

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1949-1950.

SÉANCE DU 6 DÉCEMBRE 1949.

Proposition de loi tendant à favoriser l'accès à la propriété par les personnes de condition modeste exclues du bénéfice de la loi sur les habitations à bon marché.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La proposition de loi que nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation tend à favoriser l'accès à la propriété par les personnes de condition modeste exclues du bénéfice de la loi sur les habitations à bon marché.

Point n'est besoin pour cela de créer un nouvel établissement parastatal de crédit, le but poursuivi pouvant être atteint dans le cadre des organismes officiels de crédit existants (la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite et l'Office Central de Crédit Hypothécaire).

Pour favoriser l'accession à la propriété, il faut notamment un taux d'intérêt raisonnable, des quotités d'avance plus importantes que celles consenties précédemment et des réductions d'impôts.

Les divers projets de loi présentés jusqu'à présent ne visent malheureusement que les avantages à accorder en cas de construction d'un immeuble. Il convient cependant de faire aussi bénéficier de certaines facilités ceux qui ont l'intention d'acheter leur habitation, l'acquisition du home familial s'avérant, dans la plupart des cas, une opération beaucoup moins onéreuse que sa construction.

A ce point de vue, il y a lieu de noter que les dispositions légales en vigueur concernant les habitations à bon marché sont d'application dans l'un ou l'autre domaine : achat ou construction.

Pour venir en aide aux personnes visées par les présentes, les subsides de l'État ne sont pas nécessaires. Le plus grand obstacle rencontré par les demandeurs provient du fait que, jusqu'à présent, l'intervention des organismes de crédit est limitée à 60 p.c. de la valeur vénale des immeubles offerts en garantie.

BELGISCHSE SENAAT

ZITTING 1949-1950.

VERGADERING VAN 6 DECEMBER 1949.

Wetsvoorstel tot bevordering van de verwerving van eigendom door personen van bescheiden stand die voor het genot van de voordelen der wet op de goedkope woningen niet in aanmerking komen.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Het wetsvoorstel, dat wij de eer hebben U ter goedkeuring voor te leggen, heeft tot doel het verwerven van eigendom door personen van bescheiden stand, die voor het genot van de voordelen der wet op de goedkope woningen niet in aanmerking komen, te bevorderen.

Daartoe is het niet nodig een nieuwe parastatale kredietinstelling tot stand te brengen, daar het nagestreefde doel kan bereikt worden binnen het kader van de bestaande officiële kredietlichamen (de Algemene Spaar- en Lijfrentekas en het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet).

Om het verwerven van eigendom te begunstigen, zijn o.m. nodig een redelijke rentevoet, aanzienlijker voorschotten dan die welke tot dusver toegestaan werden, alsmede belastingverminderingen.

De verscheiden tot nu toe ingediende wetsontwerpen beogen ongelukkig slechts de in geval van oprichting van een vast goed te verlenen voordelen. Er moet ook enige tegemoetkoming verstrekt worden aan degenen die het voornemen hebben hun woning te kopen, daar het aanschaffen van een tehuis voor het gezin in de meeste gevallen een minder dure verrichting blijkt dan het bouwen er van.

In dit opzicht dient aangestipt dat de vigerende wettelijke bepalingen betreffende de goedkope woningen op het een of het ander gebied van toepassing zijn : aankoop of bouw.

Om de ten deze bedoelde personen te hulp te komen zijn de subsidiën van de Staat niet nodig. Het door de aanvragers ondervonden beletsel komt hiervan voort dat, tot nu toe, de tussenkomst van de kredietlichamen beperkt is tot 60 t. h. van de verkoopwaarde der tot waarborg aangeboden onroerende goederen.

Actuellement, un capital initial relativement important est donc indispensable pour obtenir une avance. Les emprunteurs doivent faire un effort personnel et intervenir dans une mesure qui dépasse généralement leurs moyens, dans le prix d'achat ou de construction de leur maison. Cette manière de procéder est fort décourageante pour les ménages qui n'ont pas encore eu la possibilité, pour l'une ou l'autre raison, de pratiquer suffisamment l'épargne.

Compte tenu des fluctuations que peut encore subir le marché immobilier, il n'est pas indiqué, pour les organismes prêteurs, d'augmenter la quotité maximum de 60 p. c.

La solution des opérations de prêts pour l'achat ou la construction d'immeubles peut être trouvée aisément. Il suffit pour cela que les organismes de crédit soient autorisés à octroyer des prêts atteignant les montants dont il sera question à l'article premier.

Il faudrait toutefois :

- a) que les dispositions légales à prendre en la matière aient un caractère permanent;
- b) accorder aux personnes visées par le présent projet certains des avantages de la loi sur les habitations à bon marché;
- c) que les emprunteurs soient astreints à souscrire une assurance-vie à capital décroissant destinée à couvrir, au moment du décès de l'engagé principal, le solde encore dû sur une avance remboursable par annuités;
- d) que cette assurance-vie soit contractée à la Caisse d'Assurance sur la Vie de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite ou chez une société d'assurance appliquant le même tarif que la dite Caisse d'Epargne;
- e) que l'Etat se porte garant envers l'organisme de crédit de la différence entre la somme avancée et les 60 p. c. de la valeur vénale de l'immeuble;
- f) que les prêts de l'espèce soient remboursables par annuités; l'Etat serait ainsi déchargé de sa garantie après un laps de temps assez court;
- g) que le plafond des avances soit assez élevé pour permettre aux intéressés d'acquérir ou construire un immeuble convenable, lequel pourrait, le cas échéant, être à destination mixte d'habitation et de commerce ou d'industrie, ou même un appartement;
- h) que des réductions d'impôts soient accordées.

De plus, il convient de fixer dès maintenant, pour que le pouvoir législatif n'en laisse pas le soin au pouvoir exécutif, les modalités générales d'application quant aux conditions à remplir par les bénéficiaires et au taux d'intérêt.

Si le besoin s'en fait sentir, il sera examiné en temps utile quelles sont les dispositions à prendre pour procurer aux organismes de crédit les capitaux nécessaires au financement des avances à accorder en exécution de la loi.

E. DESCAMPE.

Op dit ogenblik is een betrekkelijk aanzienlijk vertrekkapitaal dus noodzakelijk om een voorschot te bekomen. De geldleners moeten een persoonlijke inspanning leveren en bijdragen, in een mate die over het algemeen hun middelen te bovengaat, in de prijs van aankoop of bouw van hun huis. Deze werkwijze is zeer ontmoedigend voor de gezinnen die nog niet in de mogelijkheid geweest zijn, om de een of andere reden, genoeg te sparen.

Met inachtneming van de schommelingen die zich op de immobiliënmarkt nog kunnen voordoen, is het voor uitlenende lichamen niet aangewezen het maximum-quotum van 60 t. h. op te voeren.

De oplossing van geldlening voor het kopen of het bouwen van onroerende goederen kan gemakkelijk gevonden worden. Daartoe volstaat het dat de kredietlichamen gemachtigd worden leningen toe te kennen ten belope van de bedragen waarvan sprake zal zijn in artikel 1.

Evenwel zou het nodig zijn :

- a) dat de ten deze te nemen wettelijke maatregelen van blijvende aard zijn;
- b) dat aan de bij dit ontwerp bedoelde personen sommige voordelen zouden verleend worden, voorzien bij de wet op de goedkope woningen;
- c) dat de geldnemers verplicht worden een levensverzekering met afdalend kapitaal te sluiten, dat bestemd is om, bij het overlijden van de voornaamste verbondene het nog verschuldigd saldo van een met annuïteiten terugbetaalbaar voorschot te dekken;
- d) dat die levensverzekering gesloten worde bij de Algemene Spaar- en Lijfrentekas of bij een verzekeringsmaatschappij die hetzelfde tarief als bedoelde Spaarkas toepast;
- e) dat de Staat zich borg stelt ten opzichte van het kredietlichaam voor het verschil tussen de voorschoten som en de 60 t. h. van de verkoopwaarde van het gebouw;
- f) dat de leningen van die aard met annuïteiten terugbetaalbaar zijn; de Staat zou aldus van zijn waarborg ontlast worden na een vrij korte tijdsperiode;
- g) dat de maximumgrens van de voorschotten hoog genoeg zij om het de betrokkene mogelijk te maken een behoorlijk huis aan te schaffen of te doen bouwen, dat eventueel voor gemengd gebruik van woning en van handel of nijverheid zou kunnen dienen of zelfs een flat zou kunnen zijn;
- h) dat belastingverminderingen zouden toegekend worden.

Buitendien zouden nu reeds, opdat de zorg er voor door de wetgevende macht niet aan de uitvoerende macht zou overgelaten worden, algemene modaliteiten van toepassing moeten vastgesteld worden, wat betreft de door de verkrijgers te vervullen voorwaarden en de rentevoet.

Mocht het nodig blijken, dan zou te gelegener tijd nagegaan worden welke maatregelen dienen getroffen om de kredietlichamen te voorzien van de nodige kapitalen voor het financieren van de ter uitvoering der wet toe te kennen voorschotten.

Proposition de loi tendant à favoriser l'accès à la propriété par les personnes de condition modeste exclues du bénéfice de la loi sur les habitations à bon marché.

ARTICLE PREMIER.

La Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, l'Office Central de Crédit Hypothécaire et les sociétés agréées par ce dernier, sont autorisés à octroyer des avances atteignant :

a) *lorsqu'il s'agit d'un immeuble à construire :*

90 p. c. de la valeur vénale de l'immeuble (terrain et constructions);

b) *lorsqu'il s'agit de l'achat d'un immeuble :*

70 p. c. de la valeur vénale de l'immeuble, cette quotité étant portée à 80 p. c. si l'emprunteur est le chef d'une famille nombreuse — quatre enfants au moins.

Il est entendu que la prime gouvernementale (loi De Taeye) et, le cas échéant, d'autres primes (province, commune) sont déduites du montant du prêt.

Lorsque les emprunteurs trouvent chez des tiers, les garanties hypothécaires complémentaires suffisantes, le montant de l'avance peut même atteindre la totalité du coût de l'achat du terrain et de la construction ou la totalité du prix d'achat et des frais.

ART. 2.

L'Etat garantit le remboursement de la partie de l'avance qui dépasse 60 p. c. de la valeur vénale totale du bien.

ART. 3.

En complément des prêts ou crédits accordés par les organismes de prêts hypothécaires ou Compagnies d'assurances en vue de l'acquisition, aménagements ou construction d'immeubles rentrant dans les conditions prévues à l'article 54, l'Office Central de Crédit Hypothécaire est autorisé à consentir une avance couverte par une inscription hypothécaire en second rang.

Cette avance jouit de la garantie de l'Etat visée à l'article 2.

ART. 4.

La valeur vénale de la garantie offerte est établie, aux frais du demandeur, par un expert désigné par l'organisme de crédit, sous le contrôle de l'Office Central de Crédit Hypothécaire s'il s'agit d'une opération de crédit réalisée à l'intervention d'une société agréée.

Wetsvoorstel tot bevordering van de verwerking van eigendom door personen van bescheiden stand die voor het genot van de voordelen der wet op de goedkope woningen niet in aanmerking komen

EERSTE ARTIKEL.

De Algemene Spaar- en Lijfrentekas, het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet en de door dit laatste erkende maatschappijen zijn gemachtigd tot het verlenen van voorschotten ten belope van :

a) *wanneer het een te bouwen onroerend goed betreft:*

90 t. h. van de verkoopwaarde van het onroerend goed (grond en bouwwerken);

b) *wanneer het de aankoop van een onroerend goed betreft :* 70 t. h. van de verkoopwaarde van het onroerend goed, welk quotum gebracht wordt op 80 t. h., zo de geldnemer hoofd van een groot gezin — ten minste vier kinderen — is.

De regeringspremie (wet De Taeye) en, in voorkomend geval, andere premiiën (provincie, gemeente) worden van het bedrag der lening afgetrokken.

Wanneer de geldnemers bij derden voldoende aanvullende hypothecaire waarborg vinden, mag het bedrag van het voorschot zelfs het totaal bedrag van de kosten van aankoop van de bouwgrond en van het bouwwerk of het totaal bedrag van de aankoop prijs en van de kosten belopen.

ART. 2.

De Staat waarborgt de terugbetaling van het gedeelte van het voorschot dat 60 t. h. van de totale verkoopwaarde van het goed te boven gaat.

ART. 3.

Ter aanvulling van de, door de instellingen voor hypothecaire leningen of door de verzekeringsmaatschappijen, met het oog op het aanschaffen, inrichten of bouwen van onroeren degoederen, verleende leningen of kredieten, die onder de in artikel 54 voorgeschreven voorwaarden vallen, is het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet gemachtigd een door een hypotheekinschrijving in tweede rang gedekt voorschot te verlenen.

Dit voorschot geniet de in artikel 2 bedoelde Staatswaarborg.

ART. 4.

De verkoopwaarde van de gestelde waarborg wordt, op kosten van de aanvrager, geschat door een door het kredietlichaam aangewezen deskundige, onder contrôle van het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet, wanneer het een door bemiddeling van een erkende maatschappij ten uitvoer gebrachte kredietverrichting betreft.

S'il s'agit d'un immeuble à ériger, l'expertise se fera sur le vu des plans, devis et cahiers des charges.

Les propriétés données en garantie doivent être libres de toutes charges et peuvent consister en immeubles à destination mixte d'habitation et d'industrie ou de commerce et même en des appartements.

ART. 5.

Ces avances ne peuvent être accordées qu'en vue de la construction, l'acquisition ou l'aménagement d'un immeuble de moyenne importance, tel qu'il sera défini par le Ministre de la Santé Publique et de la Famille et par le Ministre ayant les Classes Moyennes dans ses attributions.

Cet immeuble doit être affecté, en tout ou en partie, à l'habitation propre de l'emprunteur. Celui-ci ne peut posséder, au moment de l'octroi de l'avance, un autre immeuble d'habitation; cette condition ne vise pas les immeubles d'habitation dans lesquels l'emprunteur ne posséderait qu'une quotité indivise.

ART. 6.

Le taux de l'intérêt est fixé à 4,25 p. c. l'an; il est majoré de 0,50 p. c. si les emprunteurs ne satisfont pas à leurs obligations.

ART. 7.

L'avance est remboursable par annuités, dans un délai maximum de vingt-cinq ans.

ART. 8.

Les contrats sont appuyés d'une police d'assurance-vie temporaire à capital décroissant et à prime unique à souscrire au bénéfice de l'organisme prêteur, par l'engagé principal, à la Caisse d'Assurance sur la Vie de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, ou chez des sociétés d'assurance appliquant le même tarif que celui de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite. Le montant de la prime unique est à déduire du montant de l'avance lors du premier prélèvement.

En cas de rejet de la proposition d'assurance, les quotités maxima d'intervention visées à l'article 1^{er} sont réduites, respectivement à 80 p. c., 60 p. c. et 70 p. c.

ART. 9.

Lorsqu'il s'agit d'un crédit en vue de la construction, l'emprunteur doit préalablement investir dans la bâtisse la différence entre le montant total de l'entreprise et le montant du crédit accordé.

Le crédit est payable par tranches, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, en manière

Wanneer het een op te trekken gebouw betreft, geschiedt de deskundige schatting aan de hand van de plannen, bestekken en aanbestedingsvoorwaarden.

De tot waarborg gestelde eigendommen moeten vrij zijn van lasten en mogen bestaan in onroerende goederen met gemengde bestemming tot woning en nijverheid of handel en zelfs in flats.

ART. 5.

Die voorschotten kunnen enkel worden toegestaan met het oog op het bouwen, het aanschaffen of het inrichten van een middelgroot onroerend goed, zoals dat zal bepaald worden door de Minister van Volksgezondheid en van het Gezin en door de Minister die de middenstand onder zijn bevoegdheid heeft.

Dit onroerend goed moet geheel of gedeeltelijk tot eigen woning van de geldnemer bestemd zijn. Deze mag, op het tijdstip van verlening van het voorschot, geen ander woongebouw bezitten; deze voorwaarde betreft niet de woongebouwen waarin de geldnemer slechts een quotum in onverdeeldheid mocht bezitten.

ART. 6.

De rentevoet is vastgesteld op 4,25 t. h. 's jaars; hij wordt verhoogd met 0,50 t. h. indien de geldnemers hun verplichtingen niet nakomen.

ART. 7.

Het voorschot is terugbetaalbaar met annuïteiten, binnen een maximum-termijn van 25 jaar.

ART. 8.

De contracten worden gestaafd door een tijdelijke levensverzekeringsspolis met afnemend kapitaal en enkele premie, door de voornaamste verbondene ten bate van het geldverschietend lichaam te sluiten bij de levensverzekeringskas van de Algemene Spaar- en Lijfrentekas of bij verzekeringsmaatschappijen die hetzelfde tarief toepassen als de Algemene Spaar- en Lijfrentekas. Het bedrag van de enkele premie wordt afgetrokken van het bedrag van het voorschot ter gelegenheid van de eerste geldopneming.

Bij afwijzing van het voorstel tot verzekering, worden de in artikel 1 bedoelde maxima-voorschotten onderscheidenlijk verlaagd op 80 t. h., 60 t. h. en 70 t. h.

ART. 9.

Wanneer het gaat om een bouwkrediet, moet de geldnemer vooraf in het bouwwerk het verschil tussen het totaal bedrag van de onderneming en het bedrag van het verleende krediet beleggen.

Het krediet is betaalbaar in termijnen, naarmate van de vordering der werken, derwijze dat de beta-

telle que le paiement de la dernière tranche coïncide avec l'achèvement de ceux-ci, étant entendu que le solde disponible du crédit doit correspondre, à tout moment, au coût des travaux restant à effectuer tel qu'il sera déterminé par l'expert de l'organisme créditeur.

ART. 10.

Toutes les exceptions ou modérations d'impôts accordées par la loi sur les habitations à bon marché sont applicables aux avances octroyées en exécution de la présente loi.

ART. 11.

Les conditions d'agrément des sociétés de crédit sont déterminées par arrêté royal.

ART. 12.

Le Ministre des Finances, le Ministre ayant les Classes Moyennes dans ses attributions et le Ministre de la Santé Publique et de la Famille sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente loi.

E. DESCAMPE.
M. SEGHIN.
A. SLEDSSENS.

ling van de laatste termijn samenvalt met de voltooiing van de werken, met dien verstande dat het beschikbaar saldo van het krediet te allen tijde moet overeenstemmen met de kosten der nog uit te voeren werken, zoals die door de schatter van het krediet-organisme zullen bepaald worden.

ART. 10.

Al de bij de wet op de goedkope woningen verleende uitzonderingen of verminderingen van belastingen zijn van toepassing op de ter uitvoering van deze wet verleende voorschotten.

ART. 11.

De voorwaarden van erkenning der kredietmaatschappijen worden bij koninklijk besluit bepaald.

ART. 12.

De Minister van Financiën, de Minister die de middenstand onder zijn bevoegdheid heeft en de Minister van Volksgezondheid en van het Gezin zijn, elk wat hem betreft, met de uitvoering van deze wet belast.