(N° 11.)

Chambre des Représentants.

Séance du 26 Juillet 1892.

HABITATIONS OUVRIÈRES. — SOCIÉTÉS DE CRÉDIT.

EXPOSÉ DES MOTIFS.

Messieurs,

Dans la séance du 22 mars 1892, le Gouvernement a déposé un projet de loi relatif aux sociétés de crédit ayant pour objet de favoriser, par des prêts, la construction ou l'achat par des ouvriers de maisons devant leur servir d'habitations (doc. n° 114).

Rapport a été fait au nom de la section centrale par M. de Smet de Naeyer, et déposé le 15 mai (doc. n° 189).

Depuis lors, la dissolution de la Chambre a rendu sans effet le projet de loi et le rapport de la section centrale.

D'après les ordres du Roi, j'ai l'honneur de soumettre aux délibérations de la Chambre des représentants un nouveau projet de loi où il est tenu compte de la plupart des observations faites par la précédente section centrale.

L'exposé des motifs originaire a été, en conséquence, légèrement modifié et se trouve ci-dessous reproduit :

« Parmi les lois d'intérêt social votées dans le cours de ces dernières années, il n'en est pas dont on puisse attendre des résultats plus féconds que celle du 9 août 1889 sur les habitations ouvrières. Et dès à présent, les comités de patronage, ainsi que les sociétés spéciales créées sous leur influence, ont pris un développement remarquable.

C'est en vue de faciliter de nouveaux progrès que nous avons l'honneur de vous proposer d'apporter à la loi de 1889 trois améliorations de détail dont l'expérience a démontré l'utilité.

Le Gouvernement a eu tout à la fois pour but « d'assurer aux ouvriers des logements plus salubres et de leur faciliter les moyens de s'en rendre propriétaires ».

A cette double fin, divers impôts ont été supprimés ou réduits, et la caisse générale d'épargne et de retraite a été autorisée à employer une partie de ses fonds disponibles en prêts faits en faveur de la construction ou de l'achat de maisons ouvrières, et à traiter des opérations d'assurance mixte sur la vie ayant pour but de garantir le remboursement des prêts souscrits pour la construction ou l'achat d'une habitation ; mais, au moins en règle générale, la caisse ne peut prêter directement aux ouvriers. Il lui faut un intermédiaire responsable et solvable, et l'on ne peut guère compter, à cet effet, que sur des sociétés spécialement constituées.

Or, la loi de 1889 n'a accordé de faveurs qu'à celles qui ont pour objet exclusif la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières. Et, d'après ses termes, il a fallu refuser les mêmes avantages aux sociétés, — les plus nombreuses, — qui ont pour objet exclusif de favoriser, au moyen d'avances de fonds, la construction d'habitations ouvrières ou l'achat d'immeubles destinés à des habitations de cette nature.

Cependant la caisse d'épargne considère ces sociétés comme devant lui offrir des garanties complètes et leur accorde des prêts à un intérêt de faveur exceptionnel, sous certaines conditions qui leur donnent un caractère philanthropique certain. Le Gouvernement estime qu'elles méritent le régime établi par la loi de 1889, en ce qui concerne les droits de timbre et d'enregistrement.

Les sociétés de crédit sont appelées à compléter utilement l'œuvre du législateur, et celles qui seront affiliées à la caisse générale d'épargne et de retraite fonctionneront avec d'autant plus de succès, que leurs prêts seront faits à un intérêt modéré.

En effet, aux termes de l'arrêté du conseil général de la caisse en date du 25 mars 1891, le taux de l'intérêt des prêts et avances que la caisse fait en vertu de l'article 5 de la loi de 1889, est fixé à 3 %, et il peut être réduit à 2 ½ % lorsqu'elle contracte, dans les limites de l'article 12 dudit arrêté, avec une société de crédit qui se conforme aux conditions déterminées à l'article 10.

Et les contrats de prêt ne peuvent stipuler un taux d'intérêt supérieur à celui qui a reçu l'approbation du conseil d'administration de la caisse.

Le prêt réalisé à un intérêt modéré sera donc un sérieux encouragement, notamment pour l'ouvrier, qui pourra, par ce moyen, devenir propriétaire de son habitation en acquittant des annuités généralement moins élevées que le loyer de la maison occupée par lui à titre de bail.

Les sociétés de crédit exerceront une influence salutaire là surtout où il n'existe pas de société de construction, et où l'ouvrier se trouve en quelque sorte privé des bienfaits de la loi de 1889.

D'ailleurs, la société de crédit, qui doit s'interdire la possession d'immeubles répond à la conception qui s'est traduite en Angleterre et aux États-Unis sous la forme des *Building societies,* et dont les résultats sont si remarquables. »

Le principe du projet de loi est donc parfaitement justifié.

L'article 1er complète ou rectifie les articles 13 et 14 de la loi du 9 août 1889, dans le sens des amendements de la section centrale.

L'amendement proposé naguère à l'article 16 par la section centrale ne paraît pas pouvoir être admis. Sans doute, les prêts pour une année, faits sur gage ou autrement, sont rares ; mais ce n'est pas un motif pour que l'on apporte une nouvelle réduction au droit d'enregistrement sur les prêts et ouvertures de crédit faits pour plus d'une année.

Le droit pour les ventes a été réduit par la loi de 1889 à la moitié du droit ordinaire, et l'on a suivi la même proportion pour la réduction à 65 cent. % du droit exigible pour les actes de prêt.

La disposition de l'article 16 de la loi de 1889 est d'ailleurs en harmonie avec celle de l'article 25 de la loi du 15 avril 1884 sur les prêts agricoles.

La nouvelle rédaction de l'article 2 permettra aux sociétés de crédit de faire des prêts à toutes personnes, en vue de la construction d'habitations ouvrières ou pour l'achat d'immeubles à affecter à cette destination. Mais les personnes autres que les ouvriers ne jouiront pas de la réduction du droit d'enregistrement, laquelle est maintenue dans les termes de la loi de 1889.

L'article 3, conforme à l'article 2 du projet primitif, et qui ne fait que remplacer le timbre proportionnel par le timbre de dimension, rentre dans l'esprit de la loi de 1889.

L'article 4 place sur la même ligne les sociétés de construction ou de prêt, coopératives ou anonymes, pour la publication de leurs actes, en leur appliquant la gratuité déjà inscrite dans l'article 4 de la loi du 2 juillet 1875 en faveur des sociétés coopératives.

La loi n'a pas d'effet rétroactif, mais l'article 5 la rend applicable, pour l'avenir, aux sociétés déjà constituées.

Il conviendra encore d'apporter une notable réduction aux honoraires des notaires pour les actes qui jouissent de faveurs en matière de droit de timbre ou d'enregistrement ; mais cette matière sera réglée par arrêté royal.

Le Ministre des Finances,

A. BEERNAERT.

PROJET DE LOI.

LÉOPOLD II,

ROI DES BELGES,

A tous présents et à venir, Salut.

Sur la proposition de Notre Ministre des Finances,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre des Finances présentera en Notre Nom, à la Chambre des Représentants, le projet de loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER.

Les modifications suivantes sont apportées aux articles 13 et 14 de la loi du 9 août 1889 :

ART. 13. La dernière phrase est complétée comme il suit :

.... ainsi que les procurations données *par les fondateurs pour la constitution de la société*, et par les associés pour leurs relations avec la société.

ART. 14. A la fin de cet article, les mots : *délai de dix-huit mois*, sont substitués à : *délai d'un an.*

ART. 2.

Les dispositions des articles 12, 13, 14, 15, 16 et 18 de la loi du 9 août 1889 sont applicables aux sociétés anonymes ou coopératives qui ont pour objet exclusif de faire des prêts en vue de la construction ou de l'achat d'immeubles destinés à des habitations ouvrières.

ART. 3.

Sont assujetties au timbre de dimension, les reconnaissances sous seing privé : 1° des prêts faits aux sociétés déterminées à l'article précédent, et 2° des prêts faits aux sociétés et administrations publiques indiquées à l'article 16 de la loi du 9 août 1889, lorsque les actes contiennent les mentions exigées par cette disposition.

ART. 4.

La publication, par la voie du *Moniteur* (annexe), des actes relatifs aux sociétés spécifiées à l'article 2 de la présente loi ou à l'article 11 de la loi du 9 août 1889, sera faite gratuitement.

ART. 5.

Les sociétés déjà constituées et dont l'objet est limité aux opérations désignées à l'article 2, jouiront, à l'avenir, du bénéfice de la présente loi.

Donné à Bruxelles, le 26 juillet 1892.

LÉOPOLD.

PAR LE ROI :

Le Ministre des Finances,

A. BEERNAERT.