

BELGISCHE SENAAT

SENAT DE BELGIQUE

ZITTING 1986-1987

SESSION DE 1986-1987

8 SEPTEMBER 1987

8 SEPTEMBRE 1987

Voorstel van wet betreffende de
onroerende beleggingsfondsen

Proposition de loi relative aux fonds
de placements immobiliers

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

De RAAD VAN STATE, afdeling
wetgeving, tweede vakantiekamer,
op 19 januari 1987 door de Voor-
zitter van de Senaat verzocht hem
van advies te dienen over een
voorstel van wet "betreffende de
onroerende beleggingsfondsen",
heeft op 12 augustus 1987 het
volgend advies gegeven :

Le CONSEIL D'ETAT, section
de législation, deuxième cham-
bre des vacations, saisi par
le Président du Sénat, le 19
janvier 1987, d'une demande
d'avis sur une proposition
de loi "relative aux fonds
de placements immobiliers",
a donné le 12 août 1987 l'avis
suivant :

R.A 13592

ZIE :

Gedr. St. van de Senaat :
304 (1985-1986) :

Nr 1 : Voorstel van wet

R.A 13592

VOIR :

Doc. du Sénat :
304 (1985-1986) :

N° 1 : Proposition de loi

ALGEMENE OPMERKINGEN.

I.

Alvorens een oordeel te vellen over de in uitzicht gestelde nieuwe structuur waarbij onroerende goederen en rechten worden samengebracht, behoort de in de tekst van het wetsvoorstel (1) beschreven rechtsstructuur te worden onderzocht, daarbij rekening houdend met de bedoeling van de indieners van dat voorstel.

Het gaat er niet om een gewone vastgoedmaatschappij op te richten waarin de activa beheerd worden ten bate van de maatschappij zelf, die vervolgens haar winsten geheel of gedeeltelijk uitkeert in de vorm van dividenden.

Het gaat er evenmin om een onverdeelde boedel van onroerende goederen te vormen, die eigendom van de houders van bewijzen van deelgerechtigdheid zou zijn, maar door een gemachtigde vennootschap zou worden beheerd.

In de toelichting bij het wetsvoorstel (blz. 3) wordt gewezen op de moeilijkheden welke die twee structuren zouden kunnen doen rijzen.

Derhalve is het de bedoeling dat het voorstel vernieuwend zou werken door een nieuw type van naamloze vennootschap op te richten, waarvan de activa en de passiva in twee afzonderlijke boedels zouden worden verdeeld, waarvan de ene

(1) Senaat, 1985-1986, Gedr. St. 304, nr. 1.

de rechten van de aandeelhouders van de vennootschap zou vertegenwoordigen en het pand van de schuldeisers van de vennootschap zou vormen, terwijl de andere boedel het vruchtdragende deel zou vormen ten bate van de houders van bewijzen van deelgerechtigdheid en hun ook tot pand zou strekken.

Op te merken valt dat de bewijzen van deelgerechtigdheid van het beleggingsfonds voor onroerend goed niet teruggekocht of terugbetaald zullen kunnen worden, behalve bij vereffening. De houder ervan zal er zich dus slechts van kunnen ontdoen door een koper te vinden, eventueel via de effectenbeurs.

Juridisch zou de beherende naamloze vennootschap eigenaar zijn van de twee boedels : enerzijds de eigen middelen en anderzijds het onroerend vermogen. De verdeling van de goederen over die twee boedels zou slechts berusten op boekhoudkundige gegevens; zij zou bijgevolg in beginsel niet tegengeworpen kunnen worden aan derden.

Het afscheiden van de eigen passiva van elk van die twee boedels zou logischerwijze moeten leiden tot het verdelen van de schuldvorderingen in twee groepen : die welke als gemeenschappelijk pand de goederen van de vennootschap zullen hebben, voortgekomen uit haar eigen kapitaal, uit haar winsten, reserves en meerwaarden, en die welke als pand de goederen zullen hebben, verkregen door middel van de uitgifte van onroerende-beleggingscertificaten.

Artikel 2, derde lid, van het voorstel bepaalt dat de actiefbestanddelen van het onroerend beleggingsvermogen "bij bijzonder voorrecht" worden aangewend tot de betaling van de inkomsten en opbrengsten toekomend aan de beleggingscertificaten.

Het is overigens niet duidelijk hoe dat als "bijzonder" bedoelde voorrecht "geen afbreuk (zou doen) 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". Wat zouden de gewone rechten en vorderingen zijn die niet boven dat "bijzondere voorrecht" zouden gaan ?

Tenslotte zou dat "voorrecht" om doeltreffend te zijn bij een eventuele ontbinding van het fonds, doorgetrokken moeten worden tot de vereffeningsverdeling, maar in dat geval zou het voorrecht op onroerende goederen moeten worden ingeschreven. Doordat artikel 2, vijfde lid, van het voorstel van dat vormvereiste ontslaat, zouden de rechten van derden geschonden kunnen worden en zou aan het begrip "voorrecht" een van zijn wezenlijke bestanddelen worden onttrokken.

+

Is men niet beducht voor nieuwigheden, dan zou kunnen worden voorzien in twee onderscheiden boedels die niet alleen uit een boekhoudkundig, maar ook uit een juridisch oogpunt een eigen karakter zouden hebben.

Mits een dergelijke regeling door de wet tot stand wordt gebracht of er althans door toegestaan wordt, is zij niet strijdig met de meest gezaghebbende Belgische rechtsleer (zie De Page, "Traité élémentaire de droit civil belge", 1975, deel V, nrs. 576 e.v.).

Dat veronderstelt evenwel dat het dan mogelijk moet zijn om te bepalen voor welke verbintenissen elk deel van het gesplitste vermogen moet instaan, namelijk enerzijds het eigen vermogen van de vennootschap en anderzijds het beleggingsfonds voor onroerend goed. Iedere schuldeiser dient immers te weten op welke goederen zijn vordering eventueel betrekking zal kunnen hebben.

Het verlenen aan de houders van certificaten, van een rechtstreeks eigendomsrecht op het onroerend vermogen stuit ongetwijfeld op de dwingende regels inzake overdracht van en belasting op onroerende goederen. Die regels zouden bij de wet kunnen worden gewijzigd maar het gevaar voor verwarring is op die manier vrij groot.

Het zou gemakkelijker zijn ervan uit te gaan dat de maatschappij twee juridisch onderscheiden vermogens bezit en dat degenen die een schuldvordering ten aanzien van een van die vermogens bezitten, niets kunnen eisen met betrekking tot het andere.

In de aanbevolen regeling zou de benaming "beleggingsfonds voor onroerend goed" duidelijkheidshalve uitsluitend voor het onroerend beleggingsvermogen moeten worden gebruikt, en zou de nieuwe vorm van vennootschap benoemd moeten worden met de woorden "Beleggingsmaatschappij voor onroerend goed".

Door de vermogens juridisch te scheiden, zou het onnodig zijn het in artikel 2, derde tot vijfde lid, bedoelde voorrecht in te stellen. Het is trouwens niet duidelijk wat het nut is van een voorrecht dat uitsluitend geldt voor de uitkering van de dividenden of winsten, terwijl deze nooit meer dan een gering deel van de activa van het beleggingsfonds voor onroerend goed zullen vormen en er dus niet gevreesd behoeft te worden dat de activa ontoereikend zullen zijn om de uitbetaling ervan veilig te stellen. Veel ernstiger zal de toestand zijn van de houders van bewijzen van deelgerechtigdheid bij de ontbinding van het fonds.

II.

Volgens de toelichting bij het voorstel heeft dit tot doel een bijdrage te leveren "tot de heropbloei van de bouwsector "door een nieuw instrument 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" (blz. 1).

Bij het voorstel zit ook de bedoeling voor om de kapitalen waarvan de bezitters hun toevlucht in het buitenland zoeken om ze in onroerende goederen of in financiële activa te investeren, opnieuw naar de Belgische markt te loodsen (blz. 2).

Het voorstel vereist echter niet dat de investeringen in onroerende goederen in België geschieden. Het bepaalt zich ertoe om aan dat geval een fiscaal voordeel te verbinden (cf. artikel 11, § 2).

Het zal aan de Wetgevende Kamers staan om te oordelen of, afgezien van het fiscale voordeel, voorgeschreven dient te worden dat de investeringen in België moeten geschieden.

BIJZONDERE OPMERKINGEN.

Artikel 3.

1. Paragraaf 1 laat geen ruimte voor het opnieuw investeren van de opbrengst van de afschrijvingen; hierin zou moeten worden voorzien.

2. De in paragraaf 2 van de Franse tekst gebruikte uitdrukking "émet des certificats ... au robinet" behoort wel tot de taal van de financiële wereld, maar niet tot de rechtstaal.

3. Wegens het verwateren van het onroerend vermogen door het massaal uitgeven van nieuwe bewijzen van deelgerechtigdheid is het noodzakelijk dat het voorkeurrecht van de houder van bewijzen van deelgerechtigdheid bij het inschrijven op nieuwe bewijzen beveiligd en gewaarborgd wordt. Een precieze wetsbepaling zou in dit verband nuttig zijn.

Artikel 5.

Het tweede lid is niets anders dan een bevestiging van een regel die reeds in artikel 2 van het Burgerlijk Wet-

boek geformuleerd is en die onbetwistbaar moet gelden voor de teksten met verordenende strekking.

Dat lid moet bijgevolg vervallen.

Artikel 6.

1. In paragraaf 1, tweede lid, 7°, zal de bepaling waarbij voorgeschreven wordt dat de "frequentie van de schatting, waarbij in elk boekjaar minstens een derde van het onroerend patrimonium aan schatting moet worden onderworpen" niet verhinderen dat elk jaar hetzelfde derde opnieuw zal worden geschat.

Verderop wordt een nauwkeuriger redactie voorgesteld.

2. In paragraaf 2, tweede lid, dient niet te worden gesproken van de wijziging van de rechtsvorm van de vennootschap, daar deze, volgens artikel 1, een naamloze vennootschap behoort te zijn.

Artikel 7.

1. In de paragrafen 1 en 2 behoort de naleving van het beheersreglement te worden verzekerd.

2. Paragraaf 3, c, veroorlooft de Bankcommissie "bewarende maatregelen (te) nemen om het voorlopig bestuur van het fonds te verzekeren". Die maatregel wordt voorge-

steld als een alternatief voor het aanwijzen, door de voorzitter van de rechtbank van koophandel, van een voorlopig bewindvoerder of een vereffenaar, in welke aanwijzing in b wordt voorzien.

Krachtens artikel 92 van de Grondwet kan de vennootschap het beheer over haar goederen niet worden ontnomen door een administratieve beslissing en zonder voorafgaand vonnis, daar het om een burgerrechtelijk geschil gaat. De bepaling onder c moet vervallen.

Artikel 10.

Het past niet dat verwezen wordt naar een bepaling die buiten verband staat met de behandelde aangelegenheid, om de straffen te formuleren die op de beschreven overtredingen toepasselijk zullen zijn. De Wetgevende Kamers moeten de straffen die hun in het wetsvoorstel worden voorgelegd, kunnen beoordelen en eventueel kunnen wijzigen.

Bij wijze van voorbeeld zij erop gewezen dat artikel 9 van de wet van 27 maart 1957 betreffende de gemeenschappelijke beleggingsfondsen de toepasselijke straffen opgeeft en niet verwijst naar de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen.

+

+ +

Artikel 10 bedoelt straf te stellen op het verschaffen, niet alleen van inlichtingen die onjuist of "misleidend" zouden zijn, maar ook van inlichtingen die "onvolledig" zouden zijn. Met het laatste begrip kan enige subjectiviteit gemoeid zijn. Het zou verduidelijkt moeten worden door te wijzen op het bedrieglijk oogmerk dat vereist zou zijn om de ontoereikendheid van de inlichtingen strafbaar te stellen (cf. artikel 204, 1°, 2° en 3°, van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen).

Artikelen 11 en 12.

De onroerende voorheffing zal, zowel wat de vennootschap als wat de houders van onroerende-beleggingscertificaten betreft, als bevrijdend worden aangemerkt.

Dit begrip sluit aan bij datgene dat beneden bepaalde limieten voor de roerende inkomsten geldt.

Het verlenen van fiscale vrijstellingen aan de beleggingsfondsen voor onroerend goed is een zaak van beleidskeuze. De Wetgevende Kamers zullen hebben uit te maken of die belastingvoordelen nodig zijn om de heropbloei van de bouwsector te verzekeren. Zij zullen evenwel rekening moeten houden met het grondwettelijk beginsel dat de Belgen gelijk zijn op het gebied van de belastingen (artikelen 6 en 112 van de Grondwet).

+

+ +

Met inachtneming van de hierboven gemaakte opmerkingen en onder voorbehoud van de algemene opmerking II en de bijzondere opmerking over de artikelen 11 en 12, wordt de volgende tekst voorgesteld. Hij bevat bovendien vormwijzigingen die geen enkele commentaar behoeven.

"Artikel 1.-

§ 1. Onder beleggingsmaatschappij voor onroerend goed wordt verstaan de naamloze vennootschap die uitsluitend tot doel heeft voor rekening van houders van op naam of aan toonder gestelde onroerende-beleggingscertificaten, een vermogen te verkrijgen, te beheren of te vervreemden dat "beleggingsfonds voor onroerend goed" wordt geheten en juridisch onderscheiden is van haar eigen vermogen. De goederen waaruit dat fonds bestaat, worden hoofdzakelijk verkregen door middel van de bedragen die bijeengebracht worden door de openbare uitgifte van onroerende-beleggingscertificaten ten belope van minimum 200 miljoen frank.

§ 2. De beleggingsmaatschappij voor onroerend goed moet beschikken over een volgestort kapitaal van ten minste 20 miljoen frank, vertegenwoordigd door aandelen op naam.

Haar raad van bestuur moet voor alle onroerende-beleggingscertificaten toelating tot de effectenbeurs hebben aangevraagd.

§ 3. De beleggingsmaatschappij voor onroerend goed die aan de door deze wet en de besluiten tot uitvoering ervan gestelde voorwaarden voldoet, wordt door de Bankcommissie op de lijst van de "beleggingsmaatschappijen voor onroerend goed" ingeschreven binnen twee maanden nadat zij om die inschrijving heeft verzocht.

Bij gebreke van inschrijving binnen twee maanden na haar verzoek of binnen twee maanden na de beslissing tot weigering van inschrijving op de lijst, kan de beleggingsmaatschappij voor onroerend goed beroep instellen bij de Minister van Financiën. De beslissing tot weigering, het beroep en de beschikking van de Minister op het beroep worden ter kennis gebracht bij een ter post aangetekende brief of bij een brief waarvan de ontvangst bericht wordt.

Artikel 2.-

§ 1. Het beleggingsfonds voor onroerend goed bestaat uit :

- enerzijds onroerende goederen en rechten alsook alle overige overeenkomstig deze wet toegestane onroerende bestanddelen,
- anderzijds de opbrengst van de uitgifte van onroerende-beleggingscertificaten, alle schuldvorderingen die uit het beheer voortkomen, met inbegrip van de voorlopige beleggingen, de liquide middelen vereist voor of ontstaan uit het normale beheer van het fonds en, in voorkomend geval, de opbrengst van de vervreemdingen en van de met het oog op de financiering van het fonds aangegane leningen.

De goederen en waarden waaruit het fonds bestaat, worden op naam van de beleggingsmaatschappij voor onroerend goed, naargelang van het geval, ingeschreven ten kantore van de hypotheekbewaarder, bij het kadaster, bij de financiële instellingen of bij enige andere derde, onder precisering dat zij wat de baten betreft tot het beleggingsfonds voor onroerend goed van die maatschappij behoren.

§ 2. Als de maatschappij een verbintenis of verplichting aangaat ten bezware van het fonds, dient zulks op niet mis te verstane wijze te worden aangegeven, zo niet valt die verbintenis of verplichting ten bezware van het eigen vermogen van de maatschappij.

In afwijking van artikel 8 van de hypotheekwet van 16 december 1851 strekken enerzijds de eigen goederen van de maatschappij en anderzijds de goederen die het beleggingsfonds voor onroerend goed vormen, slechts tot waarborg voor de schulden, verbintenissen en verplichtingen die ofwel de maatschappij, ofwel het fonds betreffen.

§ 3. Het fonds kan niet gezamenlijk of hoofdelijk met het eigen vermogen van de maatschappij worden verbonden; het neemt geen verbintenis, verplichting of schuld op zich gezamenlijk of hoofdelijk met het eigen vermogen van de maatschappij.

Het fonds kan, uit welken hoofde ook, geen waarborg zijn voor een verbintenis ten laste van een derde of van de eigen goederen van de maatschappij.

Artikel 3.-

§ 1. De onroerende-beleggingscertificaten verlenen een evenredig recht op de inkomsten van het beleggingsfonds voor onroerend goed en op de opbrengst van de vereffening.

De certificaten geven jaarlijks recht op de totale bedrijfsinkomsten, waaronder de huurgelden, vergoedingen,

interessen en winsten uit tijdelijke beleggingen, na aftrek van de kosten die nuttig zijn voor de inning ervan, en voor het beheer en het behoud van het vermogen van het beleggingsfonds voor onroerend goed, overeenkomstig het beheersreglement.

De afschrijvingsdotaties mogen echter opnieuw worden geïnvesteerd.

Bij de vereffening van het beleggingsfonds voor onroerend goed wordt de gehele netto-opbrengst van die vereffening over de certificaten verdeeld.

§ 2. De raad van bestuur van de maatschappij geeft in tranches of doorlopend onroerende-beleggingscertificaten uit.

Die certificaten worden uitgegeven tegen betaling van een prijs die in geld wordt vastgesteld. Zij kunnen door de maatschappij rechtstreeks op de beurs worden verkocht.

Worden nieuwe certificaten uitgegeven tegen een prijs die meer dan 3 pct. lager is dan de beurskoers van het certificaat, dan moeten zij vooraf worden aangeboden aan de houders van eerder uitgegeven certificaten.

Artikel 4.-

Zoals in de tekst van het voorstel, maar men
schrijve :

in paragraaf 1, eerste lid :

"beleggingsmaatschappijen voor onroerend goed" in plaats
van "onroerende beleggingsfondsen";

in paragraaf 1, tweede lid :

tweede volzin :

"beleggingsmaatschappij voor onroerend goed" in plaats van
"onroerend beleggingsfondsen";

derde volzin :

"beleggingsmaatschappijen voor onroerend goed" (de eerste
keer) en "beleggingsmaatschappij voor onroerend goed" (de
tweede keer), in plaats van "onroerend beleggingsfondsen",
respectievelijk "onroerend beleggingsfondsen";

in paragraaf 2 :

eerste volzin :

"beleggingsmaatschappijen voor onroerend goed" in plaats
van "onroerende beleggingsfondsen";

laatste volzin :

"... indien blijkt dat de aan de certificaten verbonden
rechten niet worden geschaad";

in paragraaf 3:

"opgelegd door deze wet, de besluiten tot uitvoering ervan en het beheersreglement";

in paragraaf 4:

"van een beleggingsmaatschappij voor onroerend goed" in plaats van : "van een onroerend beleggingsfonds".

Voorts zou het beter zijn de Nederlandse tekst van de paragrafen 1, 2 en 3 als volgt te stellen :

"§ 1. De naamloze vennootschappen die met toepassing van deze wet ingeschreven zijn op de lijst van de "beleggingsmaatschappijen voor onroerend goed" zijn onderworpen aan de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen.

Zij worden als handelsvennootschappen beschouwd. Zij dienen hun benaming steeds te laten voorafgaan of te laten volgen door de woorden "beleggingsmaatschappij voor onroerend goed". Alleen de naamloze vennootschappen ingeschreven op de lijst van de beleggingsmaatschappijen voor onroerend goed mogen in hun benaming, in de omschrijving van hun doel of in hun reclame gebruik maken van de woorden "beleggingsmaatschappij voor onroerend goed".

§ 2. In afwijking van de artikelen 29quater en 60 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen mogen beleggingsmaatschappijen voor onroerend goed geen onroerende goederen, vorderingen of rechten van hun aandeelhouders of hun bestuurders verkrijgen. Dezelfde

regel geldt ten aanzien van de met de voormelde personen verbonden ondernemingen. De Bankcommissie kan afwijking van dit verbod toestaan indien blijkt dat de aan de certificaten verbonden rechten niet worden geschaad.

§ 3. Het toezicht moet worden opgedragen aan een commissaris-revisor die ook belast wordt met het toezicht op de naleving van de verplichtingen die worden opgelegd door deze wet, de besluiten tot uitvoering ervan en het beheersreglement".

Artikel 5.-

De Koning kan regels vaststellen aangaande :

- a) de verrichtingen van de maatschappij;
- b) de in acht te nemen verhoudingen tussen de gelden die daadelijk terugbetaalbaar zijn en die welke op termijn belegd zijn;
- c) de leningen en de kredieten die ten laste zijn van het beleggingsfonds voor onroerend goed, zonder dat die leningen of kredieten 33 pct. van het nettobeleggingsvermogen van het fonds mogen overschrijden.

Artikel 6.-

Paragraaf 1, eerste lid.

Zoals in de tekst van het voorstel, maar het woord "vooraangaande" moet vervallen.

Paragraaf 1, tweede lid.

Zoals in de tekst van het voorstel, maar

- men schrijve :

in 1° : "beleggingsfonds voor onroerend goed" in plaats van "onroerend beleggingsvermogen".
(Zelfde opmerking voor 4°),

in 3° : "het vaststellen van de kosten en vergoedingen ... " in plaats van "de kosten en vergoedingen",

- men vervange 7° door de volgende tekst :

"7° de informatie die door de maatschappij op geregelde tijdstippen moet worden gepubliceerd, onder meer betreffende de samenstelling, de aanschaffingswaarde en de schatting van het vermogen van het beleggingsfonds voor onroerend goed, alsmede betreffende de wijze en de frequentie van de schattingen, zodat alle goederen ten minste eens om de drie jaar opnieuw worden geschat",

- in de Franse tekst van 8° zou het woord "détenteurs" door het woord "titulaires" moeten worden vervangen.

Overigens zou het beter zijn de Nederlandse tekst van § 1, tweede lid, 1° en 6°, als volgt te stellen :

"1° het door de bestuurders gevoerde beleid met betrekking tot het beleggingsfonds voor onroerend goed.

6° de nadere regels inzake inschrijving op onroerende-beleggingscertificaten, onder meer wat betreft het vaststellen van de inschrijvingsprijs in de zin van artikel 3, § 2".

Paragraaf 2.

"De wijzigingen van de statuten van de maatschappij en van het beheersreglement dienen ter goedkeuring aan de Bankcommissie te worden voorgelegd.

Die goedkeuring is onder meer bij vervroegde ontbinding, fusie of splitsing, alsook bij wijziging van de wijze van overdracht van de aandelen van de maatschappij".

Artikel 7.-

§ 1. De Bankcommissie ziet erop toe dat de beleggingsmaatschappij voor onroerend goed de bepalingen van deze wet, van de besluiten tot uitvoering ervan en van het beheersreglement naleeft. Zij kan zich alle inlichtingen laten verstrekken aangaande de organisatie, het beheer, de werking en de verrichtingen van het fonds alsmede aangaande de waardering en de rentabiliteit van het vermogen.

§ 2. Wanneer de Bankcommissie vaststelt dat een beleggingsfonds voor onroerend goed niet werkt overeenkomstig de bepalingen van deze wet, van de besluiten tot uitvoering ervan of van het beheersreglement of dat de aan de

onroerende-beleggingscertificaten verbonden rechten in het gedrang dreigen te komen, kan zij de maatschappij aanmanen om dat te verhelpen en kan zij de termijn daarvoor bepalen.

§ 3. Indien aan die aanmaning geen gevolg wordt gegeven, kan de Bankcommissie :

- a) verbod opleggen nog verder onroerende-beleggingscertificaten uit te geven of, in voorkomend geval, de noteringscomités bij de effecten- 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 volgens de bij artikel 584 van het Gerechtelijk Wetboek voorgeschreven procedure voor de maatschappij of voor het beleggingsfonds voor onroerend goed een voorlopig bewindvoerder of een vereffenaar aan te wijzen.

§ 4. De in dit artikel bedoelde beslissingen van de Bankcommissie worden met redenen omkleed. Zij hebben voor de maatschappij gevolg vanaf de dag dat zij haar ter kennis worden gebracht.

De maatschappij kan bij de Minister van Financiën beroep instellen tegen de in de paragrafen 2 en 3, a, bedoelde beslissingen van de Bankcommissie. Het beroep dient binnen acht dagen na de kennisgeving van de beslissing aan de Minister te worden gezonden. Het beroep schorst de uitvoering van de beslissing.

De Minister spreekt zich uit binnen vijftien dagen na de ontvangst van het beroep. Is er binnen die termijn geen beslissing genomen, dan wordt de bestreden beslissing als niet bestaande beschouwd.

Wanneer de aan de onroerende-beleggingscertificaten verbonden rechten echter in gevaar zijn, kan de Bankcommissie haar beslissing uitvoerbaar verklaren, niet-tegenstaande elk beroep.

De in deze paragraaf bedoelde beslissingen van de Bankcommissie, het beroep bij de Minister en de beslissing van de Minister omtrent het beroep worden ter kennis gebracht bij een ter post aangetekende brief of bij een brief waarvan de ontvangst is bericht.

§ 5. De Bankcommissie publiceert elk jaar de lijst van de beleggingsmaatschappijen voor onroerend goed.

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

§ 6. De Koning bepaalt de retributie die aan de Bankcommissie verschuldigd is ten bezware van de beleggingsmaatschappijen voor onroerend goed.

Artikel 8.-

Zoals in de voorgestelde tekst maar men shrijve in 1° : "onroerende-beleggingscertificaten" in plaats van "beleggingscertificaten van een onroerend beleggingsfonds" en in 2° : "door de beleggingsmaatschappij voor onroerend goed zelf of door een derde die voor haar rekening handelt".

Overigens zou het beter zijn de Nederlandse tekst van het artikel in zijn geheel als volgt te stellen :

"Artikel 8. Onverminderd de toepassing van de artikelen 26 en volgende 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 voor :

- 1° het beroep op het publiek voor de uitgifte, de verkoop, het aanbod of het voorstel tot verkoop, aankoop of ruil van onroerende-beleggingscertificaten;
- 2° het verspreiden, het uitgeven of het aanplakken van onverschillig welke reclame, bescheiden, verslagen of geschriften met betrekking tot het fonds door de beleggingsmaatschappij voor onroerend goed zelf of door een derde die voor haar rekening handelt".

Artikel 9.-

Indien het prospectus of andere documenten die met het oog op de openbare uitgifte, de openbare verkoop of de openbare ruil van beleggingscertificaten van een beleggingsfonds voor onroerend goed of met het oog op het voorstellen of het aanbieden van zodanige certificaten gebruikt worden, gegevens bevatten die bewust onjuist of vals zijn of, gelet op de omstandigheden, bewust onvolledig, terwijl die gegevens of weglatingen onontbeerlijk zijn voor de waardering van de certificaten, kan eenieder die zodanige certificaten aangekocht heeft de terugkoop ten bezware van het eigen vermogen van de beleggingsmaatschappij voor onroerend goed of ten bezware van de bestuurders ervan vorderen, mits het voor de inschrijving of voor de aankoop betaalde bedrag wordt teruggegeven, en zonder schadevergoeding.

Een dergelijke terugkoop kan slechts worden geëist als de onjuiste, valse of onvolledige gegevens voorkwamen in een door de maatschappij uitgegeven document of als zij op haar verantwoording werden opgesteld.

De in het eerste lid bedoelde vordering verjaart door verloop van zes maanden te rekenen van de uitgifte, de aankoop of de ruil van de onroerende-beleggingscertificaten.

Artikel 10.-

Met gevangenisstraf van ... tot ... en met geldboete van 50 frank tot 10.000 frank of met een van die straffen alleen worden gestraft :

1° zij die met bedrieglijk oogmerk :

- a) aan de Bankcommissie wetens en willens valse of onjuiste inlichtingen verstrekken over een beleggingsfonds voor onroerend goed;
- b) in de uitgifteprospectussen, jaarverslagen of andere voor het beleggingsfonds voor onroerend goed verspreide geschriften of boodschappen, gegevens opnemen of laten opnemen die van wezenlijk belang zijn voor de waardering van het fonds en waarvan zij weten dat zij onjuist, vals of, gelet op de omstandigheden, onvolledig zijn, alsook zij die deze documenten welbewust hebben gebruikt om kopers aan te trekken;
- c) aan het publiek effecten hebben voorgesteld, aangeboden of verkocht alsof het onroerende-beleggingscertificaten gold, terwijl zij wisten dat de vennootschap wier effecten zij hebben verkocht, geen

beleggingsmaatschappij voor onroerend goed was in de zin van deze wet of dat die effecten niet de kenmerken van onroerende-beleggingscertificaten in de zin van deze wet vertoonden;

d) de benaming "beleggingsfonds voor onroerend goed" hebben gebezigd ter omschrijving van een fonds dat beheerd wordt door een maatschappij die niet is ingeschreven op de lijst bedoeld in artikel 1, § 3;

2° de bestuurders, directeurs of procuratiehouders van een beleggingsmaatschappij voor onroerend goed die met betrekking tot het beleggingsfonds voor onroerend goed verrichtingen hebben gedaan die in strijd zijn met de bepalingen van artikel 5 of van de besluiten tot uitvoering ervan; zij die verzuimd hebben de ter uitvoering van deze wet voorgeschreven publicaties te verzorgen; zij die handelingen hebben gesteld of verrichtingen hebben gedaan zonder toestemming van de in artikel 7 bedoelde voorlopige bewindvoerder, of zij die artikel 4 hebben overtreden.

Artikelen 11 en 12.-

Onder voorbehoud van de bijzondere opmerking die hiervoren aangaande die artikelen gemaakt is, wordt de volgende redactie voorgesteld voor artikel 11, § 2 :

"§ 2. De vrijstelling van de vennootschapsbelasting geldt niet voor de beleggingsmaatschappijen voor onroerend goed die het fonds geheel of gedeeltelijk in het buitenland investeren".

Voorts zijn de volgende vormopmerkingen te maken :

Artikel 11, § 1, tweede, derde en vierde lid, zou als volgt gesteld moeten worden :

"De meerwaarden op tot het onroerende-beleggingsvermogen behorende onroerende goederen, vorderingen en rechten worden vrijgesteld indien zij ten minste gedurende vijf jaar in het vermogen van de vennootschap zijn gebleven alsook in geval van onteigening ten algemenen nutte of verkoop aan een openbaar lichaam.

Voor de niet vrijgestelde meerwaarden geldt een bijzonder aanslagstelsel met een aanslagvoet van 22,5 pct.

Wat de ingeschreven beleggingsfondsen voor onroerend goed betreft, vervallen de onroerende en de roerende voorheffingen op de vrijgestelde inkomsten definitief aan de Schatkist, aan de Gemeenschappen en de Gewesten, aan de provincies, aan de gemeenten en de agglomeraties, ten belope van hun respectief aandeel".

OBSERVATIONS GENERALES.

I.

Avant de porter un jugement sur la nouvelle structure envisagée, de mise en commun de biens et droits immobiliers, il convient d'analyser la construction juridique décrite dans le texte de la proposition de loi (1), tout en ayant égard aux intentions des auteurs de celle-ci.

Il ne s'agit pas de créer une simple société immobilière dans laquelle les actifs sont gérés au profit de la société elle-même, qui distribue ensuite tout ou partie de ses bénéfices sous forme de dividendes.

Il ne s'agit pas davantage de constituer une masse indivise de biens immobiliers, qui serait la propriété des porteurs de parts tout en étant gérée par une société mandataire.

Les développements de la proposition de loi (page 3) évoquent les difficultés que pourraient poser ces deux structures.

Dès lors, la proposition entend innover en créant un type nouveau de société anonyme dont les actifs et passifs seraient répartis en deux masses distinctes dont l'une correspondrait aux droits des actionnaires de la société et constituerait le gage de ses créanciers, tandis que l'autre masse constituerait l'élément frugifère au bénéfice des porteurs de parts ainsi que leur gage.

(1) Sénat, 1985-1986, Doc. 304, n° 1.

Il est à remarquer que de toute façon les parts du fonds de placements immobiliers ne seront pas rachetables ou remboursables, sauf en cas de liquidation. Le titulaire de celles-ci ne pourra donc s'en défaire qu'en trouvant un acquéreur, éventuellement par la bourse des fonds publics.

La société anonyme gestionnaire serait juridiquement propriétaire des deux masses de biens : d'une part les fonds propres et d'autre part le patrimoine immobilier. La répartition des biens entre ces deux masses ne résulterait que d'éléments comptables; elle ne serait dès lors pas, en principe, opposable aux tiers.

La distinction du passif propre à chacune de ces deux masses devrait logiquement avoir pour conséquence une répartition des créances entre celles qui auront pour gage commun les biens de la société, issus de son capital propre, de ses bénéfices, réserves et plus-values, et celles qui auront pour gage les biens acquis au moyen de l'émission de certificats de placements immobiliers.

L'article 2, alinéa 3, de la proposition prévoit que les éléments d'actifs du patrimoine de placements immobiliers sont affectés "par privilège spécial" au paiement des revenus et bénéfices revenant aux certificats de placements immobiliers.

On n'aperçoit pas bien, au demeurant, comment ce privilège qui se veut "spécial" ne porterait "aucunement atteinte aux droits, créances et sûretés obtenus par des tiers du chef d'opérations concernant directement la formation ou la gestion du patrimoine de placements immobiliers". Quels seraient les droits et les créances ordinaires qui ne prévendraient pas sur ce "privilège spécial"?

Enfin, pour être efficace, ce "privilège" devrait s'étendre, dans l'éventualité de la dissolution du fonds, à la répartition de liquidation, mais dans ce cas le privilège sur immeubles devrait être inscrit. L'affranchissement de cette formalité par l'article 2, alinéa 5, de la proposition serait de nature à léser les droits des tiers et priverait la notion de "privilège" d'un élément essentiel à sa nature même.

+

Si l'on ne craint pas d'innover, on pourrait prévoir deux masses distinctes individualisées non seulement d'un point de vue comptable, mais aussi juridiquement.

Cette solution, à condition qu'elle soit réalisée par la loi ou, du moins, autorisée par celle-ci, ne heurte pas la doctrine belge la plus autorisée (voir De Page, Traité élémentaire de droit civil belge, 1975, tome V, n°s 576 et suivants).

Elle suppose cependant qu'il soit possible de déterminer de quelles obligations doit répondre chaque partie du patrimoine divisé, c'est-à-dire, d'une part, le patrimoine propre de la société et, d'autre part, le fonds de placements immobiliers. Tout créancier doit, en effet, savoir sur quels biens pourra éventuellement porter son action.

Sans doute, la reconnaissance d'un droit de propriété direct des titulaires de certificats sur le patrimoine immobilier se heurte aux contraintes propres à la transmission et à la fiscalité des biens immobiliers. La loi pourrait modifier les règles, mais le risque de confusion est, dans cette direction, assez élevé.

Il serait plus aisé de considérer que la société possède deux patrimoines juridiquement distincts et que les créanciers de l'un de ceux-ci ne peuvent rien revendiquer de l'autre.

Dans le système préconisé, il conviendrait, pour être clair, de réserver la dénomination "fonds de placements immobiliers" au patrimoine de placements immobiliers et de qualifier le nouveau type de société par les mots : "Société de placements immobiliers".

La séparation juridique des patrimoines rendrait inutile la création du privilège prévu à l'article 2, alinéas 3 à 5. On ne voit d'ailleurs pas l'utilité d'un privilège limité aux seuls paiements de dividendes ou bénéfices, alors que ceux-ci ne représenteront jamais qu'une faible fraction de l'actif du fonds de placements immobiliers et qu'il n'y a donc pas à craindre une insuffisance d'actif pour en assurer le paiement. Beaucoup plus sérieuse sera la situation des titulaires de parts au moment de la dissolution du fonds.

II.

Selon les développements de la proposition, celle-ci a pour but de contribuer "au redressement du secteur de la construction" en créant un nouvel instrument "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" (page 1).

La proposition entend également réorienter vers le marché belge les capitaux dont les détenteurs cherchent refuge à l'étranger pour les investir en biens immobiliers ou en actifs financiers (page 2).

La proposition n'exige cependant pas que les investissements en biens immobiliers soient réalisés en Belgique. Elle se limite à réserver à cette hypothèse un avantage fiscal (cf. article 11, § 2).

Il appartiendra aux Chambres législatives d'apprécier s'il y a lieu, indépendamment de l'avantage fiscal, d'imposer que les investissements soient réalisés en Belgique.

OBSERVATIONS PARTICULIERES.

Article 3.

1. Le paragraphe 1er ne laisse pas place aux réinvestissements du produit des amortissements, ce qui devrait être prévu.

2. Au paragraphe 2, l'expression "émet des certificats ... au robinet" appartient au langage financier mais est étrangère à la langue juridique.

3. La dilution du patrimoine immobilier par l'émission massive de parts nouvelles postule que le droit de préférence du porteur de parts pour la souscription de parts nouvelles soit sauvegardé et garanti. Une disposition légale précise serait utile à cet égard.

Article 5.

L'alinéa 2 ne fait que réaffirmer une règle légale, déjà énoncée à l'article 2 du Code civil, et qui s'impose sans conteste aux textes de portée réglementaire.

Cet alinéa doit en conséquence être omis.

Article 6.

1. Au paragraphe 1er, alinéa 2, 7°, la disposition prévoyant "la fréquence de l'estimation, qui doit porter, pour chaque exercice comptable, sur un tiers au moins du patrimoine immobilier" n'empêchera pas que chaque année, ce soit le même tiers qui sera réestimé.

Une rédaction plus précise est proposée ci-après.

2. Au paragraphe 2, alinéa 2, il n'y a pas lieu de prévoir la modification de la forme juridique de la société, celle-ci devant, selon l'article 1er, être une société anonyme.

Article 7.

1. Aux paragraphes 1er et 2, il y a lieu d'assurer le respect du règlement de gestion.

2. Le paragraphe 3, c, permet à la Commission bancaire de "prendre les mesures conservatoires en vue d'assurer la gestion provisoire du fonds". Cette mesure est présentée comme une alternative à la désignation d'un administrateur provisoire ou d'un liquidateur par le président du tribunal de commerce, désignation prévue au b.

L'article 92 de la Constitution s'oppose à ce que la société soit dessaisie de la gestion de ses biens par une décision administrative et sans jugement préalable, alors qu'il s'agit d'une contestation de droit civil. Le c doit être omis.

Article 10.

Il ne convient pas de se référer à une disposition étrangère à la matière pour énoncer les peines qui seront applicables aux infractions décrites. Les Chambres législatives doivent pouvoir apprécier et éventuellement amender les peines qui leur sont présentées dans la proposition de loi.

A titre d'exemple, on peut signaler que l'article 9 de la loi du 27 mars 1957 relative aux fonds communs de placement précise les peines applicables et ne fait pas référence aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

+

+ +

L'article 10 entend réprimer la communication de renseignements qui seraient non seulement inexacts ou "fallacieux" mais encore qui seraient "incomplets". Cette dernière notion peut présenter un certain caractère subjectif. Elle devrait être précisée en faisant appel au but frauduleux qui serait requis pour rendre punissable l'insuffisance des renseignements (cfr article 204, 1°, 2° et 3° des lois coordonnées sur les sociétés commerciales).

Articles 11 et 12.

Le précompte immobilier sera considéré comme libératoire aussi bien dans le chef de la société que dans celui des titulaires de certificats de placements immobiliers.

Cette notion rejoint celle qui est applicable en matière de revenus mobiliers, en dessous de certains plafonds.

L'octroi d'exemptions fiscales aux fonds de placements immobiliers est une question d'opportunité. Il appartiendra aux Chambres législatives d'apprécier si ces avantages fiscaux sont nécessaires pour assurer le redressement du secteur de la construction. Elles devront néanmoins avoir égard au principe constitutionnel de l'égalité des Belges devant l'impôt (articles 6 et 112 de la Constitution).

+

+ +

Compte tenu des observations qui précèdent et sous la réserve de l'observation générale II et de l'observation particulière relative aux articles 11 et 12, le texte suivant est proposé. Il contient en outre des modifications de forme ne nécessitant aucun commentaire.

"Article 1er.-

§ 1er. Par société de placements immobiliers, on entend la société anonyme dont l'objet social exclusif est d'acquérir, de gérer et d'aliéner, pour le compte de titulaires de certificats de placements immobiliers, nominatifs ou au porteur, un patrimoine dénommé "fonds de placements immobiliers", qui est juridiquement distinct de son patrimoine propre. L'acquisition des biens formant ce fonds est faite principalement au moyen des sommes recueillies par l'émission publique de certificats de placements immobiliers pour un montant minimum de 200 millions de francs.

§ 2. La société de placements immobiliers doit disposer d'un capital entièrement libéré de 20 millions de francs au moins, représenté par des actions nominatives.

Son conseil d'administration doit avoir demandé l'admission à la bourse des fonds publics, de tous les certificats de placements immobiliers.

§ 3. La société de placements immobiliers qui répond aux conditions fixées par la présente loi et ses arrêtés d'exécution est inscrite par la Commission bancaire sur la liste des "sociétés de placements immobiliers" dans les deux mois de sa demande.

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, la société de placements immobiliers peut introduire un recours auprès du Ministre des Finances. La décision de refus, le recours et la décision prise par le Ministre sur le recours sont notifiés par lettre recommandée à la poste ou par lettre dont il est accusé réception.

Article 2.-

§ 1er. Le fonds de placements immobiliers est constitué :

- d'une part, par des biens et des droits immobiliers, ainsi que par tous les autres éléments immobiliers autorisés conformément à la présente loi,

- d'autre part, par le produit de l'émission de certificats de placements immobiliers, par toutes créances résultant de la gestion y compris les placements provisoires, par les liquidités nécessaires à la gestion normale du fonds ou résultant de celle-ci et, le cas échéant, par le produit des aliénations et des emprunts contractés en vue d'assurer le financement du fonds.

Les biens et valeurs constituant le fonds sont inscrits, suivant le cas, à la conservation des hypothèques, au cadastre, dans les organismes financiers ou auprès de tous autres tiers, au nom de la société de placements immobiliers, avec la précision qu'ils dépendent activement de son fonds de placements immobiliers.

§ 2. Tout engagement ou obligation contracté par la société à charge du fonds doit l'indiquer de manière non équivoque, faute de quoi il sera à charge du patrimoine propre de la société.

Par dérogation à l'article 8 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les biens propres de la société d'une part et les biens formant le fonds de placements immobiliers d'autre part ne répondent que des dettes, engagements et obligations qui les concernent chacun.

§ 3. Le fonds ne peut être engagé en commun ou solidairement avec le patrimoine propre de la société; il ne supporte aucun engagement, obligation ou dette en commun ou solidairement avec le patrimoine propre de la société.

Le fonds ne peut constituer, à quelque titre que ce soit, la garantie d'une obligation dont un tiers ou les biens propres de la société ont la charge.

Article 3.-

§ 1er. Aux certificats de placements immobiliers est attaché un droit proportionnel sur les revenus et sur le produit de la liquidation du fonds de placements immobiliers.

Les certificats donnent droit annuellement à la totalité des revenus d'exploitation, parmi lesquels les loyers, les redevances, les intérêts et profits résultant de placements temporaires, après déduction des charges utiles à leur perception, à la gestion et à la conservation du patrimoine du fonds de placements immobiliers, conformément au règlement de gestion.

Les dotations d'amortissements peuvent toutefois être réinvesties.

Lors de la liquidation du fonds de placements immobiliers, la totalité du produit net de celle-ci est répartie entre les certificats.

§ 2. Le conseil d'administration de la société émet des certificats de placements immobiliers, soit par tranches, soit de manière continue.

Ces certificats sont émis contre paiement d'un prix fixé en espèces. Ils peuvent être vendus directement en bourse par la société.

S'ils sont émis à un prix inférieur de plus de trois pour cent à leur cours boursier, les nouveaux certificats à émettre doivent être offerts au préalable aux titulaires de certificats émis antérieurement.

Article 4.-

Comme au texte de la proposition, sauf à écrire :

au paragraphe 1er, alinéa 1er :

"sociétés de placements immobiliers" au lieu de "fonds de placements immobiliers";

au paragraphe 1er, alinéa 2 :

deuxième phrase :

"société de placements immobiliers, au lieu de "fonds de placements immobiliers";

troisième phrase :

"sociétés de placements immobiliers" (la première fois) et "société de placements immobiliers" (la deuxième fois), au lieu de "fonds de placements immobiliers";

au paragraphe 2 :

première phrase :

"sociétés de placements immobiliers" au lieu de "fonds de placements immobiliers",

dernière phrase :

"... s'il apparaît qu'il n'est pas porté préjudice aux droits attachés aux certificats";

au paragraphe 3 :

"imposées par la présente loi, par ses arrêtés d'exécution et par le règlement de gestion";

au paragraphe 4 :

"d'une société de placements immobiliers" au lieu de : "d'un fonds de placements immobiliers".

Le texte néerlandais des paragraphes 1er à 3 serait mieux rédigé comme il est indiqué dans la version néerlandaise du présent avis.

Article 5.-

Le Roi peut fixer des règles concernant :

- a) les opérations auxquelles procède la société;
- b) les proportions à respecter entre les fonds qui sont remboursables à vue et ceux qui sont placés à terme;
- c) les emprunts et les crédits, qui sont à la charge du fonds de placements immobiliers, sans que ces emprunts ou crédits puissent dépasser trente-trois pour cent du patrimoine immobilier net de celui-ci.

Article 6.-

Paragraphe 1er, alinéa 1er :

Comme au texte de la proposition, sauf à supprimer le mot "préalable".

Paragraphe 1er, alinéa 2 :

Comme au texte de la proposition :

- sauf à écrire :

au 1° : "fonds de placements immobiliers" au lieu de "patrimoine de placements immobiliers".
(Même remarque pour le 4°),

au 3° : "la détermination des frais et rémunérations ..." au lieu de "les frais et rémunérations",

- sauf à remplacer le 7° par le texte suivant :

"7° les informations que la société est tenue de publier à intervalles réguliers, notamment concernant la composition, la valeur d'acquisition et l'estimation du patrimoine du fonds de placements immobiliers ainsi que les modalités et la fréquence des estimations, de manière que tous les biens soient réestimés au moins une fois par période de trois ans",

- sauf à remplacer dans le texte français du 8°, le mot "détenteurs" par "titulaires".

Le texte néerlandais du paragraphe 1er, 1° et 6°, serait mieux rédigé comme il est indiqué dans la version néerlandaise du présent avis.

Paragraphe 2.

"Les modifications aux statuts de la société et au règlement de gestion doivent être soumises à l'approbation de la Commission bancaire.

Cette approbation est notamment requise en cas de dissolution anticipée, de fusion ou de scission, ainsi qu'en cas de modification du mode de cession des actions de la société".

Article 7.-

§ 1er. La Commission bancaire exerce un contrôle sur le respect, par la société de placements immobiliers, des dispositions de la présente loi, de ses arrêtés d'exécution et du règlement de gestion. Elle peut se faire communiquer toutes informations relatives à l'organisation, la gestion, le fonctionnement et les opérations du fonds, à l'évaluation et à 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, de ses arrêtés d'exécution ou du règlement de gestion, ou que les droits attachés aux certificats de placements immobiliers risquent d'être compromis, elle peut mettre la société en demeure d'y remédier, dans le délai qu'elle fixe.

§ 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, demander aux comités de la cote des bourses de fonds publics et de change du Royaume de suspendre la cotation des certificats de placements immobiliers du fonds;
- b) demander au président du tribunal de commerce de désigner, selon la procédure prévue par l'article 584 du Code judiciaire, un administrateur provisoire ou un liquidateur pour la société ou pour le fonds de placements immobiliers.

§ 4. Les décisions de la Commission bancaire visées au présent article sont motivées. Elles ont effet à l'égard de la société à partir du jour où elles lui sont notifiées.

La société peut introduire auprès du Ministre des Finances un recours contre les décisions de la Commission bancaire visées aux paragraphes 2 et 3, a. Ce recours doit être adressé au Ministre dans les huit jours de la notification de la décision. Il est suspensif.

Le Ministre se prononce dans les quinze jours de la réception du recours. Si aucune décision n'est intervenue dans ce délai, la décision attaquée est considérée comme non avenue.

Toutefois, lorsque les droits attachés aux certificats de placements immobiliers sont en péril, la Commission bancaire peut déclarer sa décision exécutoire, nonobstant tout 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 à la poste ou par lettre dont il est accusé réception.

§ 5. La Commission bancaire publie chaque année la liste des sociétés 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 à charge des sociétés de placements immobiliers.

Article 8.-

Comme au texte de la proposition, sauf à écrire au 1° : "certificats de placements immobiliers" au lieu de "certificats d'un fonds de placements immobiliers", et au 2°, "soit par la société de placements immobiliers elle-même, soit par un tiers agissant pour le compte de celle-ci ...".

Le texte néerlandais de l'article serait mieux rédigé comme il est indiqué dans la version néerlandaise du présent avis.

Article 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 fausses ou, eu égard aux circonstances, sciemment incomplètes, alors que ces données ou omissions sont essentielles

pour l'évaluation des certificats, toute personne qui aura acquis de tels certificats pourra en exiger la reprise à la charge de l'avoir propre de la société de placements immobiliers ou à la charge de ses administrateurs, contre restitution du prix payé pour la souscription ou l'achat, et sans indemnité.

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

L'action visée à l'alinéa 1er se prescrit par six mois à dater de l'émission, de l'achat ou de l'échange des certificats de placements immobiliers.

Article 10.-

Seront punis d'un emprisonnement de ... à ... et d'une amende de 50 francs à 10.000 francs ou de l'une de ces peines seulement :

1° ceux qui, dans un but frauduleux :

- a) transmettent sciemment à la Commission bancaire des renseignements faux ou inexacts concernant un fonds de placements immobiliers;
- b) publient ou font publier dans les prospectus d'émission, rapports annuels ou autres écrits ou messages diffusés pour le fonds de placements immobiliers, des données essentielles à l'évaluation du fonds qu'ils savent être inexactes, fausses ou, eu égard aux circonstances, incomplètes, de même que ceux qui, en connaissance de cause, ont utilisé ces documents pour attirer des acquéreurs;

- c) ont présenté, offert ou vendu au public des valeurs mobilières comme étant des certificats de placements immobiliers, alors qu'ils savaient que la société dont ils ont vendu les valeurs n'était pas une société de placements immobiliers au sens de la présente loi ou que ces valeurs ne répondaient pas aux caractéristiques des certificats de placements immobiliers au sens de la présente loi;
 - d) ont utilisé la dénomination "fonds de placements immobiliers" pour qualifier un fonds géré par une société qui n'est pas inscrite à la liste prévue à l'article 1er, § 3;
- 2° les administrateurs, directeurs ou fondés de pouvoirs d'une société de placements immobiliers qui ont effectué des opérations relatives au fonds de placements immobiliers qui sont 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 prévu à l'article 7, ou ceux qui ont enfreint l'article 4.

Articles 11 et 12.-

Sous réserve de l'observation particulière faite ci-avant à propos de ces articles, la rédaction suivante est proposée pour l'article 11, § 2 :

"§ 2. L'exonération de l'impôt des sociétés n'est pas applicable aux sociétés de placements immobiliers qui investissent tout ou partie du fonds à l'étranger".

Le texte néerlandais de l'article 11, § 1er, alinéas 2, 3 et 4 serait mieux rédigé comme il est indiqué dans la version néerlandaise du présent avis.

La chambre était composée de

Messieurs : J. LIGOT,
de Heren :

Ch.-L. CLOSSET,
J.-Cl. GEUS,

J. DE GAVRE,

P. GOTHOT,

Madame : R. DEROY,
Mevrouw :

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. J.-J. STRYCKMANS, conseiller d'Etat.

Le rapport a été présenté par M. G. PIQUET, premier auditeur.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

R. DEROY.

De kamer was samengesteld uit

président de chambre,
kamervoorzitter,

conseillers d'Etat,
staatsraden,

assesseurs de la
section de législation,
assessoren van de
afdeling wetgeving,

greffier,
griffier.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. J.-J. STRYCKMANS, staatsraad.

Het verslag werd uitgebracht door de H. G. PIQUET, eerste auditeur.

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

J. LIGOT.