

BELGISCHE SENAAT

—
 BUITENGEWONE ZITTING 1961.
 —

—
 28 AUGUSTUS 1961.
 —

Voorstel van wet tot inrichting van een spaar-
 vorm door middel van obligaties op onroerend
 goed met incorporatie van de meerwaarde.

TOELICHTING

—

DAMES EN HEREN,

Het spaarwezen in België heeft een belangrijke ontwikkeling genomen. Iedere bevolgingsklasse neemt eraan deel. Opvallend is wel dat kleine spaarders de grote meerderheid uitmaken, zoals door de spreiding van spaarboekjes, van aandelen en obligaties wordt bewezen.

Kleine spaarders zijn niet in staat onroerende goederen « in hun geheel » aan te kopen. Inmiddels stijgen de bouwgronden en bouwprijzen steeds verder, vlugger nog dan de verworven intresten.

Er dient een middel gevonden, een nieuwe spaarvorm voorgesteld, die toelaat kleine bedragen te plaatsen, waaraan tegelijk de veiligheid als van onroerend goed wordt verschaft.

Op de eerste plaats zou men denken aan een stelsel van « mede-eigendom » van onroerend goed. De reglementering hiervan is ongemakkelijk en afhankelijk van de goede wil van anderen (815 B.W.). Alleen de horizontale eigendomssplitsing (wet van 8 juli 1924, artikel 577bis, § 11 B.W.) bewerkt individualisatie. Maar de waarde der appartementen is voor de kleine spaarders even onbereikbaar.

Een kleinere participatie, een verdere splitsing van het onroerend goed zou de oplossing kunnen brengen. De vermenigvuldiging echter van kleinere percelen of breukgedeelten zou geweldige moeilijkheden meebrengen voor de registratie, de grondpandbewaring en het kadaster. Daarenboven ware een reglementering van zulkaardige mede-eigendom vrijwel onmogelijk uit te werken.

SÉNAT DE BELGIQUE

—
 SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1961.
 —

—
 28 AOUT 1961.
 —

Proposition de loi organisant une forme
 d'épargne au moyen d'obligations sur biens
 immobiliers avec incorporation de la plus-
 value.

DEVELOPPEMENTS

—

MESDAMES, MESSIEURS,

L'épargne a pris un développement considérable en Belgique. Toutes les couches de la population y participent. Mais ce qui frappe c'est que ce sont les petits épargnants qui constituent la grande majorité, ainsi que le révèle la répartition des carnets d'épargne, des actions et des obligations.

Les petits épargnants ne sont pas à même d'acquérir des immeubles « en totalité ». Or, le prix des terrains et de la construction ne cesse de monter plus rapidement que les intérêts acquis.

Il importe de trouver et de proposer une nouvelle forme d'épargne permettant de placer de petits montants qui jouiraient de la même sécurité que le placement en immeubles.

On songe en premier lieu à un système de « copropriété » des immeubles. Mais la réglementation en est malaisée et l'on dépend de la bonne volonté d'autres personnes (815 C.C.). Seule la division horizontale de la propriété (loi du 8 juillet 1924, art. 577bis, § 11 C.C.) assure l'individualisation. Mais le prix des appartements est si élevé que leur acquisition est hors de la portée des petits épargnants.

Une participation moins importante, une division plus poussée de l'immeuble pourrait apporter la solution. Toutefois, la multiplication de petites parcelles ou de parts fractionnées entraînerait des difficultés immenses pour l'enregistrement, la conservation des hypothèques et le cadastre. D'autre part, il serait pratiquement impossible d'élaborer une réglementation de pareille copropriété.

De oplossing is eerder te zoeken langs de weg van « *obligaties* op onroerend goed met incorporatie van de meerwaarde ».

* * *

Een vennootschap verwerft of bouwt een onroerend goed met landelijk of woonkarakter, zelfs een administratief gebouw. Zij geeft hierop een obligatielening uit, met lage intrestvoet (2 % of 3 %). Deze obligatielening wordt gewaarborgd door een eerste-ranghypothek tot een veilig maximum (75 % van de schattingswaarde). De obligaties zijn aan toonder. Om de vijf jaar wordt de meerwaarde van het pand vastgesteld.

In proportie met de bekomen meerwaarde worden door de vennootschap nieuwe (meerwaarde-) obligaties uitgegeven met zelfde waarborg. Deze nieuwe obligaties worden aan de bezitters der eerste obligaties, zonder vergoeding, toegekend.

* * *

Het is nu duidelijk dat deze nieuwe spaarvorm van in den beginne, met alle zorg voor veiligheid moet omgeven worden. Anderzijds moet de reglementering zeer vlot, evolutief zijn, gezien het een nieuwe materie betreft.

De bankcommissie heeft hierin een passende taak te vervullen. Zij werd ingericht bij koninklijk besluit n° 185 dd. 9 juli 1935 om controle op de banken en toezicht op de openbare emissies van effecten uit te oefenen. Deze zelfstandige openbare inrichting is gespecialiseerd in financiële aangelegenheden en staat onder de hoge voogdij van de Minister van Financiën. Haar opdracht blijft beperkt tot het scheppen van een algemeen kader, en tot de verdediging van het spaarwezen, zonder zelf enige verantwoordelijkheid te nemen. De bankcommissie zou op een gepaste wijze een vlotte reglementering kunnen uitwerken.

Welke zijn hiervan de algemene lijnen ?

* * *

De vennootschappen, die uitgifte van deze obligaties zouden verrichten, moeten vooraf door de bankcommissie « erkend » worden om na te gaan of hare statuten en werking alle waarborgen bieden.

De vennootschap moet daarenboven een commissaris benoemen, waarvan de bevoegdheden door de bankcommissie worden vastgesteld. Hij wordt door de vennootschap gekozen uit een lijst van personen, die door de bankcommissie wordt opgesteld. Hij zal instaan voor het goede beheer en onderhoud der pandgoederen, de uitbetaling van de intresten en het beheer van het reservefonds.

Hij zal voor rekening en ten laste van de vennootschap de aangeboden obligaties inkopen, tegen de laatstvastgestelde meerwaarde. Deze aankoop geldt als inkoop van eigen schuld door de vennootschap. Daar de obligaties aan toonder zijn, moet er een

Il faut plutôt rechercher la solution dans la création d'« obligations sur immeubles avec incorporation de la plus-value ».

* * *

Une société acquiert ou construit un immeuble à caractère rural ou d'habitation, ou même un immeuble administratif. Elle émet à cette fin un emprunt à obligations à taux d'intérêt réduit (2 % à 3 %). Cet emprunt est garanti par une hypothèque de premier rang, jusqu'à concurrence d'un maximum offrant toute sécurité (75 % de la valeur d'estimation). Les obligations sont au porteur. Tous les cinq ans, on fixe la plus-value du gage.

Proportionnellement à la plus-value acquise, la société émet de nouvelles obligations représentant la plus-value acquise et dotées de la même garantie. Ces nouvelles obligations sont octroyées gratuitement aux détenteurs des premières obligations.

* * *

Il est évident qu'il faudra, dès le début, entourer cette nouvelle forme d'épargne de toutes les garanties de sécurité requises. D'autre part, la réglementation devra être aisée et évolutive, étant donné qu'il s'agit d'une matière nouvelle.

La commission bancaire aura un rôle à jouer dans ce domaine. La commission a été créée par l'arrêté royal n° 185 du 9 juillet 1935 en vue d'exercer un contrôle sur les banques et sur les émissions publiques de titres. Cet organisme public autonome, spécialisé dans les affaires financières, est placé sous la haute tutelle du Ministre des Finances. Sa mission reste limitée à l'élaboration d'un cadre général et à la défense de l'épargne, sans qu'il ait à assumer lui-même une responsabilité quelconque. La commission bancaire pourrait mettre au point une réglementation souple et adéquate.

Quelles en sont les grandes lignes ?

* * *

Les sociétés désireuses d'émettre des obligations de ce genre doivent, au préalable, être agréées par la commission bancaire qui aura à vérifier si les statuts et le fonctionnement desdites sociétés présentent toutes les garanties requises.

La société est tenue, en outre, de désigner un commissaire, dont les attributions seront fixées par la commission bancaire. Il sera choisi par la société sur une liste de personnes établie par les soins de la commission bancaire. Il sera responsable de la bonne gestion et de l'entretien des biens qui constituent le gage ainsi que du paiement des intérêts et de la gestion du fonds de réserve.

Il rachètera, pour le compte et à charge de la société, les obligations offertes, sur la base de la plus-value constatée en dernier lieu. Cette opération est considérée comme le rachat par la société de sa propre dette. Les obligations étant au porteur,

« organisch » mandataris optreden, welke functie door de commissaris zou vervuld worden.

De obligatiehouders moeten kunnen rekenen op een veilige schatting van het pand, evenals op een verantwoorde meerwaardebepaling. Gezien de tegenstrijdigheid van belangen ware het goed dat het bestuur der Registratie zich met deze controleschattingen zou belasten, op vraag van de Commissaris. Hetzelfde zou gebeuren wanneer de vennootschap tot de realisatie van het pand zou besluiten, of een vervangend pandgoed zou aanbieden.

Er kan zelfs overwogen worden dat parastatale bouworganismen (Nationale Maatschappij voor de kleine Landeigendom — Nationale Maatschappij voor de Huisvesting), dat stichtingen en verenigingen zonder winstoogmerk, dat Openbare Besturen en de Staat tot deze obligatieleningsvorm hun toevlucht nemen, om hun werkmiddelen uit te breiden. De Schatkist wordt met verzoeken tot uitbreiding van werkmiddelen overstelpt, uitgaande van allerhande parastatale organismen. Voor het bouwen van goedgelegen kantoorgebouwen, zou de buitengewone begroting van de Staat langs dit nieuwe middel ontlast kunnen worden. Hoofdzak is hierbij dat de bankcommissie een aangepaste reglementering zou uitwerken waarbij aan de obligatiehouders de passende garanties voorbehouden blijven.

* * *

Daar deze spaarobligaties een vervangingsoplossing voor onroerend goed bieden, is het aangewezen dat deze spaarvorm zou toegevoegd worden aan de beleggingsmogelijkheden die voor de voogdijkapitalen bij artikel 57 van de wet van 16 december 1851 zijn voorzien. Dit komt meteen tegemoet aan de veelvuldig geuite wens van vrede-rechters en voogden, die met de verouderde vormen niet meer kunnen instemmen.

* * *

Het past evenzeer dat fiscale maatregelen worden getroffen, om de ontplooiing van deze nieuwe spaarvorm te bevorderen. De inhouding aan de bron van een forfaitaire mobiliënbelasting op de intresten ware gemakkelijkst. Het zegelrecht kan hier evenzeer als voor de gemeenschappelijke beleggingsfondsen worden verminderd.

* * *

Dit voorstel van wet is trouwens grotendeels opgebouwd naar het model ontworpen bij de wet van 27 maart 1957 op de gemeenschappelijke beleggingsfondsen. Aan de bankcommissie wordt echter nog een ruimere bevoegdheid toegekend, om deze innovatie op goede banen te leiden.

Ten slotte moge bevestigd worden dat de inrichting van deze nieuwe spaarvorm een belangrijke stap betekent in de richting van de « mobilisatie van onroerende goederen ».

R. VANDEKERCKHOVE.

l'intervention d'un mandataire « organique », dont la fonction serait remplie par le commissaire, sera requise.

Les détenteurs d'obligations doivent pouvoir compter tant sur une estimation sûre du gage que sur une fixation correcte de la plus-value. Etant donné l'opposition des intérêts en présence, il serait bon que l'administration de l'enregistrement se charge de ces estimations de contrôle, à la demande du commissaire. La même procédure serait suivie en cas de réalisation du gage par la société ou dans l'hypothèse où celle-ci offrirait un autre gage en remplacement.

On pourrait même envisager que des organismes de construction parastataux (Société nationale de la Petite Propriété terrienne, Société nationale du Logement, des fondations et associations sans but lucratif, ainsi que les pouvoirs publics et l'Etat recourent à cette forme d'emprunt afin d'étendre leurs moyens d'action. Le Trésor est submergé par des demandes émanant de divers organismes parastataux et tendant à obtenir une extension des moyens d'action dont ils disposent. La construction d'immeubles administratifs bien situés pourrait être financée par ce nouveau procédé, ce qui allégerait le budget extraordinaire de l'Etat. L'essentiel, c'est que la commission bancaire élabore à cet effet une réglementation adéquate assurant les garanties requises aux détenteurs d'obligations.

* * *

Les obligations d'épargne offrant une solution de rechange pour l'acquisition d'immeubles, il est indiqué d'ajouter cette forme d'épargne aux possibilités de placement prévues par l'article 57 de la loi du 16 décembre 1851 pour les capitaux de tutelle. Cette mesure répondrait au vœu maintes fois exprimé par les juges de paix et les tuteurs qui ne sont plus satisfaits des formes surannées qui leur sont imposées.

* * *

Il convient, d'autre part, de prévoir des mesures fiscales destinées à promouvoir l'essor de cette nouvelle forme d'épargne. La retenue à la source d'une taxe mobilière forfaitaire sur les intérêts paraît la formule la plus simple. Tout comme pour les fonds communs de placement, le droit de timbre pourrait être réduit.

* * *

La présente proposition s'inspire d'ailleurs en grande partie de la loi du 27 mars 1957 sur les fonds communs de placement. Mais afin de favoriser le succès de cette innovation, nous avons accordé une compétence plus large encore à la commission bancaire.

Soulignons enfin que la création de cette nouvelle forme d'épargne constitue un pas important dans la voie de la mobilisation des biens immobiliers.

**Voorstel van wet tot inrichting van een spaar-
vorm door middel van obligaties op onroerend
goed met incorporatie van de meerwaarde.**

EERSTE ARTIKEL.

Alleen de door de Bankcommissie erkende vennootschappen mogen obligaties op onroerend goed met incorporatie van de meerwaarde uitgeven.

Op advies van de Bankcommissie stelt de Koning de voorwaarden van de in het vorig lid bedoelde erkenning vast.

ART. 2.

Deze erkenning vergt namelijk de vervulling van volgende voorwaarden :

1. de vennootschap benoemt een commissaris waarvan de bevoegdheden door de Bankcommissie worden vastgesteld, gekozen uit een lijst van personen door dezelfde commissie opgemaakt;

2. de vennootschap verbindt er zich toe de eisen op te volgen door de Bankcommissie gesteld voor de obligatielening met hypotheekinschrijving in eerste rang op een goed met landelijk of woonkarakter of een kantoorgebouw, voor de uitgifte van obligaties, voor de schatting, de vijfjaarlijkse herschatting, de vervreemding of de vervanging van het pandgoed;

3. de vennootschap verplicht zich in proportie met de bevonden meerwaarde, nieuwe obligaties met zelfde waarborg uit te geven, die aan de bezitters van obligaties, zonder vergoeding, worden toegekend;

4. de vennootschap verbindt zich eveneens de aangeboden obligaties in te kopen, aan de laatstbevonden schattingsprijs;

5. zij verbindt zich ook een reservefonds aan te leggen waarvan de omvang en het beheer door de Bankcommissie worden vastgesteld, dienstig voor de onderhouds- en verbeteringswerken van het pandgoed, en voor de inkoop der aangeboden obligaties.

De Koning kan aan de Bankcommissie het recht verlenen afwijkingen van de gestelde voorwaarden toe te staan.

ART. 3.

Bij niet naleving van deze wet en de voor haar uitvoering genomen reglementen en beslissingen mag de Bankcommissie de bij artikel 2 bepaalde erkenning intrekken.

De intrekking van de erkenning brengt onmiddellijke invereffeningstelling van de vennootschap teweeg. De Bankcommissie zal de vereffenaar aanstellen.

**Proposition de loi organisant une forme
d'épargne au moyen d'obligations sur biens
immobiliers avec incorporation de la plus-
value.**

ARTICLE PREMIER.

Seules les sociétés agréées par la Commission bancaire peuvent émettre des obligations sur biens immobiliers avec incorporation de la plus-value.

Le Roi détermine, sur avis de la Commission bancaire, les conditions de l'agrération prévue à l'alinéa précédent.

ART. 2.

Cette agrération est subordonnée à la réunion des conditions suivantes :

1. la société nomme un commissaire dont les pouvoirs sont fixés par la Commission bancaire et qui est choisi sur une liste de personnes dressée par ladite Commission;

2. la société s'engage à respecter les conditions imposées par la Commission bancaire : pour les emprunts obligataires avec inscription hypothécaire de premier rang sur un bien à caractère rural ou d'habitation ou sur un bâtiment à usage de bureaux, pour l'émission d'obligations, pour l'évaluation, la réévaluation quinquennale, l'aliénation ou le remplacement du gage;

3. la société s'engage à émettre, proportionnellement à la plus-value constatée, de nouvelles obligations affectées de la même garantie et qui seront attribuées sans indemnité aux détenteurs d'obligations;

4. la société s'engage également à racheter les obligations offertes, au dernier prix d'évaluation;

5. elle s'engage aussi à constituer un fonds de réserve dont l'importance et la gestion seront déterminées par la Commission bancaire et qui est destiné aux travaux d'entretien et d'amélioration des biens donnés en gage, ainsi qu'au rachat des obligations offertes en vente.

Le Roi peut attribuer à la Commission bancaire le pouvoir d'accorder des dérogations aux conditions fixées.

ART. 3.

En cas d'inobservation des dispositions de la présente loi et des règlements et décisions pris pour son exécution, la Commission bancaire peut retirer l'agrération prévue par l'article 2.

Le retrait de l'agrération entraîne la liquidation immédiate de la société. La Commission bancaire désignera le liquidateur.

ART. 4.

Tegen de beslissingen van de Bankcommissie kan de vennootschap beroep aantekenen bij de Minister van Financiën.

Het beroep dient ingeleid binnen de 15 dagen na de aanzegging van de beslissing; het wordt bij ter post aangetekende brief aan de Minister van Financiën en aan de Bankcommissie aangezegd. De Minister van Financiën doet uitspraak binnen de maand na het beroep.

Het beroep schorst de aangevochten beslissing.

De beslissingen van de Bankcommissie en de beroepsuitspraken van de Minister van Financiën zijn met redenen omkleed en worden bij ter post aangetekende brief aangezegd.

ART. 5.

Op advies van de Bankcommissie stelt de Koning reglementen op, met het oog op de vrijwaring van de rechten van de obligatiehouders, waarbij openbare besturen, stichtingen en verenigingen zonder winstoogmerk kunnen overgaan tot het uitgeven van obligaties op onroerend goed met incorporatie van de meerwaarde.

ART. 6.

Op advies van de Bankcommissie stelt de Koning de verhandelings- en noteringsvoorwaarden ter beurs vast.

ART. 7.

De Koning bepaalt de vergoeding door de verzoekers te betalen aan de Bankcommissie wegens de hierboven aangehaalde opdrachten.

ART. 8.

Op de verworven intresten wordt, door de obligatieuitgevers een enige forfaitaire mobiliënbelasting van tien ten honderd ingehouden.

ART. 9.

Artikel 57 van de wet van 16 december 1851 betreffende de hypotheken wordt aangevuld als volgt :

» hetzij in obligaties op onroerend goed met incorporatie van de meerwaarde. »

R. VANDEKERCKHOVE.

ART. 4.

La société pourra interjeter appel auprès du Ministre des Finances des décisions prises par la Commission bancaire.

L'appel doit être formé dans les quinze jours de la signification de la décision; il est notifié, par lettre recommandée à la poste, au Ministre des Finances et à la Commission bancaire. Le Ministre des Finances statue dans le mois de l'appel.

L'appel suspend la décision contestée.

Les décisions de la Commission bancaire et les décisions d'appel prononcées par le Ministre des Finances sont motivées et notifiées par lettre recommandée à la poste.

ART. 5.

Sur avis de la Commission bancaire et en vue de sauvegarder les droits des détenteurs d'obligations, le Roi prend les arrêtés permettant aux pouvoirs publics, fondations et associations sans but lucratif, d'émettre des obligations sur biens immobiliers avec incorporation de la plus-value.

ART. 6.

Sur avis de la Commission bancaire, le Roi fixe les conditions concernant la négociation et la cotation en bourse.

ART. 7.

Le Roi fixe l'indemnité due par les demandeurs à la Commission bancaire, pour les tâches prévues ci-dessus.

ART. 8.

Les émetteurs d'obligations retiendront un impôt mobilier forfaitaire unique de dix pour cent sur les intérêts acquis.

ART. 9.

L'article 57 de la loi du 16 décembre 1851 sur les hypothèques est complété par la disposition suivante :

« soit en obligations sur biens immobiliers avec incorporation de la plus-value. »