

BELGISCHE SENAAT SENAT DE BELGIQUE

—
 BUITENGEWONE ZITTING 1961
 —

—
 VERGADERING VAN 2 MEI 1961
 —

Voorstel van wet tot uitbreiding van kredietmogelijkheden door middel van inpandgeving van hypothecaire grossen en tot wijziging van de statuten van het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet.

TOELICHTING

—

DAMES EN HEREN,

Officiële en private hypotheek- of verzekeringsmaatschappijen beschikken over een grote portefeuille van hypothecaire schuldvorderingstitels (grossen).

In afwachting van de terugbetaling der leningen blijven ze onproductief. Ze zijn nochtans kredietwaardig, want ze vertegenwoordigen schuldvorderingen met eerste-rang inschrijving op vaste goederen.

Door middel van inpandgeving der grosse zou een krediet gaande tot 80 t. h. van het bedrag der ingeschreven lening mogelijk worden. Op deze wijze zouden de grossen-portefeuilles actief kunnen gemaakt, gemobiliseerd worden. Deze nieuwe kapitalen kunnen opnieuw in hypotheekleningen uitgeplaatst worden. Deze ruimere kredietmassa zal wellicht toelaten de leningstermijnen te verlengen, hetgeen het aantal kandidaatleners zal doen toenemen.

In het kader van de bestaande wetgeving is de inpandgeving van hypothecaire grossen niet gemakkelijk. Er is een authentieke akte nodig (art. 5 der hypotheekwet van 16 december 1851). Deze moet aan de schuldenaar betekend worden (art. 2075 B.W.). Dit alles is vrij omslachtig, en brengt kosten mede.

Dit wordt nog duidelijker wanneer men nagaat dat de bankinstellingen langs verdiskontering bij

—
 SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1961
 —

—
 SEANCE DU 2 MAI 1961
 —

Proposition de loi étendant les possibilités en matière de crédit par nantissement de grosses hypothécaires et modifiant les statuts de l'Office central de Crédit hypothécaire.

DEVELOPPEMENTS

—

MESDAMES, MESSIEURS,

Les sociétés hypothécaires ou d'assurances, tant officielles que privées, détiennent un important portefeuille de titres de créances hypothécaires (grosses).

Aussi longtemps que les prêts n'ont pas été remboursés, ces créances demeurent improductives. Cependant, elles mériteraient d'être prises en considération pour l'octroi de crédits, car il s'agit de créances inscrites en premier rang sur des biens immobiliers.

Le nantissement de la grosse permettrait de consentir un crédit jusqu'à concurrence de 80 p. c. du montant du prêt inscrit. De cette manière, on pourrait rendre actifs et mobiliser les portefeuilles de grosses. Ces capitaux nouveaux pourraient, à leur tour, être placés en prêts hypothécaires. Grâce à cette masse élargie de crédits, il serait peut-être possible d'allonger les délais de remboursement, ce qui augmenterait le nombre de candidats-emprunteurs.

La législation actuelle rend assez difficile le nantissement des grosses hypothécaires. En effet, elle requiert un acte authentique (art. 5 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851), qui doit être signifié au débiteur (art. 2075 C.C.). Ces formalités sont assez compliquées et onéreuses.

La chose est encore plus évidente lorsqu'on sait qu'en présentant leur portefeuille d'effets à l'es-

de Nationale Bank in staat worden gesteld, op een vlotte en goedkope wijze, hun wisselportefeuille om te zetten in nieuwe middelen.

Men zou eraan kunnen denken langs dezelfde weg de hypothecaire schuldvorderingen, die heel wat betere dekking bieden, te mobiliseren. De statuten van de Nationale Bank laten dit niet toe (art. 17, 8°). Daarenboven is het niet aan te bevelen dat de Nationale Bank langlopende leningen zou aannemen. Het Franse voorbeeld heeft bewezen dat deze overdreven geldscheppingsvorm naar catastrofale inflaties kan voeren.

Er bestaat in België een inrichting die de in pandgeving van hypothecaire grossen wel zou kunnen doorvoeren, met name het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet. Deze parastatale dienst is gespecialiseerd in hypotheekoverdrachten. Bij de stichting werd « de mobilisatie der hypotheecaire schuldvorderingen » als doel ervan bepaald (art. 1, a, wetsbesluit van 14-10-1937). Hiervan wordt echter weinig gebruik gemaakt wegens de omslachtige vormvereisten.

Men kan echter een methode volgen, die een bredere regeling teweegbrengt dan de verhandeling van een individuele titel. Het C.B.H.K. zou uit de kapitaalmarkt middelen opnemen, door de uitgifte van kasbons en obligaties (gebeurt nu reeds). Het Bureau zou deze middelen kunnen aanwenden om, tegen in pandgeving van de grossenportefeuille of een deel ervan, aan de hypotheek- en verzekeringsmaatschappijen kredieten te verstrekken. Er werd immers reeds herhaaldelijk vastgesteld dat de hypotheeksector wordt verstoord door regelmatig voorkomende periodes van kredietschaarste.

Het is echter nodig te onderzoeken of het C.B.H.K. dit met grote veiligheid kan verrichten, of de verstrekte kredieten geen gevaar lopen. Dit gevaar is gering. Vooreerst kan bepaald worden dat de verpanding tot 80 t. h. van de waarde van het pandgoed (grosse) zou beperkt worden. De hypothecaire titels moeten aan het C.B.H.K. ter hand gesteld worden. In acht genomen dat deze titels slechts 50 t. h. of 60 t. h. der waarde van de verpande onroerende goederen bereiken en in eerste rang ingeschreven zijn, en daarenboven dat de geldlenende hypotheek- of verzekeringsmaatschappij op eigen vermogen en reserves voor het eventuele verlies verantwoordelijk blijven, is het risico voor het C.B.H.K. bijna onbestaande. Om nu elke rest van vrees te keer te gaan, kan er desnoods een garantiefonds tegen eventuele verliezen opgericht worden, waarin de kredietvennootschappen 0,25 t. h. van de gedeponeerde grosse-bedragen zouden storten. Bij voldoende voorraad kan de bijdrage geleidelijk verminderen.

Is het nodig hiertoe de hypotheekwet te wijzigen? Deze modelwet veranderen kan de veiligheid

compte, à la Banque nationale, les établissements bancaires peuvent, facilement et à peu de frais, convertir ceux-ci en liquidités nouvelles.

On pourrait envisager de mobiliser de la même manière les créances hypothécaires, dont la couverture est bien plus solide. Les statuts de la Banque nationale ne permettent pas pareille opération (art. 17, 8°). De plus, il n'est pas souhaitable que la Banque nationale consente des prêts à long terme. L'exemple français a montré comment cette forme abusive de création monétaire peut mener à des inflations catastrophiques.

Il existe en Belgique un établissement qui pourrait fort bien se charger du nantissement des grosses hypothécaires : c'est l'Office central de Crédit hypothécaire. Cet organisme parastatal est spécialisé en cessions hypothécaires. Au moment de sa création, « la mobilisation des créances hypothécaires » a été citée comme étant l'un de ses objectifs (art. 1^{er}, a, de l'arrêté-loi du 14 octobre 1937). Mais on ne recourt guère à cette possibilité, à cause des longues formalités qu'elle implique.

Toutefois, on pourrait appliquer une méthode permettant des opérations plus larges que la simple négociation d'un titre isolé. L'O.C.C.H. prèlèverait des fonds sur le marché des capitaux, en émettant des bons de caisse et des obligations (ce qu'il fait déjà). L'Office pourrait affecter ces fonds à l'octroi de crédits aux sociétés hypothécaires et aux sociétés d'assurances, moyennant le nantissement du portefeuille de grosses ou d'une partie de celui-ci. En effet, on a déjà pu le constater à diverses reprises, le secteur hypothécaire souffre périodiquement d'une certaine pénurie de crédits.

Il est nécessaire de voir si l'O.C.C.H. pourrait effectuer cette opération avec une sécurité suffisante et si les crédits à consentir ne courraient aucun danger. Le danger est minime. Tout d'abord, rien n'empêche de stipuler que le nantissement serait limité à 80 p. c. de la valeur du bien nanti (grosse). De plus, les titres hypothécaires doivent être remis à l'O.C.C.H. Etant donné qu'ils n'atteignent que 50 p. c. ou 60 p. c. de la valeur des immeubles nantis et qu'ils sont inscrits en premier rang et qu'au surplus, la société hypothécaire ou la société d'assurances qui prête les fonds demeure responsable de la perte éventuelle sur son avoir et ses réserves, le risque pour l'O.C.C.H. s'avère presque inexistant. Au besoin, pour écarter tout motif de méfiance, on pourrait créer un fonds de garantie contre les pertes éventuelles, fonds auquel les sociétés de crédit verseraient 0,25 p. c. des montants figurant dans les grosses déposées. Dès que le fonds serait suffisamment alimenté, la cotisation pourrait être réduite progressivement.

Faut-il pour cela modifier la loi hypothécaire? Le moindre changement apporté à cette loi de base

van het ganse hypotheekstelsel in gevaar brengen. Bij de geschetste methode moet alleen het risico voor het C.B.H.K. vermeden worden. De particuliere schuldenaar loopt geen gevaar. Hij betaalt verder geldig af aan zijn schuldeiser, en kan van hem kwitantie en handlichting bekomen.

Hoofdzaak voor het Bureau is te kunnen na gaan welke veranderingen inmiddels in de gedeponeerde grossenportefeuille optreden. Deze veranderingen gebeuren veelvuldig, vermits regelmatig afkortingen en terugbetalingen worden geïnd. Om daartoe te komen moet elke hypotheekmaatschappij door het C.B.H.K. vooraf geagreed worden. Voorwaarde voor agreatie zou echter zijn dat de bedrijfsrevisor der hypotheek- of verzekeringsmaatschappij om de drie maand een verslag bij het C.B.H.K. zou indienen over het verloop van afbetaling van de inpandgegeven grossen. De bedrijfsrevisor moet gerechtigd zijn, in samenwerking met de beheerraad van deze kredietvennootschap, uit haar eigen personeel een toezichter aan te wijzen belast met de dagelijkse opnemings. Mocht uit deze driemaandelijke balans een tekort blijken in vergelijking met het oorspronkelijke pandbedrag, dan kan de hypotheekmaatschappij, als bij een lopende rekening, ofwel nieuwe grossen toevoegen ofwel speciën ter aanvulling bijpassen.

Benevens waarborgen van « organisatorische » aard zijn enkele juridische maatregelen aan te bevelen :

a) Vooreerst kan men bepalen dat het feit van de inbezitting van de grossen door het C.B.H.K. een *voorrecht* doet ontstaan.

Ten overstaan van alle derden, met uitzondering van de schuldenaar der grosse, zou dit voorrecht slechts gelden vanaf het moment van de randmelding der inpandgeving op het hypotheekkantoor, voor een beperkte duur van twee jaar. De schuldenaar der grosse echter kan intussen geldige kwijting bekomen vanwege zijn schuldeiser ;

b) De betekening van de inpandgeving aan de schuldenaar kan slechts nut opleveren, indien de kredietvennootschap, die de grossen in pand gaf, nalatig is in de uitvoering harer verplichtingen tegenover het C.B.H.K. Het is diensvolgens beter de betekening, niet verplichtend, slechts facultatief, te voorzien.

Deze maatregelen waren reeds door een werkgroep van het C.B.H.K. in 1944 voorbereid en verkregen toen de instemming van de meeste hypotheekinstellingen.

Deze wijzigingen kunnen gevoeglijk ingeschoven worden in de statutaire wet over het C.B.H.K.

pourrait compromettre la sécurité de tout le système hypothécaire. Dans l'application de la méthode que nous venons d'esquisser, il importe uniquement d'éviter tout risque à l'O.C.C.H. Quant au débiteur, il ne court aucun danger. Il continue à payer valablement à son créancier et il peut obtenir de celui-ci quittance et mainlevée.

En ce qui concerne l'Office, il est essentiel qu'il puisse vérifier les modifications qui interviendraient entretemps dans le portefeuille de grosses. Ces modifications sont fréquentes par suite des amortissements et des remboursements encaissés régulièrement. A cet effet, il faut que chaque société hypothécaire soit préalablement agréée par l'O.C.C.H. Cependant, l'agrément ne serait accordée qu'à la condition que le reviseur d'entreprises de la société hypothécaire ou de la société d'assurances adresse tous les trois mois à l'O.C.C.H., un rapport sur le remboursement des créances qui font l'objet de grosses nanties. Le reviseur d'entreprises doit être autorisé à désigner, conjointement avec le Conseil d'administration de la société de crédit intéressée et parmi le personnel de celle-ci, un inspecteur qui serait chargé d'effectuer les relevés journaliers. Au cas où ledit rapport trimestriel ferait apparaître l'existence d'un déficit comparativement au montant du nantissement initial, la société hypothécaire pourra, comme pour un compte courant, fournir le complément, soit au moyen de nouvelles grosses, soit en numéraire.

Outre les garanties inhérentes à l'économie même du système, il serait souhaitable de prévoir un certain nombre de précautions d'ordre juridique :

a) Tout d'abord, on pourrait stipuler que la prise de possession des grosses par l'O.C.C.H. créera un *privilege* en sa faveur.

Vis-à-vis de tous les tiers autres que le débiteur de la grosse, ce *privilege* ne serait valable qu'à dater de l'émargement du nantissement au bureau des hypothèques et pour une durée limitée à deux années. Toutefois, le débiteur de la grosse pourra, dans l'intervalle, obtenir valablement quittance de son créancier ;

b) La signification du nantissement au débiteur ne présente quelque utilité que si la société de crédit qui a nanti les grosses, se montre négligente dans l'exécution de ses obligations envers l'O.C.C.H. Par conséquent, il est préférable de prévoir une signification purement facultative, et non obligatoire.

Ces mesures avaient été préconisées dès 1944 par un groupe de travail de l'O.C.C.H. et elles avaient, à l'époque, reçu l'agrément de la plupart des organismes hypothécaires.

Ces modifications pourraient, sans inconvénient, être insérées dans la législation relative à l'O.C.C.H.

Er is nog een bijzonder voordeel voor de Schatkist aan deze regeling verbonden. In periodes van krediet-schaarste, die gewoonlijk samenvallen met de aanvang van de hoogconjunctuur, dringen alle parastatale kredietorganismen aan op verhoging van hun middelenplafond of putten de toegelaten kredietmarge volledig uit.

De Schatkist wordt hierdoor op een onvoorziene wijze overbelast. Het C.B.H.K. zou deze schok in de plaats van de Schatkist kunnen opvangen, en de Minister van Financiën zou hierin een soepel middel vinden om de gevraagde inspanning over een langere periode te spreiden of zelfs onnodig te maken.

Zal het C.B.H.K. voldoende kasbons en obligaties kunnen plaatsen om aan de verwachte vraag te kunnen voldoen? Dit is een kwestie van vertrouwen. De statuten zouden moeten zodanig gewijzigd worden dat het Bureau als het ware de emanatie zou worden van de officiële en private hypothekensector. Dit zou reeds medebrengen dat deze kredietinstellingen bij voorkeur hun lopende middelen in kasbons zouden omzetten. Vele private kredietvennootschappen zouden zelfs voordeel doen hun eigen en dure spaarkantoren, die over het ganse land verspreid zijn, op te geven nu ze op een goedkopere wijze nieuwe plaatsingsmiddelen kunnen verkrijgen. Aldus worden aan het C.B.H.K. nieuwe werkgelegenheden geboden. Er is trouwens het voorbeeld van het Gemeentekrediet dat, met groot succes en vaste regelmaat, omvangrijke kasbonsplaatsingen bewerkt. Dit wijst er op dat het publiek aan kasbons met Staatsgarantie een duidelijke voorkeur geeft.

**

Dit nieuwe kredietstelsel zou aldus opgebouwd, slechts enkele statutaire wijzigingen voor het C.B.H.K. (K.B. n° 226 van 7 januari 1936 en opvolgende wijzigingen) met zich brengen. Deze wijzigingen stellen wij voor in de navolgende artikelen.

R. VANDEKERCKHOVE.

Voorstel van wet tot uitbreiding van kredietmogelijkheden door middel van inpandgeving van hypotheaire grossen en tot wijziging van de statuten van het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet.

Eerste Artikel.

In het koninklijk besluit van 7 januari 1936 tot

Ce procédé offre encore un avantage spécial pour le Trésor. Lorsqu'il y a pénurie de crédits — et les périodes de pénurie coïncident généralement avec le début d'une période de haute conjoncture —, tous les organismes parastataux de crédit cherchent à obtenir un relèvement de leur plafond, ou bien ils épuisent la marge autorisée.

De ce fait, le Trésor doit faire face à des charges excessives et imprévues. L'O.C.C.H. pourrait amortir ce choc et le Ministre des Finances y trouverait un moyen souple d'étaler l'effort demandé sur une période plus longue, voire d'en être dispensé.

L'O.C.C.H. pourra-t-il placer assez de bons de caisse et d'obligations pour être en mesure de répondre pleinement à la demande prévisible? C'est là une question de confiance. Les statuts devraient être modifiés de telle façon que l'Office soit, en quelque sorte, l'émanation des secteurs hypothécaires officiel et privé. Pareille mesure aurait déjà pour effet que ces organismes de crédit convertiraient de préférence leurs disponibilités en bons de caisse. Un grand nombre de sociétés de crédit privées auraient même avantage à renoncer à leurs propres bureaux d'épargne, fort onéreux et dispersés sur toute l'étendue du territoire belge, dès lors qu'ils pourraient obtenir à meilleur compte de nouvelles possibilités de placement. L'O.C.C.H. se verrait ainsi offrir le moyen d'étendre ses activités. Il y a d'ailleurs l'exemple du Crédit communal, qui réalise d'importants placements de bons de caisse, avec succès et à un rythme très régulier. On voit par là que le public accorde nettement sa préférence aux bons de caisse garantis par l'Etat.

**

Ainsi conçu, ce nouveau régime de crédit ne nécessiterait que quelques changements aux statuts de l'O.C.C.H. (A.R. n° 226 du 7 janvier 1936 et modifications subséquentes). Ce sont ces changements qui font l'objet de la présente proposition de loi.

Proposition de loi étendant les possibilités en matière de crédit par nantissement de grosses hypothécaires et modifiant les statuts de l'Office central de Crédit hypothécaire.

Article Premier.

Dans l'arrêté royal du 7 janvier 1936 insti-

instelling van een Centraal Bureau voor Hypotheek Krediet, gewijzigd bij koninklijke besluiten van 14 oktober 1937, 30 november 1939 en 3 oktober 1955, wordt een artikel 7bis ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Art. 7bis. — De voorschotten op hypotheekschuldvorderingen, door het Bureau toegestaan ingevolge een leningsovereenkomst of een kredietopening, worden van rechtswege gewaarborgd door een voorrecht slaande op de hoofdsom en de bijhorigheden, op voorwaarde dat de grossen dezer schuldvorderingen in het bezit zijn van het Bureau.

» Het bezit der grossen wordt bewezen door middel van een proces-verbaal, door partijen ondertekend, dat een nauwkeurige ontleding van de titels bevat. Een afschrift van dit proces-verbaal, door de Directeur-Generaal van het Bureau voor echt verklaard, wordt aan het randmeldingsbordereel gehecht.

» Dit voorrecht neemt rang na de voorafbestaande voorrechten en hypotheken.

» Dit voorrecht heeft uitwerking :

» a) Ten overstaan van derden, vanaf de dag der randmelding op de hypotheekinschrijving der in pand gegeven schuldvordering ;

» b) Ten overstaan van de schuldenaar hiervan, vanaf de dag na ontvangst van een aangetekend schrijven, waarin hem betekend wordt dat de terugbetaling niet meer geldig geschieden kan zonder de medewerking van het Bureau.

» De randmelding geldt hoogstens voor twee jaar ; zo ze niet tijdig vernieuwd wordt vervalt ze van rechtswege. Handlichting ervan kan inmiddels door de Directeur-Generaal van het Bureau verleend worden. »

Art. 2.

Het 1° lid van artikel 11 van hetzelfde koninklijk besluit wordt gewijzigd als volgt :

« Het Bureau wordt beheerd door een bestuursraad bestaande uit een voorzitter en zes leden, die door de Koning worden benoemd.

» Drie leden worden benoemd op de voordracht van de Minister van Financiën, kiezende uit de Bestuursraden van de officiële hypotheekinstellingen ; drie andere op de voordracht van de meest representatieve verenigingen van private hypotheek- en verzekeringsvennootschappen. Elk dezer voordrachten bevat driemaal zoveel namen als er te benoemen leden zijn. »

R. VANDEKERCKHOVE.

tuant un Office central de Crédit hypothécaire, modifié par les arrêtés royaux des 14 octobre 1937, 30 novembre 1939 et 3 octobre 1955, il est inséré un article 7bis, rédigé comme suit :

« Art. 7bis. — Les avances sur créances hypothécaires, consenties par l'Office à la suite d'un contrat de prêt ou d'une ouverture de crédit, seront garanties de plein droit par un privilège portant sur le capital et les accessoires, à condition que l'Office soit en possession des grosses de ces créances.

» La possession des grosses sera prouvée par la production d'un procès-verbal, signé par les parties et contenant une énumération précise des titres. Une copie de ce procès-verbal, certifiée conforme par le Directeur général de l'Office, sera annexée au bordereau d'émargement.

» Ce privilège prendra rang après les privilèges et hypothèques préexistants.

» Il produira ses effets :

» a) Vis-à-vis des tiers, à dater de l'émargement de l'inscription hypothécaire de la créance nantie ;

» b) Vis-à-vis du débiteur de cette créance, à dater du jour qui suit la réception d'une lettre recommandée lui signifiant que le remboursement ne peut plus s'effectuer valablement sans l'intervention de l'Office.

» L'émargement ne sera valable que pour deux années au maximum ; s'il n'est pas renouvelé en temps utile, il y aura péremption de plein droit. Dans l'intervalle, le Directeur général de l'Office pourra en donner mainlevée. »

Art. 2.

L'alinéa premier de l'article 11 du même arrêté royal est modifié comme suit :

« L'Office est administré par un conseil d'administration composé d'un président et de six membres, nommés par le Roi.

» Trois membres sont nommés, sur présentation du Ministre des Finances, parmi les membres des conseils d'administration des organismes hypothécaires officiels ; les trois autres, sur proposition des associations les plus représentatives de sociétés privées d'hypothèques et d'assurances. Chacune des listes présentées comprendra trois fois plus de noms qu'il n'y a de membres à nommer. »