

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1985-1986**

21 MAI 1986

**Proposition de loi
relative aux fonds de placements immobiliers**

(Déposée par M. Cooreman et consorts)

DEVELOPPEMENTS

La présente proposition de loi a déjà été déposée le 9 juin 1983, mais sa structure juridique était différente.

A la suite de l'examen en Commission des Finances et de l'avis de la Commission de la Justice, elle fit, dès cette époque, l'objet d'amendements. Ultérieurement, la Commission bancaire fit, à son tour, connaître son avis.

La proposition actuelle s'efforce dès lors de conserver les objectifs initiaux, mais elle modifie certaines techniques juridiques afin de répondre à ces remarques et avis.

Elle poursuit plusieurs objectifs.

1. En premier lieu, elle entend contribuer durablement au redressement du secteur de la construction.

Les causes de la crise que traverse ce secteur sont nombreuses et l'insuffisance de moyens financiers bon marché en est la principale.

Il y a donc un divorce entre l'offre et la demande. La présente proposition vise donc à créer un nouvel instrument — le fonds de placements immobiliers — au moyen duquel l'argent des petits épargnants pourrait être drainé vers un organisme spécialisé et être mis ainsi, en toute sécurité, à la disposition de nouveaux projets de construction, ce qui influencerait directement l'activité du secteur concerné. Dans la conjoncture actuelle, cet objectif est prioritaire.

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1985-1986**

21 MEI 1986

**Voorstel van wet
betreffende de onroerende beleggingsfondsen**

(Ingediend door de heer Cooreman c.s.)

TOELICHTING

Dit voorstel werd reeds ingediend op 9 juni 1983, met een andere juridische structuur.

Ingevolge de behandeling in de Commissie voor de Financien en het advies van de Commissie voor de Justitie, werden toen reeds amendementen ingediend. Achteraf gaf ook de Bankcommissie haar advies.

Dit voorstel poogt dus de doelstellingen te behouden, maar wijzigt bepaalde juridische technieken, om te beantwoorden aan de opmerkingen en adviezen.

Het onderhavige voorstel van wet streeft verscheidene doelstellingen na.

1. In de eerste plaats wil het voorstel een duurzame bijdrage leveren tot de heropbloei van de bouwsector.

Onder de vele oorzaken die aan de crisis in de bouwnijverheid ten grondslag liggen, speelt het ontbreken van voldoende, goedkope financieringsmiddelen een doorslaggevende rol.

Aldus ontmoeten vraag en aanbod elkaar niet meer. Dit voorstel strekt ertoe een nieuw instrument, het onroerend beleggingsfonds, in het leven te roepen dat de gelden van de kleine spaarders kan samenbrengen in een gespecialiseerd organisme om ze veilig ter beschikking te stellen voor nieuwe bouwprojecten, wat een rechtstreeks effect zal hebben op de activiteit in de bouwsector. In de huidige conjunctuur is deze doelstelling prioritaair.

2. L'offre excessive et les prix pratiqués actuellement sur le marché des immeubles bâtis constituent toutefois un frein à la relance du secteur de la construction. Il est impossible de stimuler de manière déterminante la construction de nouveaux immeubles et donc de créer une offre nouvelle sans d'abord faire revivre le marché des immeubles existants.

C'est pourquoi la proposition peut également aider à réduire le déséquilibre sur le marché des biens immobiliers, le fonds devant nécessairement s'intéresser aux projets immobiliers actuellement mis en vente.

3. En favorisant l'acquisition, par le fonds, de biens immobiliers qu'il destina à la location, la proposition vise également à développer l'offre sur le marché locatif où les besoins vont croissant.

4. La proposition vise également à encourager l'épargne immobilière. A l'heure actuelle, beaucoup de petits épargnants n'ont pas la possibilité de participer valablement à l'évolution du secteur immobilier. Pourtant, l'argent qu'ils économisent sert indirectement au financement de ce secteur.

La proposition vise également à encourager l'épargne également aux petits épargnants, qui leur permette de se prémunir contre les fluctuations de prix auxquelles le secteur de la construction est exposé. Ils peuvent ainsi fixer le niveau de leurs économies dans la perspective de l'achat ultérieur d'un bien immobilier : ils ont intérêt à prévoir le placement de leurs économies dans des biens qui répondront le mieux à l'évolution de leurs besoins, en l'occurrence dans des biens immobiliers. En cas d'investissements directs ultérieurs, cet investisseur peut quitter le fonds à la valeur nette de celui-ci.

5. Les détenteurs de capitaux qui auraient précédemment investi dans l'immobilier belge, cherchent de plus en plus refuge dans des investissements en biens immobiliers ou en actifs financiers étrangers. La proposition veut également leur offrir une alternative et, ce faisant, réorienter leurs capitaux vers le marché belge. Contrairement à ce qui se fait dans de nombreux pays voisins, et surtout dans certains pays d'outre-mer, il est impossible, chez nous, dans l'état actuel de notre législation, de concevoir une formule d'investissement direct dans l'immobilier qui réponde à un souci de diversification, de répartition des risques, de gestion professionnelle et de sélection. L'attrait des formules pratiquées à l'étranger peut donc en partie être combattu. On constate toutefois que lorsque les taux d'intérêt le leur permettent, les détenteurs de capitaux belges sont tout disposés à investir directement ou indirectement dans l'immobilier.

6. La proposition vise enfin à combler une lacune de notre système juridique et financier : depuis l'entrée en vigueur de la loi du 27 mars 1957 relative aux fonds communs de placement, le législateur admet la constitution de dépôts collectifs de valeurs mobilières, permettant ainsi au petit épargnant de répartir davantage les risques et de bénéficier d'une sécurité accrue.

2. De heropleving van de bouwnijverheid wordt evenwel ten dele afgeremd door het nog overtollig aanbod en de huidige marktprijzen van gebouwde onroerende goederen. Het is niet mogelijk de nieuwbouw fundamenteel te stimuleren en dus nieuw aanbod te creëren, zonder eerst de markt van het bestaande vastgoed te doen herleven.

Vandaar dat het voorstel er tevens kan toe bijdragen de ontwrichting in de vastgoedmarkt te helpen beperken, door het opnemen van thans te koop aangeboden projecten.

3. Het voorstel wil tevens via de verwerving van onroerende goederen, die het fonds te huur stelt, het aanbod op de huurmarkt verruimen, waar een groeiende behoefte is vast te stellen.

4. Het voorstel wil ook het sparen in vastgoed aanmoedigen. Vele kleine spaarders beschikken heden ten dage niet over de mogelijkheid om volwaardig deel te nemen aan de evolutie van de vastgoedsector. Bij hen ingezamelde spaargelden worden nochtans onrechtstreeks voor de financiering ervan aangewend.

Het voorstel wil een soepele en ook voor de kleine spaarder toegankelijke formule bieden die hem kan beveiligen tegen de prijsevoluties die hij in de bouwsector kan verwachten. Aldus kan hij een band leggen tussen zijn besparingen, en de latere aankoop van een onroerend goed : de kleine spaarder heeft er belang bij zijn spaargelden te beleggen in goederen die zo precies mogelijk de evolutie van zijn latere behoeften, in dit geval van de vastgoedmarkt, volgen. Bij latere rechtstreekse investeringen kan deze belegger het fonds dan verlaten tegen de nettowaarde ervan.

5. In steeds toenemende mate nemen kapitaalbezitters, die voorheen in Belgisch onroerend goed zouden hebben belegd, hun toevlucht tot onroerend goed of financiële activa in het buitenland. Dit voorstel wil ook deze beleggers een alternatief bieden, en aldus deze geldmiddelen naar de Belgische markt heroriënteren. In tegenstelling tot vele omringende landen, en vooral overzeese gebieden kan men onder de huidige Belgische wetgeving geen op diversificatie, risicospreiding, professioneel beheer en selectie steunende formule van rechtstreekse investeringen in onroerend goed aanbieden. De aantrekkingskracht van buitenlandse formules kan gedeeltelijk worden doorbroken. Indien de rentevoet het toelaat, kan men evenwel een duidelijke bereidheid van de Belgische belegger vaststellen om in onroerend goed rechtstreeks of onrechtstreeks te investeren.

6. Het voorstel wil tenslotte een leemte in het juridisch-financieel bestel aanvullen : sinds de wet van 27 maart 1957 op de roerende gemeenschappelijke beleggingsfondsen heeft de wetgever aanvaard dat voor de sector van de roerende waarden collectieve depots mochten worden opgericht die de kleine spaarder in staat stellen een ruimere spreiding van de risico's na te streven, wat een grotere veiligheid biedt.

Aucune formule similaire n'a pu être mise au point en matière immobilière.

Toute une série d'objections ont été formulées contre les fonds ouverts.

Lesdits fonds seraient toutefois placés sous la surveillance générale de la Commission bancaire, qui devrait veiller à ce que l'information circule normalement et assurer la légitimité des opérations du fonds.

Bien que la proposition n'empêche pas la création de plusieurs catégories de fonds de placements immobiliers, on part du principe que ces fonds doivent être gérés selon les mêmes règles que celles qu'applique le bon père de famille pour la gestion de son propre patrimoine immobilier. Par conséquent, les transactions immobilières de type spéculatif et les opérations immobilières à court terme ne feront pas partie, en principe, de leur champ d'activités.

Le fonds peut également être contraint de respecter certaines marges de sécurité, notamment en matière de concentration des risques. La proposition ne prévoit pas, quant à elle, de telles règles de sécurité; en fonction de l'expérience qu'elle aura acquise, la Commission bancaire pourra en imposer ultérieurement par voie de mesure d'exécution.

Dans le passé, l'organisation de fonds de placements immobiliers s'est presque toujours heurtée à des difficultés d'ordre fiscal. Si on les organise comme des personnes morales — ce qui est souhaitable — on se heurte au problème de la double imposition, la première dans le chef de la société et la seconde dans celui de l'épargnant qui ne peut récupérer qu'une partie de l'impôt des sociétés. L'organisation du fonds sous le régime de l'indivision soulève de grosses difficultés juridiques et organisationnelles, mais la transparence fiscale est alors garantie. La proposition prévoit une solution intermédiaire: les fonds de placements immobiliers ne sont organisés comme des personnes morales qu'en ce qui concerne leur fonction d'intermédiaire financier. Comme on le verra plus loin, la proposition vise à neutraliser en grande partie les inconvénients fiscaux liés à la création d'intermédiaires ayant la forme d'une personne morale.

La structure juridique du fonds de placements a été volontairement conçue suivant un modèle aussi simple et transparent que possible.

L'organisation du fonds de placements immobiliers sous le régime de l'indivision est indéfendable au regard de la loi. Sans sous-estimer les difficultés que soulèverait l'enregistrement des biens immobiliers au bureau des hypothèques, il y a des risques qu'il est difficile d'écarter lorsque les personnes qui ont pris une participation dans le fonds peuvent être tenues indéfiniment responsables des dettes de celui-ci, d'autant plus que ces obligations peuvent résulter d'actes illégaux commis au cours de la construction de bâtiments pour le compte du fonds qui agirait lui-même comme maître de l'ouvrage.

Compte tenu des problèmes qui se poseraient au niveau de la représentation du fonds et de la réglementation du

Een gelijkaardige formule kon niet worden uitgebouwd inzake vastgoed.

Tegen de open fondsen zijn een ganse reeks bezwaren geuit.

Het fonds wordt onder het algemeen toezicht van de Bankcommissie geplaatst, waarbij deze instelling niet enkel zal waken over de informatie-ontsluiting, maar ook op het geoorloofd karakter van de handelingen van het fonds.

Ofschoon het voorstel niet verhindert dat er meerdere categorieën onroerende beleggingsfondsen worden opgericht, wordt ervan uitgegaan dat in beginsel het beheer van deze fondsen zal gevoerd worden op dezelfde leest als geldt voor de goede huisvader die zijn vastgoedvermogen beheert. De speculatieve handel in immobiliën en de korte-termijnverrichtingen in vastgoed worden derhalve principieel niet tot het aktiedomein van deze beleggingsfondsen gerekend.

Ook kan het fonds worden verplicht bepaalde veiligheidsmarges in acht te nemen, onder meer inzake risicoconcentratie. Deze veiligheidsregelen werden niet in het voorstel zelf neergelegd; zij kunnen later, door de Bankcommissie, in functie van haar ervaring bij uitvoerende maatregel worden opgelegd.

In het verleden is de organisatie van onroerende beleggingsfondsen bijna steeds vastgelopen op fiscale bezwaren. Indien men het fonds organiseert als een rechtspersoon — wat wenselijk is — stuit men op de dubbele fiscale heffing, met name in hoofde van de vennootschap en in hoofde van de belegger die de vennootschapsbelasting slechts gedeeltelijk kan verhalen. De organisatie van het fonds als een onverdeeldheid stuit op even grote bezwaren van juridische en organisatorische aard, zij het dat in de onverdeeldheid de fiscale transparantie kan worden verzekerd. In het voorstel wordt een middenweg opgegaan: de onroerende beleggingsfondsen worden georganiseerd als rechtspersoon, en deze is enkel de vorm waarin de financiële tussenpersoon is georganiseerd. Zoals verder zal blijken wordt op fiscaal vlak nagestreefd, de nadelen verbonden aan de tussenschakeling van een rechtspersoon, grotendeels te neutraliseren.

De juridische structuur van het gemeenschappelijk beleggingsfonds werd met opzet zo eenvoudig en doorzichtig mogelijk gehouden.

De organisatie van een onroerend beleggingsfonds onder de vorm van een onverdeeldheid kan, in termen van wetgeving, niet worden verdedigd. Onverminderd de moeilijke vragen die rijzen bij de inschrijving van de onroerende goederen op het hypotheekkantoor, doen zich bezwaarlijk af te dekken risico's voor wanneer de deelnemers in het fonds onbeperkt gehouden kunnen worden tot de schulden van het fonds, te meer nu deze verbintenissen kunnen ontstaan uit onrechtmatige daden die zich kunnen voordoen tijdens de constructie van gebouwen waarvoor het fonds als opdrachtgever handelt.

De vertegenwoordiging van het fonds, en de regeling inzake overdracht van de onverdeelde rechten, doen uitschijnen

transfert des droits indivis, il est préférable, tant dans le souci de protéger les détenteurs de participations que de ne pas entraver le bon fonctionnement du fonds, de ne pas organiser celui-ci selon le principe de l'indivision.

Il serait possible d'organiser ce fonds comme une personne morale tout simplement en lui accordant la personnalité juridique. Mais cette méthode qui conduit à émettre toujours davantage le droit des sociétés est critiquable. C'est pourquoi, on a préféré s'inspirer de l'une des formes de société les plus connues et les mieux organisées, à savoir la société anonyme. Il est possible ainsi de se référer au vaste éventail de règles propres au droit des sociétés anonymes, comme celles concernant les garanties en matière de formation du capital, les prescriptions en matière d'émission publique d'actions, l'ensemble de l'organisation comptable y compris la structure de surveillance, la limitation de la responsabilité, la cession d'actions, etc.

Cette procédure présente également de sérieux avantages pour l'interprétation des normes applicables au fonds lui-même. La clarté et la fiabilité de l'organisation juridique peuvent contribuer à la sécurité juridique et donc renforcer la confiance que le public doit pouvoir mettre dans un tel fonds.

Les adaptations nécessaires peuvent en outre être réduites au minimum.

Le choix de la Commission bancaire comme organisme de contrôle est logique. Pour commencer, elle est chargée depuis 1935 de la protection de l'épargne, matière dans laquelle elle a acquis une expérience incontestable. Par ailleurs, le statut du fonds, tel qu'il est proposé, présente de sérieuses similitudes avec d'autres statuts légaux appliqués actuellement par la Commission bancaire. Enfin, il paraît souhaitable de confier cette compétence à une institution existante plutôt que de mettre en place un nouvel institut spécialisé.

Au sujet de la place qu'occuperait dans notre législation (actuelle et future) la loi relative aux fonds de placements immobiliers en projet, il est permis de dire ce qui suit :

Le choix de la société anonyme comme support du fonds de placements immobiliers n'est pas contraire aux mesures européennes existantes ou projetées. La deuxième Directive du 13 décembre 1976, qui est la plus concernée en l'occurrence, n'exige pas que les « sociétés de placement » soient soumises à ses dispositions. C'est pourquoi des dispositions dérogatoires, telles que celles concernant le rachat de ses propres actions par le fonds, ont pu être prévues. D'autre part, il n'existe actuellement aucun projet de directive prévoyant un règlement organique des fonds de placement.

Le projet de directive portant coordination des dispositions législatives, réglementaires et administratives concernant les organismes de placements collectifs en valeur mobilières (J.O. 1976 C.171/1) ne vise que les fonds de placements mobiliers.

Il faut souligner que le projet tient compte à la fois du droit actuel des sociétés et des nombreuses prescriptions

dat het zowel ter bescherming van de deelnemers in het fonds, als voor de goede werking ervan niet wenselijk is het fonds als een onverdeeldheid te organiseren.

De organisatie van het fonds als rechtspersoon zou kunnen geschieden door aan het fonds, als dusdanig, rechtspersoonlijkheid toe te kennen. Tegen deze methode, die tot een verdere fractionering van het vennootschapsrecht leidt, moet bezwaar worden gemaakt. Vandaar dat aansluiting werd gezocht bij een van de best bekende en georganiseerde vennootschapsvormen, de naamloze vennootschap. Hiermee kan men ook aanleunen bij het omvangrijke regelenapparaat dat in het N.V.-recht besloten ligt, zoals : de waarborgen inzake kapitaalsvorming, de voorschriften inzake openbare uitgifte van aandelen, het gehele rekeningenwezen met inbegrip van de toezichtsstructuur, de aansprakelijkheidsbeperking, de overdracht van de aandelen enz.

Ook voor de interpretatie van de op het fonds toepasselijke normen, biedt deze benadering aanzienlijke voordelen. De duidelijkheid en betrouwbaarheid van de juridische organisatie kan bijdragen tot de rechtszekerheid en dus tot het vertrouwen dat het publiek in de onroerende beleggingsfondsen moet kunnen hebben.

De aanpassingen kunnen daarenboven tot een minimum worden beperkt.

De keuze van de Bankcommissie als controle-overheid ligt voor de hand. Vooreerst is zij de instantie die sinds 1935 belast is met de bescherming van het spaarwezen, gebied waarin zij een alom bekende deskundigheid heeft verworven. Vervolgens vertoont het statuut, als in het voorstel uitgewerkt, aanzienlijke gelijkenis met verscheidene andere thans reeds door de Bankcommissie toegepaste wetten. Tenslotte lijkt het wenselijk deze bevoegdheid toe te vertrouwen aan een reeds bestaande instelling, veeleer dan een nieuw, gespecialiseerd instituut te ontwerpen.

De situering van het voorstel tot organisatie van onroerende beleggingsfondsen ten opzichte van andere bestaande of toekomstige wetgeving kan als volgt geschetst worden.

De keuze van de N.V. als drager van het onroerend beleggingsfonds is niet strijdig met huidige of geplande europeesrechtelijke maatregelen. Enerzijds laat de hier vooral ter sprake komende Tweede Richtlijn, van 13 december 1976, toe de « beleggingsmaatschappijen » niet aan haar bepalingen te onderwerpen. Om die reden konden afwijkende voorschriften inzake o.m. inkoop van eigen aandelen worden opgenomen. Anderzijds blijken nog geen voorstellen van richtlijn te zijn bekendgemaakt die in een organieke regeling voor onroerende beleggingsfondsen voorzien.

Het voorstel voor een richtlijn « tot coördinatie van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen betreffende de instellingen voor collectieve belegging in effecten » (P.B. 1976, C.171/1) doelt enkel op de roerende beleggingsfondsen.

Ten aanzien van het huidige of toekomstige Belgische recht kan worden vermeld dat het voorstel rekening houdt,

réglementaires applicables en matière financière. Il s'agit là d'un point fondamental, tant du point de vue pratique que du point de vue théorique, puisque la tendance actuelle à une plus grande intégration du statut des diverses catégories d'intermédiaires financiers s'en trouve renforcée.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article donne une définition du fonds de placements immobiliers et contient les éléments qui permettent de différencier le fonds d'une société immobilière, d'une part, et d'un fonds de placements mobiliers, d'autre part.

Les fonds de placements mobiliers ont été organisés sous le régime de l'indivision par la loi du 27 mars 1957 et les fonds de placement immobiliers ont été définis dans la même perspective de base. Pour des raisons technico-juridiques, il a toutefois fallu donner à ces fonds la forme d'une société anonyme.

L'article définit les caractéristiques essentielles du fonds de placements immobiliers :

1. Une société anonyme;
2. Un minimum de 20 000 000 de francs de fonds propres, sous forme d'actions nominatives entièrement libérées;
3. Un patrimoine de placements immobiliers distinct de 200 millions de francs au moins. C'est nécessaire afin d'assurer un minimum de répartition.
4. Demande d'admission à la bourse de tous les certificats de placements immobiliers.

Les actionnaires qui ont fait apport des 20 000 000 de francs deviennent donc les administrateurs responsables de ce patrimoine de placements immobiliers. Ils peuvent évidemment faire appel à des conseillers techniques.

D'autre part, les porteurs des certificats ne deviennent pas actionnaires, mais sont des créanciers dont les titres englobent l'ensemble du patrimoine des placements immobiliers, ce patrimoine étant affecté prioritairement à la rémunération des créances des porteurs des certificats.

Le patrimoine immobilier dont disposera le fonds peut être composé d'éléments patrimoniaux de nature immobilière, sans que, pour le reste, son terrain d'action soit limité à certaines formes d'acquisitions. Ainsi, ces fonds peuvent acquérir, directement ou indirectement, des biens immobiliers et ce en pleine propriété, par emphytéose, en usufruit ou par le biais de participations. Ils peuvent également prendre un portefeuille de créances immobilières, entre autres hypothécaires. Pour autant qu'il soit limité au secteur immobilier, ce vaste terrain d'action peut contribuer au développement de nouvelles techniques de financement dans le secteur immo-

nerzijds met de huidige stand van de vennootschapswetgeving, anderzijds met meerdere bepalingen uit de reeds van kracht zijnde financiële reglementering. Het belang van de laatstgenoemde overname is aanzienlijk, zowel praktisch als theoretisch, vermits aldus de in de wetgeving reeds aanwezige weg wordt voortgezet naar een sterkere integratie van het statuut van de diverse categorieën financiële tussenpersonen.

Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel definieert het onroerende beleggingsfonds, en bevat de elementen die het mogelijk maken het fonds te onderscheiden, enerzijds van de vastgoedvennootschap, anderzijds van een roerend beleggingsfonds.

Daar waar de roerende beleggingsfondsen in de wet van 27 maart 1957 zijn georganiseerd in de vorm van een onverdeeldheid, werd voor de omschrijving van de onroerende beleggingsfondsen uitgegaan van dezelfde basisgedachte. Hieraan diende echter, om technisch-juridische redenen, de gestalte van de naamloze vennootschap-rechtspersoon te worden verleend.

Dit artikel bevat de wezenlijke kenmerken van het onroerend beleggingsfonds :

1. Een naamloze vennootschap;
2. Minstens 20 000 000 frank eigen middelen, volgestort, en nominatieve aandelen;
3. Een afgescheiden onroerend beleggingsvermogen van minstens 200 miljoen frank. Dit is noodzakelijk om een minimumspreiding mogelijk te maken;
4. Aanvraag om toelating tot de beurs, voor alle beleggingscertificaten.

De aandeelhouders van de 20 000 000 frank worden dus de verantwoordelijke bestuurders van dit beleggingsvermogen. Zij kunnen uiteraard een beroep doen op technische adviseurs.

Anderzijds worden de certificaathouders geen aandeelhouders, maar schuldeisers waarvan de aanspraken het gehele beleggingsvermogen omvatten, terwijl dit vermogen bij voorrang is verbonden ter vergoeding van de vorderingsrechten van de certificaathouders.

Het vastgoedpatrimonium waarover het fonds zal beschikken, kan zijn samengesteld uit vermogensbestanddelen van onroerende aard, zonder dat verder het aktieterrein wordt beperkt tot bepaalde vormen van verwerving. Aldus kunnen deze fondsen rechtstreeks of onrechtstreeks onroerend goed verwerven in volle eigendom, in erfpacht, in vruchtgebruik, via participatie terwijl zij ook onroerende vorderingen, waaronder hypothecaire, in hun portefeuille kunnen opnemen. Dit ruim aktieterrein, mits het beperkt blijft tot de vastgoedsector, kan een bijdrage leveren tot de ontwikkeling van nieuwe financieringstechnieken in de vastgoedsector, o.m.

bilier, entre autres sous la forme de leasing immobilier. Le fonds peut contribuer ainsi dans une certaine mesure au financement d'entreprises.

La composition du patrimoine n'est pas non plus limitée à certains types de biens immobiliers. Le fonds peut financer des travaux tant de construction que de rénovation. Tandis que l'achat de constructions existantes peut également faire partie de son terrain d'action; il peut acquérir des immeubles aussi bien résidentiels que non résidentiels. Son patrimoine peut comprendre des immeubles non bâtis.

La proposition permet la création de fonds spécialisés, notamment selon la nature du patrimoine immobilier qu'ils détiennent.

Elle permet également de pondérer la composition du patrimoine, pour toutes les catégories de fonds ou pour certaines d'entre elles, soit par mesure de prudence (coefficients de solvabilité, de liquidité, etc.), soit pour des raisons conjoncturelles.

Afin de préserver le sens de la structure proposée pour les fonds de placement, il est exigé que ces fonds soient financés par l'émission d'actions destinées au public. Cela permet d'éviter que des sociétés immobilières non accessibles au grand public ne fassent un emploi improprie de cette formule.

Article 2

Le patrimoine de placements immobiliers doit faire l'objet d'une gestion distincte de celle du capital du fonds.

Ce patrimoine est affecté prioritairement à la garantie des droits des porteurs des certificats, tant pour le paiement des bénéfices annuels d'exploitation que pour la répartition du produit final de la liquidation du fonds.

Les tiers qui auraient acquis des droits à l'égard de la société autrement qu'en vertu d'opérations ou d'obligations du fonds, ne pourront exercer aucun droit à l'égard du patrimoine de placements immobiliers.

De cette manière, les droits des porteurs de certificats sont étendus à l'ensemble du patrimoine de placements immobiliers, tout en préservant l'unité du patrimoine.

Article 3

Cet article prévoit en son § 1^{er} que la totalité du revenu des investissements doit être attribuée aux certificats, après déduction des charges.

Le § 2 règle l'augmentation des moyens et prévoit l'établissement d'un règlement de gestion, à soumettre à la Commission bancaire.

onder de vorm van onroerende leasing. Aldus kan, in beperkte mate, het fonds een bijdrage leveren tot de financiering van ondernemingen.

De samenstelling van het patrimonium is evenmin beperkt tot bepaalde types vastgoed. Zowel nieuwbouw als vernieuwbouw kan door middel van het fonds worden gefinancierd, terwijl de aankoop van bestaande gebouwen evenzeer in het actieterrein begrepen kan zijn; zowel gebouwen voor huisvesting als voor niet-residentieel gebruik kunnen door het fonds worden verworven; ongebouwd onroerend goed kan evenzeer tot het patrimonium van het fonds behoren.

Het voorstel maakt het mogelijk gespecialiseerde fondsen op te richten, o.m. naar de aard van het vastgoedpatrimonium dat wordt aangehouden.

Het voorstel laat evenzeer toe de samenstelling van het patrimonium, binnen alle of bepaalde categorieën fondsen, af te wegen, hetzij in functie van prudentiële overwegingen (solvabiliteits-, liquiditeits- en andere coëfficiënten) of in functie van conjuncturele overwegingen.

Ten einde de betekenis van de voorgestelde structuur als beleggingsfonds te bewaren, wordt vereist dat deze fondsen zich zouden financieren door het plaatsen van hun aandelen in het publiek. Aldus wordt verhinderd dat besloten immobiliënnootschappen van deze formule een oneigenlijk gebruik zouden maken.

Artikel 2

Het beleggingsvermogen moet bestuurd worden als een afgezonderd vermogen, afgescheiden van het kapitaal van het fonds.

Dit vermogen wordt bij voorrang verbonden als waarborg van de rechten van de certificaathouders, zowel voor betaling van de jaarlijkse bedrijfsopbrengsten als ter vergoeding van de uiteindelijke vereffeningsopbrengst van het fonds.

Derden die anders dan op grond van verrichtingen of verplichtingen van het fonds rechten zouden hebben verkregen tegenover de vennootschap zullen geen rechten tegenover het beleggingsvermogen kunnen uitoefenen.

Hiermede worden, zonder de eenheid van het vermogen te doorbreken, rechten van de certificaathouders tot het gehele beleggingsvermogen uitgebreid.

Artikel 3

Dit artikel stelt in § 1 duidelijk dat de ganse opbrengst van de investeringen, na aftrek van de onkosten, aan de certificaten moeten worden toegekend.

Paragraaf 2 voorziet in de regeling voor de verhoging van de middelen, en verwijst naar een op te stellen beheersreglement dat aan de Bankcommissie zal moeten worden overgelegd.

Article 4

Le § 1^{er} souligne qu'il s'agit d'une société commerciale.

Le § 2, dans le souci d'éviter les abus, tend à interdire l'acquisition de biens, créances ou droits immobiliers appartenant aux actionnaires ou administrateurs.

Cependant, une interdiction absolue pourrait également s'avérer défavorable aux porteurs de certificats de placements immobiliers. Aussi des possibilités de dérogation sont-elles prévues.

Article 5

Le Roi est habilité à déterminer les modalités relatives aux conditions des opérations, à la proportion des placements en liquidités et aux dettes autorisées.

Article 6

Il est souhaitable de fixer les règles minimum à prévoir dans le règlement.

D'une part, le règlement doit permettre un contrôle suffisant, mais d'autre part, il doit rester suffisamment souple. Un règlement à approuver par la Commission bancaire est donc beaucoup plus souple que des règles fixées par arrêté royal.

Article 7

D'importants pouvoirs de contrôle sont confiés à la Commission bancaire. Celle-ci pourra prendre des sanctions et inviter le président du tribunal de commerce à intervenir. Il était toutefois nécessaire de prévoir également une possibilité de recours auprès du ministre des Finances.

Article 8

Cet article organise le contrôle exercé par la Commission bancaire sur l'émission des certificats.

Article 9

Cette disposition a pour objet de rendre les promoteurs du fonds de placements plus directement responsables en cas de publication de prospectus inexacts, incomplets ou trompeurs. C'est pourquoi nous écartons la responsabilité actuelle du chef d'actes délictueux au profit d'une sanction spécifique qui connaît également d'autres cas d'application dans la réglementation financière (cf. l'art. 7 de l'arrêté royal n° 71 du 30 novembre 1939).

La réglementation proposée consiste à permettre à l'investisseur lésé de renoncer à l'opération, et donc de quitter

Artikel 4

Paragraaf 1 onderstreept duidelijk dat het gaat om een handelsvennootschap.

Paragraaf 2 wil, om misbruiken te vermijden, dat verbod wordt opgelegd om onroerende goederen, vorderingen of rechten van de aandeelhouders of bestuurders aan te kopen.

Een absoluut verbod zou echter ook nadelig kunnen zijn voor de onroerende certificaathouders. Daarom werd in de mogelijkheid van afwijkingen voorzien.

Artikel 5

Aan de Koning wordt de macht verleend om regelen te stellen nopens de voorwaarden van de verrichtingen en de verhoudingen van de beleggingen in liquide gelden of nopens de mogelijke aan te gane schulden.

Artikel 6

Het is wenselijk de minimumregelen voor het reglement te bepalen.

Enerzijds moet zulk een reglement voldoende controle mogelijk maken, maar anderzijds moet het eveneens soepel genoeg blijken. Een reglement, dat door de Bankcommissie moet worden goedgekeurd is aldus veel soepeler dan regelen bepaald in een koninklijk besluit.

Artikel 7

De Bankcommissie krijgt ruime bevoegdheden voor toezicht, zoals voor het nemen van sancties, en kan het initiatief nemen tot tussenkomst van de voorzitter van de rechtbank van koophandel. Het was echter ook nodig in de mogelijkheid van beroep bij de minister van Financiën te voorzien.

Artikel 8

Dit artikel organiseert de controle van de Bankcommissie bij de uitgifte van certificaten.

Artikel 9

Deze bepaling heeft tot voorwerp de promotoren van het beleggingsfonds meer daadwerkelijk aansprakelijk te stellen voor onjuiste, onvolledige of misleidende prospectussen. Daarom wordt de huidige aansprakelijkheid wegens onrechtmatige daad terzijde geschoven voor een specifiek sanctiemiddel dat in de financiële reglementering ook andere toepassingsgevallen kent (zie art. 7 van het koninklijk besluit nr. 71 van 30 november 1939).

De voorgestelde regeling komt erop neer dat de benadeelde belegger uit de verrichting en dus uit het beleggingsfonds

le fonds de placement s'il fait la preuve que le prospectus est inexact, incomplet ou trompeur et qu'il a souscrit ou acheté au vu de ce prospectus, et ce, alors même qu'il ne l'a pas consulté ou même qu'il n'a pas eu connaissance de la donnée inexacte, incomplète ou trompeuse. Par contre, il faut que la donnée incriminée soit d'une importance essentielle pour l'évaluation des titres offerts.

La sanction s'apparente à la nullité : restitution des titres, remboursement du prix. La réparation de tout autre dommage n'est pas prévue et ne peut être exigée que si le dommage est prouvé. Le fait que le souscripteur ne doive pas procéder est essentiel.

Etant donné que le prospectus et les autres documents sont aussi utilisés lors du rachat des titres, cette disposition est, *mutatis mutandis*, applicable à cette opération.

La sanction est tempérée par un court délai de prescription : l'action doit être introduite dans les six mois, de sorte qu'après ce délai, la société est assurée du placement définitif de son capital.

Article 11

Cet article pose le principe de l'exonération fiscale des fonds de placements immobiliers agréés qui sont soumis à l'impôt des sociétés.

Toutefois, le précompte immobilier perçu demeure définitivement acquis au Trésor, de même qu'aux communes, provinces et agglomérations.

Les plus-values ne sont imposables que si elles sont réalisées dans les cinq ans de l'acquisition, sauf en cas d'expropriation ou d'aliénation à un pouvoir public. Cette condition d'intangibilité est destinée à prévenir la spéculation. Cette exonération de l'impôt des sociétés a pour conséquence que le précompte immobilier perçu au titre des revenus immobiliers précités n'est ni imputable à concurrence de 12,50 p.c. du revenu cadastral, ni déductible comme charge professionnelle pour le montant qui dépasse ces 12,50 p.c.

Seuls les revenus et les plus-values des biens immobiliers sont immunisés. Cela signifie que tous les autres revenus sont soumis à l'impôt des sociétés comme il est prévu aux articles 96 et suivants du Code des impôts sur les revenus.

Pour pouvoir bénéficier des avantages fiscaux, le fonds de placements immobiliers doit être agréé comme tel ainsi qu'il est prévu aux articles précédents.

Les dispositions de la présente proposition ayant pour but de relancer le secteur immobilier belge, il va de soi que le patrimoine du fonds doit être sis à 100 p.c. en Belgique.

Article 12

Les porteurs de certificats seront totalement exonérés de l'impôt des personnes physiques au titre de ces revenus.

kan stappen zo hij bewijst dat het prospectus onjuist, onvolledig of misleidend was, en hij ingeschreven heeft of gekocht in het licht van het prospectus, zelfs indien hij dit niet heeft geconsulteerd, en nog minder, indien hij geen kennis heeft genomen van het onjuiste, onvolledige of misleidende gegeven. Wel is vereist dat het gegeven van wezenlijke betekenis is voor de evolutie van de aangeboden effecten.

De sanctie vertoont gelijkenis met de nietigheid : teruggave van de aandelen, teruggave van de prijs. Vergoeding van verdere schade is niet bepaald, en kan slechts geëist worden zo zij bewezen is. Essentieel is dat de inschrijver niet zal moeten procederen.

Daar het prospectus en de andere documenten ook bij de wederinkoop van de aandelen worden gebruikt, werd dat toepassingsveld op overeenkomstige wijze vastgesteld.

De sanctie wordt getemperd door een korte verjaring : de vordering moet binnen zes maanden worden ingesteld, zodat na die termijn de vennootschap zeker is dat haar kapitaal vast verworven is.

Artikel 11

Dit artikel stelt het beginsel voorop van belastingvrijstelling voor erkende onroerende beleggingsfondsen die aan de vennootschapsbelasting onderworpen zijn.

De onroerende voorheffing die geheven wordt blijft echter definitief voor de Schatkist, alsook voor de gemeenten, provincies en agglomeraties, verworven.

De meerwaarden worden slechts belastbaar gesteld indien zij worden gerealiseerd binnen vijf jaar na de aanschaffing, behoudens onteigening of verkoop aan een openbaar bestuur. Deze onaantastbaarheidsvoorwaarde wordt ingevoerd om speculatie tegen te gaan. Het gevolg van deze vrijstelling van vennootschapsbelasting is dat de onroerende voorheffing die met betrekking tot de voornoemde onroerende inkomsten werd geheven noch verrekenbaar is ten belope van 12,5 pct. van het kadastraal inkomen, noch als bedrijfslast in aftrek mag worden gebracht voor het bedrag dat die 12,5 pct. overtreft.

Enkel de inkomsten uit, en meerwaarden op onroerende goederen worden vrijgesteld. Dit betekent dat alle andere inkomsten onderhevig zijn aan de vennootschapsbelasting zoals bepaald in artikel 96 en volgende van het Wetboek van de inkomstenbelastingen.

Om de fiscale voordelen te kunnen genieten moet het onroerend beleggingsfonds als dusdanig worden erkend zoals bepaald in de voorgaande artikelen.

Daar de onderhavige bepalingen mede de herlancering van de Belgische vastgoedsector tot doel hebben, moet van zelfsprekend 100 pct. van het patrimonium van het fonds in België worden gevestigd.

Artikel 12

De houders van certificaten zullen volledige vrijstelling van personenbelasting genieten voor deze inkomsten.

Seules les personnes physiques peuvent bénéficier de cet avantage fiscal.

Etant donné qu'il est perçu un précompte immobilier définitivement acquis au Trésor, nous n'avons pas estimé nécessaire de prévoir une retenue supplémentaire de précompte mobilier.

**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1^{er}

§ 1^{er}. Par fonds de placements immobiliers, il faut entendre des sociétés anonymes créées exclusivement à cette fin, dont l'objet est de détenir en propriété et de gérer à des fins de placement, pour le compte de détenteurs de certificats de placements immobiliers, nominatifs ou au porteur, un patrimoine de placements immobiliers distinct de leur patrimoine propre et financé principalement par l'émission publique des certificats de placements immobiliers précités, à concurrence d'un montant minimal de 200 millions de francs.

§ 2. 1. Les sociétés anonymes doivent disposer d'un capital entièrement libéré de 20 millions de francs au moins, représenté par des actions nominatives;

2. Leur conseil d'administration doit avoir demandé l'admission à la Bourse de tous les certificats de placements immobiliers.

§ 3. Les sociétés anonymes qui répondent aux dispositions de la présente loi et des arrêtés d'exécution pris en vertu de celle-ci sont inscrites par la Commission bancaire sur la liste des « fonds de placements immobiliers » dans les deux mois de leur demande à cet effet.

§ 4. A défaut d'avoir été inscrite dans les deux mois de sa demande ou dans les deux mois de la décision de refus d'inscription sur la liste des fonds de placements immobiliers, la société anonyme peut introduire un recours auprès du ministre des Finances. La décision de refus, le recours et la décision prise par le ministre à propos du recours sont notifiés par lettre recommandée ou avec accusé de réception.

ART. 2

Le patrimoine de placements immobiliers fait l'objet d'une gestion distincte, dans le seul intérêt et pour le compte exclusif des détenteurs des certificats de placements immobiliers. Il fait aussi l'objet d'une comptabilité distincte.

Het zijn enkel de fysieke personen die het fiscaal voordeel kunnen genieten.

Aangezien een definitief voor de Schatkist verworven onroerende voorheffing geheven wordt, werd het niet noodzakelijk geacht een bijkomende afhouding van roerende voorheffing op te leggen.

E. COOREMAN.

**

VOORSTEL VAN WET

ARTIKEL 1

§ 1. Zijn onroerende beleggingsfondsen, de uitsluitend daartoe opgerichte naamloze vennootschappen waarvan het doel bestaat in het in eigendom houden en beheren met beleggingsdoelmerk, voor rekening van de houders van op naam of aan toonder gestelde onroerende beleggingscertificaten, van een afgescheiden onroerend beleggingsvermogen dat hoofdzakelijk wordt gefinancierd door middel van de openbare uitgifte van voormelde onroerende beleggingscertificaten voor minstens 200 miljoen frank.

§ 2. 1. De naamloze vennootschappen moeten over een volgestort kapitaal beschikken van minstens 20 miljoen frank, vertegenwoordigd door op naam gestelde aandelen;

2. Hun raad van bestuur moet de toelating tot de beurshandel voor alle onroerende beleggingscertificaten hebben aangevraagd.

§ 3. De naamloze vennootschappen die aan de voorschriften van deze wet en van de in uitvoering ervan genomen besluiten beantwoorden, worden op hun verzoek door de Bankcommissie ingeschreven op de lijst van de « onroerende beleggingsfondsen », en dit binnen twee maanden volgend op hun verzoek.

§ 4. Bij gebreke aan inschrijving binnen twee maanden na hun verzoek of binnen twee maanden na de beslissing tot weigering van de inschrijving op de lijst van de onroerende beleggingsfondsen kan de naamloze vennootschap beroep aantekenen bij de Minister van Financiën. De beslissing tot weigering, het beroep en de beslissing van de Minister op het beroep worden betekend bij aangetekende brief of per brief met ontvangstbewijs.

ART. 2

Het onroerend beleggingsvermogen wordt bestuurd als een afgescheiden vermogen, in het uitsluitend belang en voor de enkele rekening van de houders van de onroerende beleggingscertificaten. Het wordt in een afzonderlijke boekhouding opgetekend.

Le patrimoine de placements immobiliers est constitué :

— d'une part, par des biens, des créances et des droits immobiliers, ainsi que par tous les autres éléments patrimoniaux autorisés conformément à la présente loi, y compris les placements provisoires et les liquidités nécessaires à la gestion normale du fonds ou résultant de celle-ci;

— d'autre part, par les moyens recueillis en tant que produit du placement de certificats de placements immobiliers, le cas échéant les plus-values exprimées, les dettes contractées en vue d'assurer le financement du patrimoine de placements immobiliers et les dettes et engagements résultant de la gestion normale du fonds.

Les éléments d'actif du patrimoine de placements immobiliers sont affectés par privilège spécial au paiement des revenus et bénéfices revenant aux certificats de placements immobiliers.

Ce privilège ne porte aucunement atteinte aux droits, créances ou sûretés obtenus par des tiers du chef d'opérations concernant directement la formation ou la gestion du patrimoine de placements immobiliers.

Le privilège n'est pas soumis à l'obligation d'inscription.

ART. 3

§ 1^{er}. Aux certificats de placements immobiliers est attaché un droit proportionnel sur les bénéfices et sur le produit de la liquidation du patrimoine de placements immobiliers.

Ces certificats reçoivent annuellement la totalité des bénéfices d'exploitation, à savoir les loyers, redevances, bénéfices résultant de placements temporaires et autres rentrées, après déduction des charges nécessaires à leur réalisation et à la conservation du patrimoine de placements immobiliers.

Lors de la liquidation du patrimoine de placements immobiliers, ils ont droit à la totalité du produit net de celui-ci.

§ 2. Le conseil d'administration émet des certificats de placements immobiliers, soit par tranches, soit au robinet.

Ces certificats ne peuvent être émis qu'à un prix payable en espèces.

S'ils sont émis à un prix inférieur à leur cours boursier, les nouveaux certificats à émettre doivent être offerts au préalable aux détenteurs de certificats émis antérieurement, chaque fois que le cours boursier dépasse le prix d'émission d'une manière définie dans le règlement de gestion.

ART. 4

§ 1^{er}. Les sociétés anonymes inscrites, en application de la présente loi, sur la liste des « fonds de placements immobiliers », sont soumises aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

Elles sont considérées comme des sociétés commerciales. Elles doivent toujours faire précéder ou suivre leur raison

Het onroerend beleggingsvermogen bestaat uit :

— enerzijds onroerende goederen, vorderingen en rechten evenals alle andere overeenkomstig deze wet toegelaten vermogens-elementen, met inbegrip van de voorlopige beleggingen en liquide middelen, vereist voor of ontstaan uit het normale beheer van het fonds;

— anderzijds de middelen ontvangen als opbrengst van de plaatsing van onroerende beleggingscertificaten, in voorkomend geval de uitgedrukte meerwaarden, de schulden ter financiering van het onroerend beleggingsvermogen en de schulden en verbintenissen voortvloeiend uit het normale beheer van het fonds.

De actiefbestanddelen van het beleggingsvermogen worden bij bijzonder voorrecht aangewend tot de betaling van de inkomsten en opbrengsten toekomend aan de beleggingscertificaten.

Dit voorrecht doet geen afbreuk aan de rechten, vorderingen of zekerheden door derden verkregen op grond van verrichtingen die rechtstreeks betrekking hebben op de vorming of op het beheer van het beleggingsvermogen.

Het voorrecht wordt vrijgesteld van inschrijving.

ART. 3

§ 1. De onroerende beleggingscertificaten verlenen een proportioneel recht op de vruchten en de vereffeningsofbrengst van het onroerend beleggingsvermogen.

Zij ontvangen jaarlijks de totale bedrijfsopbrengsten, zijnde de huurgelden, vergoedingen, opbrengsten uit tijdelijke beleggingen, en andere opbrengsten, na aftrek van de lasten vereist voor het verwerven van deze opbrengsten en voor het instandhouden van het onroerend beleggingsvermogen.

Bij de vereffening van het onroerend beleggingsvermogen hebben zij recht op de gehele netto-opbrengst ervan.

§ 2. De raad van bestuur geeft bij schijven of op doorlopende wijze onroerende beleggingscertificaten uit.

Deze certificaten mogen enkel worden uitgegeven tegen een prijs, betaalbaar in specien.

Worden zij uitgegeven tegen een prijs die lager is dan de beurskoers van het certificaat, zo moeten de nieuw uit te geven certificaten vooraf worden aangeboden aan de houders van voorheen uitgegeven certificaten, telkens de beurskoers de uitgifteprijs op een in het beheersreglement aangegeven wijze overschrijdt.

ART. 4

§ 1. De naamloze vennootschappen, in toepassing van deze wet ingeschreven op de lijst van de « onroerende beleggingsfondsen » zijn onderworpen aan de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen.

Zij worden als handelsvennootschap beschouwd. Zij dienen hun maatschappelijke benaming steeds te laten vooraf-

sociale des mots « fonds de placements immobiliers ». Seules les sociétés anonymes inscrites sur la liste des fonds de placements immobiliers peuvent faire figurer, dans leur raison sociale, leur objet social ou leur publicité, les mots « fonds de placements immobiliers ».

§ 2. Par dérogation aux articles 29^{quater} et 60 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales, les fonds de placements immobiliers ne peuvent pas acquérir de biens, de créances ou de droits immobiliers appartenant à leurs actionnaires ou administrateurs. La même règle s'applique à l'égard des entreprises liées aux personnes précitées. La Commission bancaire peut autoriser une dérogation à cette interdiction s'il apparaît qu'il n'est pas porté préjudice aux droits des détenteurs de certificats.

§ 3. La surveillance doit être confiée à un commissaire-reviseur, chargé également de contrôler le respect des obligations imposées par la présente loi et par les arrêtés d'exécution pris en vertu de celle-ci.

§ 4. Nul ne peut être nommé administrateur, gérant, gestionnaire, directeur ou fondé de pouvoirs d'un fonds de placements immobiliers, s'il se trouve dans un des cas visés à l'article 7, § 2, alinéas 1^{er} et 2, de l'arrêté royal n° 185 du 9 juillet 1935 sur le contrôle des banques et le régime des émissions de titres et valeurs.

ART. 5

Le Roi peut déterminer les modalités relatives :

- a) aux conditions dans lesquelles doivent se dérouler les opérations auxquelles procède le fonds;
- b) aux proportions à respecter entre les placements en fonds remboursables à vue et ceux à terme;
- c) aux emprunts contractés ou aux crédits obtenus en corrélation avec les opérations concernant les éléments du patrimoine du fonds de placements immobiliers, sans que ces emprunts ou crédits puissent dépasser 33 p.c. du patrimoine immobilier net de celui-ci.

Ces modalités ne peuvent imposer d'obligations que pour l'avenir.

ART. 6

§ 1^{er}. Le conseil d'administration de la société anonyme établit un règlement relatif à la gestion du patrimoine de placements immobiliers. Ce règlement est soumis à l'approbation préalable de la Commission bancaire.

Le règlement comporte au moins des dispositions concernant :

- 1° la politique relative au patrimoine de placements immobiliers poursuivie par les administrateurs;

gaan of volgen door de woorden « onroerend beleggingsfonds ». Enkel de naamloze vennootschappen ingeschreven op de lijst van de onroerende beleggingsfondsen mogen in hun maatschappelijke benaming, maatschappelijk doel of publiciteit gebruik maken van de woorden « onroerend beleggingsfonds ».

§ 2. In afwijking van de artikelen 29^{quater} en 60 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen mogen onroerende beleggingsfondsen geen onroerende goederen, vorderingen of rechten verwerven van hun aandeelhouders of van hun bestuurders. Dezelfde regel geldt ten aanzien van met voormelde personen verbonden ondernemingen. De Bankcommissie kan aan dit verbod afwijking verlenen, indien blijkt dat de rechten van certificaaathouders niet worden geschaad.

§ 3. Het toezicht moet worden opgedragen aan een commissaris-revisor, tevens belast met het toezicht op de naleving van de verplichtingen opgelegd door deze wet en met de in uitvoering ervan genomen besluiten;

§ 4. Niemand kan worden benoemd tot bestuurder, zaakvoerder, beheerder, directeur, of procuratiehouder van een onroerend beleggingsfonds, wanneer hij zich bevindt in een van de gevallen bedoeld in artikel 7, § 2, leden 1 en 2, van het koninklijk besluit nr. 185 van 9 juli 1935 op de bankcontrole en het uitgifteregime van titels en effecten.

ART. 5

De Koning kan nadere regelen stellen inzake :

- a) de voorwaarden van de verrichtingen waartoe het fonds overgaat;
- b) de verhoudingen waaraan beleggingen in op zicht of op termijn terugbetaalbare gelden moeten voldoen;
- c) het opnemen van leningen of aangaan van kredieten in samenhang met verrichtingen betreffende bestanddelen van het onroerend beleggingsvermogen van het fonds, zonder dat deze leningen of kredieten 33 pct. van het nettobeleggingsvermogen van het fonds mogen overschrijden.

Deze regelen kunnen enkel verplichtingen voor de toekomst opleggen.

ART. 6

§ 1. De raad van bestuur van de naamloze vennootschap stelt een reglement op inzake het beheer van het onroerend beleggingsvermogen. Dit reglement wordt aan de voorafgaande goedkeuring van de Bankcommissie onderworpen.

Het reglement bevat minstens bepalingen inzake :

- 1° het beleid met betrekking tot het onroerend beleggingsvermogen dat door het bestuur wordt nagestreefd;

2° les frais et commissions dus par les souscripteurs des certificats de placements immobiliers et afférents à l'émission de ceux-ci;

3° les frais et rémunérations dus par le fonds de placements immobiliers et relatifs à la gestion et au fonctionnement de celui-ci;

4° les règles relatives au emploi du produit de l'aliénation d'éléments du patrimoine de placements immobiliers, y compris la répartition des plus-values réalisées;

5° les règles relatives aux amortissements et moins-values éventuels;

6° les modalités de souscription aux certificats de placements immobiliers, notamment en ce qui concerne la fixation du prix de souscription au sens de l'article 3, § 2;

7° les informations que le fonds est tenu de publier à intervalles réguliers, notamment en matière de composition, de valeur d'acquisition et d'estimation de la valeur du patrimoine de placements immobiliers et en matière de modalités et de fréquence de l'estimation, qui doit porter, pour chaque exercice comptable, sur un tiers au moins du patrimoine immobilier;

8° l'organisation d'une réunion annuelle d'information des détenteurs de certificats.

§ 2. Toutes les modifications aux statuts du fonds et au règlement de gestion visé au § 1^{er} doivent être soumises à l'approbation préalable de la Commission bancaire.

Cette mesure s'applique particulièrement à la réduction du capital social, à la modification de l'objet social, à la dissolution anticipée et à la modification de la forme juridique de la société, à sa fusion ou à sa scission, et à la cession des actions de la société.

ART. 7

§ 1^{er}. La Commission bancaire exerce un contrôle sur le respect, par le fonds de placements immobiliers, des dispositions de la présente loi et des arrêtés pris en exécution de celle-ci. Elle peut se faire communiquer toutes informations relatives à l'organisation, la gestion, le fonctionnement et les opérations du fonds, à l'évaluation et la rentabilité du patrimoine.

§ 2. Lorsque la Commission bancaire constate qu'un fonds de placements immobiliers ne fonctionne pas conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés pris en exécution de celle-ci, ou que les droits des détenteurs des certificats de placements immobiliers risquent d'être compromis, elle peut mettre le fonds en demeure d'y remédier, dans le délai qu'elle fixe.

2° de kosten en vergoedingen, verschuldigd door de inschrijvers op onroerende beleggingscertificaten en verband houdend met de uitgifte ervan;

3° de kosten en vergoedingen, verschuldigd door het onroerend beleggingsfonds en betrekking hebbend op het bestuur en de werking ervan;

4° de regelen inzake wederbelegging van de opbrengst na vervreemding van vermogensbestanddelen van het onroerend beleggingsvermogen, met inbegrip van de verdeling van de verwezenlijkte meerwaarden;

5° de regelen inzake eventuele afschrijvingen of waardeverminderingen;

6° de modaliteiten van de inschrijving op onroerende beleggingscertificaten, onder meer wat betreft de bepaling van de inschrijvingsprijs, als bedoeld artikel 3, § 2;

7° de informatie die op geregelde tijdstippen door het fonds moet worden bekendgemaakt, onder meer inzake samenstelling, aanschaffings- en geschatte waarde van het onroerend beleggingsvermogen en inzake wijze en frequentie van de schatting, waarbij in elk boekjaar minstens een derde van het onroerend patrimonium aan schatting moet worden onderworpen;

8° de organisatie van een jaarlijkse informatieve vergadering van de certificaathouders.

§ 2. Alle wijzigingen van de statuten van het fonds en van het in § 1 bedoelde beheersreglement moeten onderworpen worden aan de voorafgaande goedkeuring van de Bankcommissie.

Dit geldt ook voor de vermindering van het maatschappelijk kapitaal, de wijziging van het maatschappelijk doel, de vervroegde ontbinding en de wijziging van de rechtsvorm van de vennootschap, haar fusie of splitsing en de overdracht van de aandelen in de vennootschap.

ART. 7

§ 1. De Bankcommissie oefent toezicht uit op de naleving door de onroerende beleggingsfondsen van de bepalingen van deze wet en van de in uitvoering ervan genomen besluiten. Zij mag zich alle inlichtingen doen verstrekken met betrekking tot de organisatie, het beheer, de werking en de verrichtingen van het fonds, de evaluatie en de rendabiliteit van het vermogen.

§ 2. Indien de Bankcommissie vaststelt dat een onroerend beleggingsfonds niet werkt overeenkomstig de bepalingen van deze wet en van de op grond ervan genomen uitvoeringsbesluiten of dat de rechten van de houders van de onroerende beleggingscertificaten ernstig in het gedrang dreigen gebracht te worden, kan zij het fonds, binnen de door haar bepaalde termijn, aanmanen om dit te verhelpen.

§ 3. S'il n'est pas donné suite à cette mise en demeure, elle peut :

a) interdire la poursuite de l'émission de certificats de placements immobiliers ou, le cas échéant, inviter les comités de la cote des bourses de fonds publics et de change du Royaume à suspendre la cotation des certificats de placements immobiliers du fonds;

b) inviter le président du tribunal de commerce à désigner un administrateur provisoire ou un liquidateur pour la société et/ou le patrimoine de placements immobiliers;

c) prendre les mesures conservatoires en vue d'assurer la gestion provisoire du fonds.

§ 4. Les décisions de la Commission bancaire visées au présent article sont motivées. Elles sortissent leurs effets à l'égard du fonds à partir du jour où elles lui sont notifiées.

Le fonds peut introduire auprès du Ministre des Finances un recours contre les décisions de la Commission bancaire visées au présent article.

Le recours doit être introduit dans les huit jours de la notification de la décision. Le Ministre se prononce dans les quinze jours. Si aucune décision n'est intervenue dans ce délai, le recours est considéré comme accueilli. Le recours est suspensif. En cas de risque sérieux pour les droits des détenteurs des certificats de placements immobiliers la Commission bancaire peut déclarer la décision exécutoire, nonobstant le recours.

Les décisions de la Commission bancaire visées au présent paragraphe, le recours auprès du Ministre et la décision prise par le Ministre au sujet de ce recours sont notifiés par lettre recommandée ou avec accusé de réception.

§ 5. La Commission bancaire publie chaque année la liste des fonds de placements immobiliers.

Elle publie chaque année un rapport sur l'application de la présente loi.

§ 6. Le Roi détermine la rétribution due à la Commission bancaire par les fonds inscrits sur la liste des fonds de placements immobiliers.

ART. 8

Sans préjudice de l'application des articles 26 et suivants de l'arrêté royal n° 185 du 9 juillet 1935 et de l'article 108 du Livre I^{er}, Titre V, du Code de commerce, l'approbation de la Commission bancaire est requise pour :

1. l'appel au public pour l'émission, la vente, l'offre ou la proposition de vente, d'achat ou d'échange de certificats d'un fonds de placements immobiliers;

2. la diffusion, la publication ou l'affichage, soit par le fonds de placements immobiliers lui-même, soit par un

§ 3. Indien aan deze aanmaning geen gehoor wordt gegeven kan zij :

a) verbod opleggen nog verder onroerende beleggingscertificaten uit te geven of eventueel de noteringscomités bij de fondsen- en wisselbeurzen van het Rijk verzoeken de notering van de onroerende beleggingscertificaten van het fonds te schorsen;

b) de voorzitter van de rechtbank van koophandel verzoeken een voorlopig bewindvoerder of een vereffenaar aan te wijzen ten aanzien van de vennootschap en/of van het onroerend beleggingsvermogen.

c) bewarende maatregelen nemen om het voorlopig bestuur van het fonds te verzekeren.

§ 4. De in dit artikel bedoelde beslissingen van de Bankcommissie zijn met redenen omkleed. Zij worden tegenover het fonds van kracht de dag waarop zij aan het fonds zijn betekend.

Het fonds kan bij de Minister van Financiën hoger beroep aantekenen tegen de in dit artikel bedoelde beslissingen van de Bankcommissie.

Het beroep wordt ingesteld binnen acht dagen na de betekening van de beslissing. De Minister doet uitspraak binnen 15 dagen. Is er binnen die termijn geen beslissing, dan wordt het beroep geacht ingewilligd te zijn. Het beroep is opschortend. In geval van ernstig gevaar voor de rechten van de houders van onroerende beleggingscertificaten mag de Bankcommissie haar beslissing uitvoerbaar verklaren ondanks beroep.

De in deze paragraaf bedoelde beslissingen van de Bankcommissie, het beroep bij de Minister en de beslissing van de Minister op het beroep worden betekend bij aangetekende brief of per brief met ontvangstbewijs.

§ 5. De Bankcommissie publiceert elk jaar de lijst van de onroerende beleggingsfondsen.

Zij publiceert elk jaar een verslag over de toepassing van deze wet.

§ 6. De Koning bepaalt de retributie aan de Bankcommissie te storten door de op de lijst ingeschreven onroerende beleggingsfondsen.

ART. 8

Onverminderd de toepassing van artikel 26 e.v. van het koninklijk besluit nr. 185 van 9 juli 1935 en van artikel 108 van Boek I, Titel V, van het Wetboek van koophandel, is de goedkeuring van de Bankcommissie vereist :

1. voor het beroep op het publiek voor de uitgifte, de verkoop, het aanbod of voorstel tot verkoop, aankoop of ruil van beleggingscertificaten van een onroerend beleggingsfonds;

2. voor de verspreiding, de uitgifte of het aanplakken van om het even welke publiciteit, bescheiden, verslagen of ge-

tiers agissant pour le compte de celui-ci, de toutes publicités, de tous documents, rapports ou écrits relatifs au fonds.

ART. 9

Si le prospectus ou d'autres documents utilisés pour l'émission, la vente ou l'échange publics de certificats de placements d'un fonds de placements immobiliers ou pour la présentation ou l'offre de tels certificats, contiennent des données sciemment inexactes ou sciemment fallacieuses ou, eu égard aux circonstances, sciemment incomplètes, alors que ces données ou omissions sont essentielles pour l'évaluation des certificats de placements du fonds, toute personne qui aura acquis de tels certificats de placements du fonds pourra en exiger la reprise à la charge de l'avoir de la société anonyme détentrice du fonds de placements immobiliers, à l'exception du patrimoine de placements immobiliers, ou à la charge de ses administrateurs, moyennant restitution du prix de la souscription et sans indemnité.

Cette reprise ne pourra être exigée que si les données inexactes, fallacieuses ou incomplètes figuraient dans un document émis par le fonds ou si elles ont été établies sous sa responsabilité.

L'action visée au premier alinéa se prescrit par six mois à dater de l'émission, de la vente ou de l'échange des certificats de placements immobiliers.

ART. 10

Sont passibles des peines prévues à l'article 204 de lois coordonnées sur les sociétés commerciales :

a) Ceux qui transmettent délibérément à la Commission bancaire des renseignements inexacts ou fallacieux concernant un fonds de placements immobiliers;

b) Ceux qui publient ou font publier dans les prospectus d'émission, rapports annuels ou autres écrits ou messages diffusés par ou pour le fonds de placements immobiliers, des données essentielles à l'évaluation du fonds qu'ils savent être inexactes, fallacieuses ou, eu égard aux circonstances, incomplètes, de même que ceux qui, en connaissance de cause, ont utilisé ces documents pour attirer des investisseurs;

c) Ceux qui ont présenté, offert ou vendu au public des actions comme étant des certificats de placements immobiliers d'un fonds de placements immobiliers alors qu'ils savaient que la société dont ils ont vendu les actions ou les valeurs n'était pas un fonds de placements immobiliers agréé en vertu de la présente loi ou que ces actions ne répondaient pas aux caractéristiques des certificats de placements immobiliers au sens de la présente loi;

d) Les administrateurs, directeurs ou fondés de pouvoirs d'un fonds de placements immobiliers qui ont effectué au

schriften met betrekking tot het fonds, hetzij door het onroerend beleggingsfonds zelf, hetzij door een voor haar rekening handelende derde.

ART. 9

Bevatten het prospectus of andere dokumenten, die worden gebruikt in verband met de openbare uitgifte, de openbare verkoop of de openbare ruil van beleggingscertificaten van een onroerend beleggingsfonds, of in verband met het voorstel of het aanbod daartoe, gegevens die ofwel wetens onjuist zijn, ofwel wetens misleidend zijn, of die gelet op de omstandigheden wetens onvolledig zijn, welke gegevens of weglatingen van wezenlijke betekenis zijn voor de evaluatie van de onroerende beleggingscertificaten van het fonds, zal elkeen die bedoelde beleggingscertificaten van het fonds heeft verworven, de overname ervan kunnen vorderen ten laste van het vermogen van de naamloze vennootschap die het beleggingsfonds in stand houdt, het onroerend beleggingsvermogen uitgezonderd, of ten laste van haar bestuurders, tegen teruggave van de inschrijvingsprijs en zonder schadevergoeding.

Deze overname kan slechts gevorderd worden zo de onjuiste, misleidende of onvolledige gegevens vervat stonden in een document uitgegeven door het fonds, of onder diens verantwoordelijkheid werden opgesteld.

De in het eerste lid bedoelde vordering verjaart zes maanden na de uitgifte, verkoop of ruil van de onroerende beleggingscertificaten.

ART. 10

Met de straffen bedoeld in artikel 204 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen worden gestraft :

a) Zij die aan de Bankcommissie, met betrekking tot een onroerend beleggingsfonds, wetens en willens onjuiste of misleidende inlichtingen verschaffen;

b) Zij die in de uitgifteprospectussen, jaarverslagen of andere door of voor het onroerend beleggingsfonds verspreide geschriften of boodschappen voor de beoordeling van het fonds wezenlijke gegevens opnemen of laten opnemen, waarvan zij weten dat zij vals, misleidend of gezien de omstandigheden onvolledig waren, evenals zij die in dezelfde kennis, deze dokumenten ter werving van beleggers hebben gebruikt;

c) Zij die als onroerende beleggingscertificaten van een onroerend beleggingsfonds aandelen aan het publiek hebben voorgesteld, aangeboden of verkocht, in de wetenschap dat de vennootschap waarvan zij de aandelen of de waardepapieren hebben verkocht, niet als onroerend beleggingsfonds overeenkomstig deze wet werd ingeschreven of de aandelen niet beantwoordden aan de eigenschappen van de onroerende beleggingscertificaten als omschreven in deze wet;

d) De bestuurders, directeurs of procuratiehouders van een onroerend beleggingsfonds die verrichtingen hebben gesteld

nom du fonds de placements immobiliers des opérations contraires aux dispositions de l'article 5 ou de ses arrêtés d'exécution; ceux qui ont négligé de faire les publications imposées en exécution de la présente loi; ceux qui ont posé des actes ou effectué des opérations sans l'autorisation de l'administrateur provisoire, telle qu'elle est requise à l'article 7, ou ceux qui ont enfreint l'article 4;

e) Ceux qui, contrevenant à l'article 4, ont utilisé la dénomination « fonds de placements immobiliers » ou une dénomination analogue.

ART. 11

§ 1^{er}. Pour les sociétés définies à l'article 98 du Code des impôts sur les revenus, et inscrites sur la liste des fonds de placements immobiliers, les revenus de biens mobiliers et immobiliers sont exonérés de l'impôt des sociétés.

Les plus-values réalisées sur les biens, créances et droits immobiliers relevant du patrimoine de placements immobiliers sont exonérées si elles ont été maintenues pendant 5 ans au moins dans l'avoir de la société, ainsi qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique ou de vente à un organisme public.

Les plus-values non immunisées sont soumises à un régime d'imposition spécial dont le taux s'élève à 22,5 p.c.

Pour les fonds de placements immobiliers figurant sur la liste, les précomptes immobiliers et mobilier retenus sur ces revenus immunisés restent définitivement acquis au Trésor, aux Communautés et Régions, aux provinces, aux communes et aux agglomérations, jusqu'à concurrence de leur part respective.

§ 2. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux sociétés qui ne prennent pas ou ne respectent pas vis-à-vis des souscripteurs l'engagement d'investir en Belgique leur patrimoine de biens, droits et créances immobiliers.

Le Roi peut déterminer la manière dont cet engagement est pris et publié.

ART. 12

Les revenus des certificats de placements immobiliers détenus dans les sociétés visées à l'article 1^{er} sont exonérés de l'impôt des personnes physiques, que le bénéficiaire de ces revenus soit ou non le souscripteur des titres auxquels ils se rapportent.

Les bénéficiaires des revenus ainsi exonérés ne sont pas tenus de les mentionner dans leur déclaration annuelle à

op naam van een onroerend beleggingsfonds in strijd met de bepalingen van artikel 5 of van diens uitvoeringsbesluiten, die niet de publicaties hebben verzorgd die ter uitvoering van deze wet zijn voorgeschreven, die handelingen of verrichtingen hebben gesteld zonder toestemming van de voorlopige bewindvoerder als bedoeld in artikel 7 of die artikel 4 hebben overtreden;

e) Zij die in strijd met artikel 4 gebruik hebben gemaakt van de benaming « onroerend beleggingsfonds » of van een gelijkaardige benaming.

ART. 11

§ 1. Voor de vennootschappen omschreven in artikel 98 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en ingeschreven op de lijst van de onroerende beleggingsfondsen worden de inkomsten uit roerende en onroerende goederen vrijgesteld van de vennootschapsbelasting.

De meerwaarden op tot het onroerend beleggingsvermogen behorende onroerende goederen, vorderingen en rechten, worden vrijgesteld indien zij ten minste gedurende vijf jaar in het vermogen van de vennootschap zijn gebleven, evenals bij een onteigening ten algemene nutte door of een verkoop aan een publiekrechtelijk lichaam.

De meerwaarden die niet worden vrijgesteld, zijn onderworpen aan een bijzonder stelsel van aanslag tegen een aanslagvoet van 22,5 pct.

Voor de ingeschreven onroerende beleggingsfondsen vervallen de onroerende en roerende voorheffingen op de vrijgestelde inkomsten definitief aan de Schatkist, aan de Gemeenschappen en Gewesten, aan de provincies, de gemeenten en de agglomeraties, ten belope van hun respectief aandeel.

§ 2. De bepalingen van dit artikel zijn niet van toepassing op vennootschappen die tegenover de inschrijvers niet de verbintenis aangaan of nakomen hun vermogen aan onroerende goederen, rechten en vorderingen in België te investeren.

De Koning kan de wijze bepalen waarop die verbintenis wordt aangegaan en bekendgemaakt.

ART. 12

De inkomsten van onroerende beleggingscertificaten in de vennootschappen die in artikel 1 worden bedoeld, zijn vrijgesteld van personenbelasting ongeacht of de verkrijger van die inkomsten al dan niet zelf heeft ingeschreven op de effecten waarop zij betrekking hebben.

De verkrijgers van de aldus vrijgestelde inkomsten zijn niet gehouden ze in hun jaarlijkse aangifte in de personenbelasting

l'impôt des personnes physiques. Les revenus visés au présent article sont également exonérés du précompte mobilier.

aan te geven. De in dit artikel bedoelde inkomsten zijn eveneens van roerende voorheffing vrijgesteld.

E. COOREMAN.

R. GIJS.

J. DESMARETS.

C. DE CLERCQ.

A. VANHAVERBEKE.

H. WECKX.

P. WINTGENS.