

## Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 13 MAI 1892.

HABITATIONS OUVRIÈRES. — SOCIÉTÉS DE CRÉDIT (1).



### RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE (2), PAR M. DE SMET DE NAEYER.

MESSIEURS.

Les améliorations que le Gouvernement propose d'apporter à la loi du 9 août 1889 sur les habitations ouvrières ont reçu dans les sections un accueil unanimement favorable; elles ont pour objet d'assurer aux sociétés de crédit les mêmes avantages qu'aux sociétés de construction; d'affranchir les unes et les autres des frais de publication au *Moniteur*, et, en outre, d'assujettir au timbre de dimension — au lieu du timbre proportionnel — les reconnaissances sous seing privé des prêts consentis en leur faveur.

Le projet de loi nous a paru pouvoir être utilement complété au point de vue des avantages à conférer directement aux ouvriers acquéreurs ou constructeurs; nous avons cru, en outre, devoir amender certaines de ses dispositions.

Relativement au premier point, il est à remarquer que le législateur belge a eu principalement en vue de faciliter à l'ouvrier l'acquisition immédiate d'une habitation en échange d'une hypothèque et à charge d'annuités successives.

En France, au contraire, on semble vouloir préconiser un système différent, à cause des frais énormes qu'entraînent les formalités fiscales; la propriété de l'habitation n'est transférée à l'ouvrier, dans ce système, que le jour où il en a acquitté le prix intégral. L'opération consiste en une location avec promesse de vente.

(1) Projet de loi, n° 114.

(2) La section centrale, présidée par M. TACK, était composée de MM. BEGEREM, DE SMET DE NAEYER, DOHET, VAN CLEFPUTTE, MELOT et T'KINT DE ROODENBEKE.

Comme l'a fait remarquer à bon droit M. E. Cheysson, inspecteur général des Ponts et Chaussées et vice-président de la Société française des habitations à bon marché, le système belge offre l'inappréciable avantage d'associer de la façon la plus intime chaque famille à la construction de son foyer domestique. Il intéresse plus fortement le détenteur à la conservation d'une maison qui est aussitôt sa chose; mais il a l'inconvénient d'exiger des frais immédiats de transmission et d'hypothèque, et, éventuellement, des frais d'éviction.

Le succès de ce système, calqué lui-même sur la législation anglaise, dépend donc en grande partie de la réduction des droits d'enregistrement. Cette réduction n'est pas de nature, d'ailleurs, à influencer défavorablement les recettes du fisc; l'accroissement du nombre des actes compensera amplement, sous le régime de la loi du 9 août 1889, ce que chaque recette donnera en moins. Il convient aussi de ne pas perdre de vue que tout ouvrier, en devenant propriétaire, a la légitime ambition d'améliorer les conditions de logement de sa famille; à chaque maison construite par un ouvrier pour lui servir d'habitation, correspond donc une certaine majoration du revenu cadastral et, par conséquent, du produit de l'impôt foncier. C'est là une considération à laquelle M. le Ministre des Finances ne saurait se montrer insensible.

Dans la pensée de la section centrale, la réduction nouvelle devrait porter sur les frais des actes de prêt ou d'ouverture de crédit mentionnés à l'article 16 de la loi du 9 août 1889.

Cet article stipule notamment que les actes de prêt ou d'ouverture de crédit sont enregistrés au droit de fr. 0-30 p. %, *s'ils ne sont contractés que pour une année au plus.*

Or, il est impossible que cette disposition trouve son application en matière d'habitations ouvrières. Ce n'est pas dans un laps de temps aussi restreint qu'un ouvrier pourra acquitter le prix de son acquisition; il lui faudra presque toujours — à moins de cas exceptionnels et qu'il ne saurait prévoir — une période variant de dix à vingt-cinq ans.

Nous pouvons donc affirmer qu'il ne se passera pas d'actes de prêt ou d'ouverture de crédit dont le terme d'exigibilité n'excéderait pas une année.

Lorsque le prêt ou l'ouverture de crédit sont faits pour une durée supérieure à une année, l'article 16 les frappe d'un droit proportionnel de fr. 0-65 p. %.

D'après la loi du 22 frimaire an VII, article 69, § 3, et la loi du 28 juillet 1879, article 1<sup>er</sup>, § 2, les actes de prêt sont assujettis au droit proportionnel de fr. 1-40 p. % et, d'après la loi du 24 mars 1873, article 6, et la loi de 1879, les actes d'ouverture de crédit au droit de fr. 0-65 p. %.

La loi du 9 août 1889 n'a donc, en réalité, accordé aucune réduction fiscale pour les actes d'ouverture de crédit. Il est vrai que, sur les actes de l'espèce, un supplément de droit (0-75 p. %) est exigible lorsque l'administration du fisc acquiert la preuve de l'emploi du crédit; mais il est fort rare que ce droit soit acquitté. Il faut en quelque sorte un cas exceptionnel,

tel qu'un procès-verbal d'ordre judiciaire de collocation, pour donner prise à ce supplément de droit (décision du 20 mars 1878).

Telles sont, Messieurs, les considérations qui ont déterminé votre section centrale à proposer la suppression, au premier alinéa de l'article 16 de la loi du 9 août 1889, des mots :

« S'ils ne sont contractés que pour une année au plus, ou au droit » de fr. 0-65 p. %, s'ils le sont pour plus d'une année. »

Si les Chambres adoptent notre manière de voir, les actes de prêt ou d'ouverture de crédit seront, à l'avenir, enregistrés au droit uniforme de fr. 0-30 p. %.

Le projet amendé par la section centrale comprend cinq articles, que nous allons passer rapidement en revue.

#### ARTICLE PREMIER.

*Les modifications suivantes sont apportées aux articles 14 et 16 de la loi du 9 août 1889*

**ART. 14.** *Le délai dans lequel la construction de la maison doit être effectuée est fixé à dix-huit mois au lieu d'un an.*

**ART. 16.** *Les deux premiers alinéas de cet article sont modifiés comme suit : Les actes de prêt ou d'ouverture de crédit en faveur des sociétés ci-dessus désignées ou d'administrations publiques, faits en vue de la construction ou de l'achat d'immeubles destinés à des habitations ouvrières, sont enregistrés au droit de fr. 0-30 p. %, même dans le cas où une garantie serait fournie par un tiers.*

*Les quittances des sommes prêtées sont assujetties au même droit.*

Le but de la modification proposée à l'article 14 de la loi du 9 août 1889 est de fixer à dix-huit mois au lieu d'un an le délai dans lequel la construction de la maison doit être effectuée.

Au Sénat, M. de Brouckere fit ressortir sinon la contradiction, du moins le manque de concordance entre les articles 14 et 16. M. le Ministre des Finances reconnut qu'il eût été préférable de fixer un délai uniforme, et il promit qu'il en serait ainsi dans la pratique.

Cet engagement fut tenu, et une circulaire du Ministère des Finances, du 17 août 1889, fit connaître aux fonctionnaires intéressés que le délai de dix-huit mois est le seul dont il faille tenir compte.

La modification proposée se borne donc à consacrer en droit ce qui existe en fait ; elle n'en a pas moins sa raison d'être, car rien ne nuit davantage au prestige de la loi que la non-observation, par les pouvoirs publics eux-mêmes, de prescriptions aussi formelles que celle que nous avons en vue

Nous croyons, d'autre part, avoir pleinement justifié la modification proposée à l'article 16, et il nous semble superflu d'entrer ici dans de nouveaux développements à ce sujet.

ART. 2. (Art. 1<sup>er</sup> du projet du Gouvernement.)

*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.*

Le législateur de 1889 a eu tout à la fois pour but, comme le rappelle l'Exposé des motifs, « d'assurer aux ouvriers des logements plus salubres » et de leur faciliter les moyens de s'en rendre propriétaires. »

En accordant la faveur des droits réduits aux sociétés de construction, en autorisant la Caisse d'épargne à employer une partie de ses fonds disponibles en prêts faits en vue de favoriser la construction de maisons ouvrières, c'est l'accroissement du nombre d'habitations salubres qu'a eu surtout en vue le législateur.

Ce qu'il importe de considérer en pareille matière, c'est donc moins la qualité de l'emprunteur que le caractère de l'habitation à construire.

C'est dans ce sens que s'est exprimé au Sénat M. le Ministre des Finances, dans la séance du 8 août 1889 : « S'il n'est pas possible, a-t-il dit, au moins » pour le moment, d'étendre l'exemption de la contribution personnelle aux » artisans, aux petits débiteurs, etc., il convient, au contraire, de généraliser les faveurs accordées en vue de la construction d'habitations » ouvrières. Ceux qui les bâtissent ne peuvent savoir d'avance si elles seront » habitées par un ouvrier ou un artisan, un débiteur, un petit employé, et » d'ailleurs ont les voit se succéder dans les mêmes logements. Toute » distinction serait donc ici impossible et, par cela seul, il convient d'en » courager toute construction de maisons ouvrières... »

Or, on ne contestera pas que les sociétés de crédit, qui n'ont plus à faire leurs preuves, qui suscitent de toutes parts les initiatives individuelles, ne soient un facteur autrement puissant de la multiplication et de l'amélioration des logements ouvriers que les sociétés de construction.

S'inspirant des idées si bien exposées par M. le Ministre des Finances, il faut donc se garder avec soin de ménager trop parcimonieusement aux sociétés de crédit les faveurs si libéralement accordées à d'autres groupements d'une efficacité bien moindre.

Qu'advierait-il si les mots : « en vue de la construction ou de l'achat » par des ouvriers de maisons devant leur servir d'habitation », étaient maintenus? Aucune illusion n'est permise : toutes les sociétés coopératives de crédit se trouveraient, du coup, exclues du bénéfice de la loi ! Il n'est pas, en effet, une seule de ces sociétés qui ne compte dans son sein des contre-maitres, des artisans, de petits employés, toutes personnes auxquelles la jurisprudence administrative semble refuser de reconnaître la qualité d'ouvrier au sens de la loi de 1889 ; aucune de ces sociétés n'a donc pour objet exclusif les opérations définies à l'article 1<sup>er</sup> du projet du Gouvernement.

Il n'est pas besoin d'autre argument pour justifier la modification introduite par la section centrale au texte de cet article.

ART. 3. (Art. 2 du projet du Gouvernement.)

*Sont assujettis 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 soit aux sociétés indiquées à l'article 11 de la loi du 9 août 1889, soit à des administrations publiques, lorsque les actes contiennent les mentions exigées par l'article 16 de la dite loi.*

C'est l'article 11 qui détermine les sociétés auxquelles s'appliquent les faveurs de la loi du 9 août 1889, et non point l'article 16 comme le dit erronément le texte du Gouvernement. L'article 16 ne doit être visé qu'en ce qui concerne les mentions que doivent contenir les actes.

ART. 4. (Art. 3 du projet du Gouvernement.)

*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.*

Le projet du Gouvernement dit : « sociétés anonymes », probablement à raison de la loi du 2 juillet 1873, en vertu de laquelle les sociétés coopératives sont dès aujourd'hui exemptes de tous frais ; mais, il est à remarquer que les sociétés mentionnées à l'article 11 de la loi du 9 août 1889 sont des sociétés qui conservent le caractère civil ; ce ne sont donc pas, à proprement parler, des sociétés anonymes ou coopératives. Mieux vaut donc employer le mot « sociétés » sans autre qualificatif.

ART. 5. (Art. 4 du projet du Gouvernement.)

*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.*

Cet article ne fait que reproduire l'article 4 du projet du Gouvernement ; il y est fait mention de l'article 2, lequel remplace l'article 1<sup>er</sup> du projet du Gouvernement.

La section centrale, à l'unanimité de ses membres, propose à la Chambre d'adopter le texte amendé que nous venons d'analyser.

*Le Rapporteur,*

P. DE SMET DE NAEYER.

*Le Président,*

P. TACK.

---

## PROJET DE LOI

---

### PROJET DU GOUVERNEMENT.

---

#### ARTICLE PREMIER.

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 ayant pour objet exclusif des opérations de prêts, en vue de la construction ou de l'achat par des ouvriers de maisons devant leur servir d'habitation.

#### ART. 2.

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

### PROJET DE LA SECTION CENTRALE.

---

#### ARTICLE PREMIER.

Les modifications suivantes sont apportées aux articles 14 et 16 de la loi du 9 août 1889 :

ART. 14. Le délai dans lequel la construction de la maison doit être effectuée est fixé à dix-huit mois au lieu d'un an.

ART. 16. Les deux premiers alinéas de cet article sont modifiés comme suit :

Les actes de prêt ou d'ouverture de crédit en faveur des sociétés ci-dessus désignées ou d'administrations publiques, faits en vue de la construction ou de l'achat d'immeubles destinés à des habitations ouvrières, sont enregistrés au droit de fr. 0.30 p. ‰, même dans le cas où une garantie serait fournie par un tiers.

Les quittances des sommes prêtées sont assujetties au même droit.

#### 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 soit aux sociétés indiquées à l'article 11

## PROJET DU GOUVERNEMENT.

indiquées à l'article 16 de la loi du 9 août 1889, lorsque les actes contiennent les mentions exigées par cette disposition.

## ART. 3.

La publication, par la voie du *Moniteur* (annexe), des actes relatifs aux sociétés anonymes spécifiées à l'article 1<sup>er</sup> de la présente loi, ou à l'article 11 de la loi du 9 août 1889, sera faite gratuitement.

## ART. 4.

Les sociétés déjà constituées et dont l'objet est limité aux opérations désignées à l'article 1<sup>er</sup>, jouiront, à l'avenir, du bénéfice de la présente loi.

## PROJET DE LA SECTION CENTRALE.

de la loi du 9 août 1889, soit à des administrations publiques, lorsque les actes contiennent les mentions exigées par l'article 16 de la dite loi.

## 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. 3.

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.

