal inkomen van de onroerende goederen die door hun eigenaars gebruikt worden voor industriële of handelsdoeleinden;

b) gedurende twee jaar, vanaf de betekening ervan, het kadastraal inkomen van de onroerende goederen bestemd voor eigen gebruik en betekend, ofwel na de inwerkingtreding van deze wet, ofwel binnen een termijn van twee jaar voorafgaande aan de inwerkingtreding van deze wet.

Bovengenoemd bedrag van inschrijving wordt afgerond naar het lagere vijfduizendtal;

5° de verplichting tot inschrijving op deze participatiebons is éénmalig. De inschrijving dient te gebeuren uiterlijk zes maanden na het in werking treden van deze wet overeenkomstig de door de Koning binnen dezelfde termijn vastgestelde modaliteiten. De inschrijvingen worden aanvaard bij de Nationale Bank van België, te Brussel en buiten de hoofdstad, bij de in België gevestigde banken en wisselagenten, alsmede bij de in België gevestigde financiële instellingen van de openbare sector en bij de privé-spaarkassen die gemachtigd zijn om aan de plaatsing van staatsobligaties deel te nemen;

6° het uitbetalen van de interesten en het terugbetalen van het geleend kapitaal valt ten laste van het Fonds;

7° de betaling van de interest en de terugbetaling van de participatiebons worden door de Staat gewaarborgd;

8° zij dragen de naamstempel van de Minister van Financiën. Zij dragen het visum van de Schatkist en dat van het Rekenhof. Het visum van de Schatkist bestaat in het aanbrengen :

1° op de mantel van de participatiebons : van de naamstempel van de directeur-generaal van de Thesaurie en van de inspecteur-generaal belast met de dienst van de schuld aan toonder, alsmede van het zegel van het Ministerie van Financiën;

2° op de voorzijde van elke coupon : van de speciale controlestempel van de Schatkist.

9° de betaling van de interest en de terugbetaling van de participatiebons geschieden aan de loketten van de Rijkskassier bij de Nationale Bank van België, te Brussel en buiten de hoofdstad.

Art. 4

Le Fonds est notamment financé par l'émission de bons de participation qui présentent les caractéristiques suivantes :

1° ils correspondent à un prêt consenti au Fonds pour un montant de 5 000, 10 000, 50 000 ou 100 000 francs belges et pour une durée de dix ans;

2° ils produisent des intérêts annuels égaux à ceux qui sont octroyés par la C. G. E. R. pour un livret d'épargne ordinaire;

3° ils sont émis au porteur et il doit y être souscrit par les propriétaires d'un ou de plusieurs biens immobiliers bâtis inscrits au rôle du précompte immobilier;

4° le montant de la souscription est au moins égal au revenu cadastral global des biens immobiliers bâtis, réduit de 30 000 F. Cette dernière somme est majorée de 10 000 F pour chaque enfant à charge que le propriétaire a eu à sa charge au 1^{er} janvier d'une année antérieure quelconque.

Ne sont pas repris dans le revenu cadastral global pour le calcul de ce montant :

a) le revenu cadastral des biens immobiliers utilisés par leurs propriétaires à des fins industrielles ou commerciales;

b) pendant deux ans, à compter de sa notification, le revenu cadastral des biens immobiliers destinés à un usage personnel et notifié, soit après l'entrée en vigueur de la présente loi, soit dans un délai de deux ans précédant l'entrée en vigueur de ladite loi.

Le montant de la souscription est arrondi au multiple de 5 000 immédiatement inférieur;

5° l'obligation de souscrire à ces bons de participation est applicable en une seule fois. La souscription doit s'effectuer au plus tard six mois après l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux modalités arrêtées par le Roi dans le même délai. Les souscriptions sont acceptées auprès de la Banque nationale de Belgique à Bruxelles et, en dehors de la capitale, auprès des banques et des agents de change établis en Belgique ainsi qu'auprès des institutions financières du secteur public établies en Belgique et des caisses d'épargne privées autorisées à participer au placement des obligations d'Etat;

6° le paiement des intérêts et le remboursement du capital emprunté incombent au Fonds;

7° le paiement des intérêts et le remboursement des bons de participation sont garantis par l'Etat;

8° les bons de participation portent la griffe du Ministre des Finances. Ils sont revêtus du visa du Trésor et de la Cour des comptes. Le visa du Trésor consiste à apposer :

1° sur le manteau des bons de participation : la griffe du directeur général de la Trésorerie et de l'inspecteur général chargé du service de la dette au porteur ainsi que le sceau du Ministère des Finances;

2° au recto de chaque coupon : le sceau du contrôle spécial du Trésor.

9° le paiement des intérêts et le remboursement des bons de participation s'effectuent aux guichets du caissier de l'Etat auprès de la Banque nationale de Belgique à Bruxelles et en dehors de la capitale.

Art. 5

Het Fonds wordt medegefinancierd door inbreng van wege financiële instellingen van de spaarinlagen in het raam van een « woonspaarformule ».

Volgens deze woonspaarformule verbindt de spaarder zich ertoe met regelmatige stortingen over verschillende jaren een beginkapitaal te vormen, bestemd voor de aankoop, de bouw of de verbouwing van een woning.

De volgende principes worden in acht genomen :

1° de spaarder verplicht zich gedurende minimum 5 jaar maandelijks sommen te storten op een woonspaarboekje waarvan het bedrag contractueel wordt vastgelegd.

Deze stortingen moeten minimum 5 000 F bedragen.

Gedurende de spaarperiode van 5 jaar zal het maandelijks bedrag kunnen worden verhoogd, na ieder jaar op de vervaldatum, met 1 000 F of een meervoud ervan.

De interesten op de stortingen die gekapitaliseerd worden, zullen beschouwd worden als gedeeltelijke storting. Zij kunnen aangevuld worden tot een volledige maandelijks storting zoals contractueel voorzien;

2° de spaarder verbindt zich ertoe geen enkele som om welke reden ook van zijn woonspaarboekje terug te trekken vóór het einde van het vijfde jaar. Elke terugtrekking brengt automatisch het verlies mede van het goedkoper hypothecair krediet zoals omschreven onder artikel 13, § 2. De terugtrekking van het woonspaarboekje is evenwel toegelaten vanaf het derde jaar met het oog op de aankoop, bouw of verbouwing van een woning, onder de modaliteiten bepaald in hetzelfde artikel;

3° het recht op goedkoper hypothecair krediet blijft slechts zes maand geldig na de terugtrekking van de gespaarde sommen overeenkomstig het 2°;

4° de interestvoet op het woonspaarboekje is die van een gewoon spaarboekje bij de A. S. L. K., met inbegrip van de eventuele getrouwheidspremie en aangroei premie wanneer de voorwaarden daarvoor vervuld zijn.

HOOFDSTUK III

Voorwaarden m.b.t. de ontleners

Art. 6

De ontleners, noch zijn echtgenoot mogen op de datum dat de lening hen door het Fonds wordt toegezegd een andere woning volledig in eigendom of in vruchtgebruik hebben.

Voor de toepassing van deze voorwaarden wordt geen rekening gehouden met de vervreemding van een gedeelte van de eigendom of van het vruchtgebruik tijdens de twee jaren die voormelde datum voorafgaan.

Van deze voorwaarde wordt afgeweken indien deze woning door de Koning of de burgemeester onbewoonbaar is verklaard, wanneer voor de sloping ervan een vergunning is afgeleverd of wanneer een onteigeningsprocedure aan de gang is.

Art. 7

De ontleners moet op de datum van de aanvraag sedert tenminste één jaar zijn verblijf in België hebben en minstens één maal opgenomen zijn in het cohier van de inkomstenbelasting.

Art. 5

Le Fonds est également alimenté par un apport des organismes financiers constitués par des dépôts réalisés dans le cadre de la formule « épargne-logement ».

Selon cette formule d'épargne, l'épargnant s'engage à constituer, par des versements réguliers effectués pendant plusieurs années, un capital initial destiné à l'acquisition, la construction ou la transformation d'une habitation.

Les principes suivants doivent être respectés :

1° l'épargnant s'engage pendant au moins 5 ans à effectuer des dépôts mensuels sur un livret d'épargne-logement dont le montant est fixé contractuellement.

Ces versements doivent atteindre au minimum 5 000 F.

Au cours de la période d'épargne de 5 ans, le montant mensuel pourra être augmenté de 1 000 F, ou d'un multiple de cette somme, chaque année à l'échéance.

Les intérêts relatifs aux versements capitalisés seront considérés comme un versement partiel. Ils peuvent être complétés de façon à constituer un versement mensuel intégral tel qu'il a été fixé contractuellement;

2° l'épargnant s'engage à n'effectuer, pour quelque raison que ce soit, aucun retrait de son carnet d'épargne-logement avant la fin de la cinquième année. Tout retrait entraîne automatiquement la perte du crédit hypothécaire plus avantageux tel que le prévoit l'article 11, § 2. Le retrait du carnet d'épargne-logement est toutefois autorisé à partir de la troisième année en vue de l'acquisition, de la construction ou de la transformation d'une habitation et selon les modalités fixées par ledit article;

3° le droit à un crédit hypothécaire plus avantageux ne reste valable que six mois après le retrait du montant de l'épargne opéré conformément au 2°;

4° le taux d'intérêts appliqué au carnet d'épargne-logement correspond à celui d'un livret d'épargne ordinaire de la C. G. E. R., en ce compris la prime de fidélité et la prime de croissance éventuelles lorsque les conditions sont réunies à cet effet.

CHAPITRE III

Conditions relatives à l'emprunteur

Art. 6

L'emprunteur ou son conjoint ne peuvent, à la date à laquelle le prêt leur est promis par le Fonds, avoir une autre habitation en pleine propriété ou en usufruit.

Pour l'application de ces conditions, il n'est pas tenu compte de l'aliénation d'une partie de la propriété ou de l'usufruit au cours des deux années précédant la date susmentionnée.

Il peut être dérogé à cette condition lorsque l'habitation a été déclarée inhabitable par le Roi ou le bourgmestre, lorsqu'un permis de démolition a été délivré ou lorsqu'une procédure d'expropriation est en cours.

Art. 7

A la date de la demande, l'emprunteur doit séjourner depuis au moins un an en Belgique et avoir été inscrit au moins une fois au rôle des impôts sur les revenus.

HOOFDSTUK IV

Voorwaarden m.b.t. de woning

Art. 8

De lening moet betrekking hebben op een huis of een appartement, in België gelegen, dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van de ontlener en zijn gezin.

De verkoopwaarde van de woning, grond inbegrepen, zowel vóór als na de eventueel uit te voeren verbouwingswerken, mag het bedrag van 3 500 000 F verhoogd met 5 % per kind ten laste niet overschrijden. Dit bedrag kan jaarlijks bij koninklijk besluit worden aangepast.

De expertise van het goed waarvoor de lening wordt aangevraagd en de bepaling van de verkoopwaarde ervan, gebeurt door de in artikel 15 bedoelde instellingen.

Art. 9

In geen geval mag in de woning waarvoor de lening wordt toegestaan een drankhuis, spijshuis of herberg worden gevestigd.

HOOFDSTUK V

Voorwaarden m.b.t. de lening

Art. 10

§ 1. De lening mag, met inbegrip van de levensverzekeringspremie, en van het bedrag van de door de Staat of het gewest verleende premies, niet meer bedragen dan :

1) 100 % van de verkoopwaarde van de woning wanneer het gaat om de bouw van een woning;

2) 100 % van de verkoopwaarde of, indien deze lager is, de koopprijs van de woning wanneer het gaat om de koop van een woning die voordien nooit bewoond werd;

3) 100 % van de verkoopwaarde van de woning, na de uitvoering van de verbouwingswerken, met een maximum van viermaal de kostprijs van de verbouwingswerken, wanneer het gaat om de verwerving van de eigendom van een woning en de verbouwing ervan;

4) 100 % van de kostprijs van de werken wanneer het gaat om de verbouwing van een woning.

In geen geval mag de lening evenwel meer bedragen dan 2 500 000 F verhoogd met 100 000 F per kind ten laste. Deze bedragen kunnen jaarlijks bij koninklijk besluit worden aangepast.

§ 2. Het minimumbedrag van de lening moet 300 000 F bedragen.

§ 3. De lening wordt slechts toegestaan voor zover het jaarlijks door de ontlener werkelijk te betalen bedrag niet meer bedraagt dan 35 % van het aan de personenbelasting onderworpen inkomen van het laatste gekende aanslagjaar.

De lening is terugbetaalbaar door vaste jaarlijkse, semestriële, trimestriële of maandelijksse betalingen waarin zowel de aflossing van het kapitaal als de interesten begrepen zijn.

De duur van de lening wordt vastgesteld in verhouding tot de inkomsten van het gezin en de leeftijd van de ontlener, en op ten hoogste 20 jaar. In uitzonderingsgevallen mag het Fonds dit maximum verhogen, zonder de dertig jaar te overschrijden.

CHAPITRE IV

Conditions relatives à l'habitation

Art. 8

Le prêt doit se rapporter à une maison ou un appartement situés en Belgique et destinés principalement au logement de l'emprunteur et de son ménage.

La valeur vénale de l'habitation, y compris le terrain, ne peut, ni avant, ni après les travaux de transformation éventuels, excéder le montant de 3 500 000 F, augmenté de 5 % par enfant à charge. Ce montant peut être adapté annuellement par arrêté royal.

L'expertise du bien pour lequel le prêt est sollicité et la détermination de sa valeur vénale s'effectuent par les soins des institutions visées à l'article 15.

Art. 9

En aucun cas, un débit de boissons, un restaurant ou une auberge ne peuvent être établis dans l'habitation pour laquelle le prêt est consenti.

CHAPITRE V

Conditions relatives au prêt

Art. 10

§ 1. Le prêt, y compris la prime d'assurance-vie et les primes octroyées par l'État ou la région, ne peut excéder :

1) 100 % de la valeur vénale de l'habitation lorsqu'il s'agit de la construction d'une habitation;

2) 100 % de la valeur vénale ou, si celle-ci est inférieure, du prix de vente de l'habitation lorsqu'il s'agit de l'acquisition d'une habitation qui n'a jamais été occupée auparavant;

3) 100 % de la valeur vénale de l'habitation, après l'exécution des travaux de transformation, limitée à quatre fois le coût desdits travaux, lorsqu'il s'agit de l'acquisition de la propriété d'une habitation et de sa transformation;

4) 100 % du coût des travaux lorsqu'il s'agit de la transformation d'une habitation.

En aucun cas cependant, le prêt ne peut être supérieur à la somme de 2 500 000 F, augmentée de 100 000 F par enfant à charge. Ces plafonds peuvent être adaptés annuellement par arrêté royal.

§ 2. Le prêt doit s'élever à 300 000 F minimum.

§ 3. Le prêt n'est accordé que pour autant que le montant à payer réellement par l'emprunteur n'excède pas 35 % des revenus soumis à l'impôt des personnes physiques et afférents à la dernière année d'imposition connue.

Le prêt est remboursable par des paiements forfaitaires annuels, semestriels, trimestriels ou mensuels comprenant tant l'amortissement du capital que les intérêts.

La durée du prêt est fixée en fonction des revenus du ménage et de l'âge de l'emprunteur mais ne peut excéder vingt ans. Dans des cas exceptionnels, le Fonds peut relever ce maximum sans toutefois dépasser trente ans.

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

Om de drie jaar wordt het periodiek terug te betalen bedrag, overeenkomstig de door de Koning te bepalen modaliteiten, herzien in functie van de familiale toestand en het inkomen van de ontleners.

Art. 11

§ 1. De rentevoet van de lening is gelijk aan de met 3 % verhoogde rentevoet, vastgesteld voor een gewoon spaarboekje bij de A. S. L. K. op het ogenblik van het aangaan van de lening, verminderd met 0,50 % per kind ten laste vanaf het derde. Deze rentevoet mag in geen geval lager zijn dan de rentevoet bepaald in artikel 4, 2°.

Het aantal kinderen ten laste, dat in aanmerking wordt genomen om de rentevoet van de lening te bepalen, is datgene dat geldt op de datum van de toezegging van de lening.

§ 2. Aan de ontleners die overeenkomstig de bepalingen van artikel 5 periodieke stortingen bij het Fonds hebben gedaan onder de vorm van een woonspaarovereenkomst, wordt op de overeenkomstig § 1 berekende rentevoet een rentevermindering toegestaan van :

a) 1,5 % voor het gedeelte van de lening dat vijfmaal het bedrag van de spaarinlage niet overtreft wanneer hij voormelde stortingen gedurende ten minste vijf jaar heeft gedaan;

b) 1 % voor het gedeelte van de lening dat vier maal het bedrag van de spaarinlage niet overtreft wanneer hij voormelde stortingen gedurende ten minste vier jaar heeft gedaan;

c) 0,50 % voor het gedeelte van de lening dat driemaal het bedrag van de spaarinlage niet overtreft wanneer hij voormelde stortingen gedurende ten minste drie jaar heeft gedaan.

De in letter a), b) en c) vermelde stortingen worden slechts in aanmerking genomen voor het gedeelte dat niet hoger ligt dan 125 % van de stortingen van het voorafgaande jaar.

De rentevoet mag in ieder geval niet minder bedragen dan de intrestvoet zoals bepaald in artikel 5, derde lid, 4°.

De in letter a) bedoelde ontleners genieten tevens een voorrangrecht voor het bekomen van een lening.

Art. 12

De ontleners moet, op het ogenblik van de lening, bij een erkende verzekeringsmaatschappij een schuldsaldoverzekering met enige premie ten voordele van het Fonds afsluiten. De premie wordt hem door het Fonds voorgeschooten binnen het maximumbedrag van de lening.

Art. 13

Onverminderd de aanvullende waarborgen, die het Fonds hem wenst op te leggen, moet de ontleners ten voordele van het Fonds toestemmen in een hypotheek van de eerste rang op het onroerend goed waarop de lening betrekking heeft. Voor verbouwingen mag het Fonds leningen op tweederangshypotheek toestaan.

Art. 14

Alle door de lening veroorzaakte kosten vallen ten laste van de ontleners.

La durée doit être calculée de façon à ce que le prêt soit intégralement remboursé lorsque l'emprunteur atteint l'âge de soixante-cinq ans.

Tous les trois ans, le montant à rembourser périodiquement est revu, conformément aux modalités fixées par le Roi, en fonction de la situation familiale et des revenus de l'emprunteur.

Art. 11

§ 1. Le taux d'intérêts du prêt est égal au taux d'intérêts, majoré de 3 %, fixé pour un carnet d'épargne ordinaire de la C. G. E. R. au moment où l'emprunt est contracté, réduit de 0,50 % par enfant à charge à partir du troisième. Ce taux d'intérêts ne peut en aucun cas être inférieur au taux d'intérêts prévu à l'article 4, 2°.

Le nombre d'enfants à charge pris en considération pour déterminer le taux d'intérêts de l'emprunt est celui qui existe au moment de la promesse de prêt.

§ 2. Les emprunteurs qui, conformément aux dispositions de l'article 5, ont effectué des versements périodiques auprès du Fonds sous la forme d'un contrat d'épargne-logement bénéficient, pour le taux d'intérêts calculé conformément au § 1, d'une réduction d'intérêts de :

a) 1,5 % pour la quotité du prêt qui ne dépasse pas de plus de cinq fois le montant de l'épargne lorsque les versements précités s'échelonnent sur cinq ans au moins;

b) 1 % pour la quotité du prêt qui ne dépasse pas de plus de quatre fois le montant de l'épargne lorsque les versements précités s'échelonnent sur quatre ans au moins;

c) 0,50 % pour la quotité du prêt qui ne dépasse pas de plus de trois fois le montant de l'épargne lorsque les versements précités s'échelonnent sur trois ans au moins.

Les versements mentionnés aux lettres a), b) et c) n'entrent en ligne de compte que pour la quotité n'excédant pas 125 % des versements de l'année précédente.

Le taux d'intérêts ne peut, en tout état de cause, être inférieur au taux d'intérêt prévu à l'article 5, troisième alinéa, 4°.

Les emprunteurs visés au littéra a) bénéficient également d'un droit de priorité pour l'obtention d'un prêt.

Art. 12

Au moment du prêt, l'emprunteur doit contracter, auprès d'une compagnie d'assurances agréée, en faveur du Fonds, une assurance de solde restant dû à prime unique. Cette dernière lui est avancée par le Fonds en tenant compte du montant maximum du prêt.

Art. 13

Sans préjudice des garanties complémentaires que le Fonds entend lui imposer, l'emprunteur doit consentir, au profit du Fonds, à une hypothèque de premier rang sur l'immeuble afférant au prêt. Pour des transformations, le Fonds peut accorder des prêts sur hypothèque de second rang.

Art. 14

Tous les frais résultant du prêt incombent à l'emprunteur.

Art. 15

De lening wordt toegekend door bemiddeling van één van de instellingen bedoeld in :

— artikel 1 van het koninklijk besluit van 10 augustus 1967 betreffende het verlenen van de staatswaarborg voor goede afloop op de terugbetaling van hypothecaire leningen die toegestaan worden voor het aankopen of voor het bouwen van volkswoningen, kleine landeigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen, zoals het nadien gewijzigd werd;

— artikel 3 van het koninklijk besluit van 24 februari 1981 betreffende het verlenen van de gewestwaarborg voor goede afloop op de terugbetaling van hypothecaire leningen toegestaan voor het bouwen of kopen van volkswoningen, kleine landeigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen in het Vlaamse gewest;

— artikel 3 van het koninklijk besluit van 19 mei 1981 betreffende de gewestwaarborg voor goede afloop op de terugbetaling van hypothecaire leningen toegestaan voor het bouwen of kopen van volkswoningen, kleine landeigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen in het Waalse gewest.

Voor hun bemiddeling wordt een commissieloon toegekend van 0,50 % op het toegestane leningsbedrag.

HOOFDSTUK VI

Overgangs- en opheffingsbepalingen

Art. 16

Artikel 18 van het tarief van het honorarium der notarissen, gevoegd bij het koninklijk besluit van 16 december 1950, zoals dit werd gewijzigd bij de koninklijke besluiten van 6 augustus 1951, 10 juni 1955, 7 juni 1963, 22 januari 1971, 7 juli 1976 en aangepast bij de koninklijke besluiten van 8 augustus 1978 en 23 december 1980, wordt aangevuld met een punt 4, luidend als volgt :

« 4. Wanneer de akte een lening betreft, toegestaan door het Sociaal Bouw- en Vernieuwbouwfonds, opgericht bij het Ministerie van Financiën. »

Art. 17

Artikel 53 van het koninklijk besluit n° 64 van 30 november 1964 bevattende het Wetboek op de registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt als volgt aangevuld :

« 3° onroerende goederen waarvoor bij het Sociaal Bouw- en Vernieuwbouwfonds een lening werd aangegaan. »

Art. 18

De Minister van Financiën is belast met de uitvoering van deze wet.

17 juni 1981.

M. OLIVIER
P. BREYNE
L. VAN den BRANDE
G. CARDOEN
F. SMETS
A. COPPIETERS
F. DEMEULENAERE-DEWILDE
J. LENSSENS
E. DESUTTER
W. MARTENS

Art. 15

Le prêt est accordé à l'intervention d'une des institutions visées à :

— l'article 1 de l'arrêté royal du 10 août 1967 relatif à l'octroi de la garantie de bonne fin de l'Etat quant au remboursement de prêts hypothécaires consentis pour l'achat ou la construction d'habitations sociales, de petites propriétés terriennes ou d'habitations y assimilées, tel qu'il a été modifié ultérieurement;

— l'article 3 de l'arrêté royal du 24 février 1981 relatif à l'octroi de la garantie de bonne fin de la région quant au remboursement de prêts hypothécaires consentis pour la construction ou l'achat, dans la région flamande, d'habitations sociales, de petites propriétés terriennes ou d'habitations y assimilées;

— l'article 3 de l'arrêté royal du 19 mai 1981 relatif à l'octroi de la garantie de bonne fin de la région quant au remboursement de prêts hypothécaires consentis pour la construction ou l'achat, dans la région wallonne, d'habitations sociales, de petites propriétés terriennes ou d'habitations y assimilées.

Leur intervention est rétribuée par une commission de 0,50 % calculée sur le montant du prêt consenti.

CHAPITRE VI

Dispositions transitoires et abrogatoires

Art. 16

L'article 8 du tarif des honoraires des notaires annexé à l'arrêté royal du 16 décembre 1950, tel qu'il a été modifié par les arrêtés royaux des 6 août 1951, 10 juin 1955, 7 juin 1963, 22 janvier 1971, 7 juillet 1976 et adapté par les arrêtés royaux des 8 août 1978 et 23 décembre 1980, est complété par un point 4, libellé comme suit :

« 4. Quand l'acte a pour objet un prêt consenti par le Fonds social de construction et de rénovation institué auprès du Ministère des Finances. »

Art. 17

L'article 53 de l'arrêté royal n° 64 du 30 novembre 1939 contenant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est complété comme suit :

« 3° d'immeubles pour lesquels un emprunt a été contracté auprès du Fonds social de construction et de rénovation. »

Art. 18

Le Ministre des Finances est chargé de l'exécution de la présente loi.

17 juin 1981.