

SÉNAT DE BELGIQUE.

Projet de loi qui institue une caisse de crédit foncier.

(Voir le N° 259, session 1849-1850, les N° 150 et son errata, 164, 169, 172, 174, 175, 179, 182, 183, 185, 187, 189 et 193, session 1850-1851 de la Chambre des Représentants.)

LÉOPOLD, ROI DES BELGES,

A tous présents et à venir, Salut :

Les Chambres ont adopté et nous sanctionnons ce qui suit :

ARTICLE PREMIER.

Il est institué un établissement de crédit ayant pour objet de faciliter les emprunts sur hypothèque et la libération des débiteurs.

Il porte le nom de CAISSE DE CRÉDIT FONCIER.

ART. 2.

Les opérations de la caisse consistent :

1° A délivrer sur hypothèque des lettres de gage ;

2° A recouvrer les annuités ;

3° A servir les intérêts des sommes prêtées, et à amener la libération des débiteurs par l'amortissement des capitaux.

ART. 3.

Les lettres de gage sont de 100 fr., 200 fr., 500 fr. et 1,000 fr.

Elles sont nominatives ou au porteur.

Elles portent un intérêt de quatre pour cent, payable par semestre.

ART. 4.

Tout emprunteur s'oblige envers la caisse à payer annuellement, en deux termes égaux, cinq et un quart pour cent du capital nominal.

L'excédant de cette annuité sur l'intérêt fixé par l'art. 3 reçoit la destination suivante :

Un pour cent est consacré, la première année, à la formation d'un fonds de réserve, et les années suivantes, à l'amortissement du capital ;

(2)

Un huitième pour cent est versé au trésor public à titre de droits d'enregistrement et d'inscription ;

Un huitième pour cent est retenu par la caisse pour faire face aux frais de recouvrement et d'administration.

Le conseil d'administration peut, avec l'autorisation du Gouvernement, augmenter ou diminuer cette dernière partie de l'annuité, selon les besoins auxquels elle est destinée à pourvoir, sans que l'annuité puisse être portée au delà de cinq et demi pour cent.

Toutefois l'arrêté autorisant une augmentation ne sera applicable qu'aux emprunts contractés après sa publication.

ART. 5.

L'annuité déterminée par l'article précédent doit être payée pendant quarante-deux années.

Chaque moitié d'annuité doit être acquittée avant la fin du cinquième mois du terme semestriel.

Toute somme non acquittée à l'échéance est passible, de plein droit, d'un intérêt de 2 1/2 p. c. par semestre. Cet intérêt est dû pour chaque semestre commencé.

ART. 6.

Le fonds de réserve formé de la quotité de un pour cent mentionnée à l'art. 4 et de l'excédant des recettes sur les dépenses, est destiné à réparer les pertes résultant des opérations.

S'il est insuffisant, les emprunteurs contribuent à couvrir le déficit à concurrence de trois annuités supplémentaires; le surplus des pertes, s'il y en a, est supporté par les créanciers de la caisse.

En cas de retard de la part des emprunteurs, il est pourvu aux besoins du service au moyen du fonds de réserve, à charge de restitution au fur et à mesure des recouvrements.

ART. 7.

Deux fois par an la caisse rembourse des lettres de gage jusqu'à concurrence des sommes disponibles à cet effet.

Ces lettres sont désignées par le sort et remboursées à l'expiration du semestre qui suit le tirage; elles cessent de porter intérêt à partir de cette époque.

ART. 8.

Tout débiteur peut rembourser par anticipation, soit en lettres de gage, soit en numéraire, les annuités ou une partie des annuités non encore échues.

Ces annuités seront escomptées au taux de 4 p. c.

En cas de paiement anticipé, en numéraire, le débiteur bonifie à la caisse les intérêts de la somme payée, au taux de 4 p. c. par année, jusqu'au jour où cette somme peut être appliquée au remboursement des lettres de gage.

ART. 9.

L'hypothèque consentie au profit de la caisse doit avoir le premier rang.

L'emprunt en lettres de gage ne peut excéder :

1° Pour les propriétés bâties et pour les bois, le quart de leur valeur ;

2° Pour les autres immeubles, la moitié.

Sont exclus les mines, minières et carrières, les hauts fourneaux, les routes, les chemins de fer et les canaux.

ART. 10.

Les bâtiments doivent être assurés contre l'incendie par l'une des compagnies agréées par la caisse.

La caisse pourra traiter directement avec les compagnies.

Dans le cas où la caisse ne fait pas usage de cette faculté, le débiteur est tenu de justifier, à sa demande, du paiement de la prime.

Le défaut de paiement de la prime au jour de l'échéance, ou le défaut de justification de ce paiement, rend la dette exigible sans qu'il soit nécessaire de faire prononcer la déchéance encourue.

ART. 11.

La valeur du gage hypothécaire ne peut être inférieure à 1,000 francs.

ART. 12.

La valeur des immeubles de la première catégorie est constatée par une expertise.

Ne sont pas compris dans l'évaluation, les immeubles par destination, même lorsqu'ils sont incorporés.

La valeur des immeubles de la seconde catégorie est déterminée par un capital formé de quarante fois le revenu cadastral.

Toutefois, si le propriétaire ou le conseil d'administration de la caisse le demande, elle est déterminée par des experts.

Dans tous les cas, le choix des experts appartient à la caisse et les frais de l'expertise sont à charge du propriétaire.

ART. 13.

La caisse règle le mode d'aménagement des bois affectés à l'hypothèque; elle peut, en outre, exiger que l'exploitation ait lieu sous la surveillance de l'administration forestière, aux frais du propriétaire, qui doit s'entendre avec cette administration.

Toute infraction au mode d'aménagement rend la dette exigible.

ART. 14.

La caisse instruit les demandes d'emprunt avec le concours du Département des Finances.

(4)

ART. 15.

L'acte d'obligation est reçu par un notaire au choix de l'emprunteur

En vertu de la grosse de cet acte, dont la remise est constatée au registre de dépôt, le conservateur des hypothèques prend d'office, sous sa responsabilité, inscription au profit de la caisse.

ART. 16.

Le lendemain du jour de cette inscription, le conservateur, après s'être assuré qu'aucune aliénation n'a été transcrite, ni aucune inscription prise au préjudice de la caisse, depuis la date du certificat négatif joint à l'appui de la demande, opère, contre récépissé sous seing privé, la délivrance des lettres de gage au notaire qui a reçu l'acte.

ART. 17.

Lorsque les immeubles sont situés dans le ressort de plusieurs arrondissements, la délivrance des lettres de gage a lieu au bureau dans le ressort duquel se trouve la partie des biens qui présente le plus de valeur, eu égard à l'estimation faite conformément à l'art. 12.

Elle n'est effectuée qu'après l'inscription de l'hypothèque, dans les divers bureaux, et au vu d'un certificat constatant que les vérifications voulues par l'art. 16 ont été faites.

Ce certificat pourra être consigné au pied de la grosse ou d'une expédition de l'acte d'obligation.

ART. 18.

Lorsque des immeubles sont grevés, la caisse, à la demande du propriétaire, négocie les lettres de gage au cours du jour et en emploie le produit au paiement des créances, au rang desquelles elle est subrogée.

Le paiement fait à l'acquit du propriétaire grevé, opère de plein droit subrogation au profit de la caisse dans les privilèges et hypothèques des créanciers payés.

ART. 19.

Le propriétaire peut, dans le cas de l'article précédent, et à ses frais, faire sommer les créanciers de se présenter au bureau de la conservation des hypothèques, à l'effet de recevoir les sommes qui leur sont dues, dans les dix jours qui suivront le délai d'un mois à compter de la date de la sommation. Ce délai sera augmenté d'un jour à raison de trois myriamètres de distance. Toutefois, si le contrat stipulait un domicile pour le paiement ou un terme plus long, en faveur du créancier, celui-ci pourrait s'en prévaloir.

ART. 20.

Les créanciers qui ne se présentent pas dans le délai fixé pour le paiement sont censés refuser les offres.

(5)

Les sommes refusées sont déposées à la caisse des dépôts et consignations
Dans la huitaine, le débiteur fait assigner les créanciers en validité de la consignation devant le tribunal de l'arrondissement où le bureau des hypothèques est établi.

Le tribunal procède, comme en matière sommaire, et prononce en dernier ressort.

Les trois derniers paragraphes sont également applicables au cas où les offres ont été faites au domicile stipulé pour le payement. Toutefois, dans ce cas, l'assignation en validité de la consignation sera portée devant le tribunal du domicile où les offres ont été faites.

ART. 21.

La consignation, déclarée valable, emporte la libération du débiteur et la subrogation au profit de la caisse dans tous les droits des créanciers.

ART. 22.

Le conservateur liquide avec le débiteur sur la production du jugement passé en force de chose jugée.

ART. 23.

Les inscriptions dont la caisse a obtenu le rang par cession ou subrogation, sont renouvelées, en son nom, par une seule inscription pour le montant en principal et accessoires des sommes à payer par l'emprunteur.

ART. 24.

Les inscriptions prises au profit de la caisse sont dispensées de tout renouvellement pendant quarante-cinq ans.

ART. 25.

Le Gouvernement est autorisé à faire opérer les recouvrements de la caisse par les agents du Département des Finances.

ART. 26.

L'action hypothécaire de la caisse n'est suspendue dans aucun cas, nonobstant toute disposition contraire des lois existantes.

ART. 27.

En attendant la réforme des lois sur les saisies immobilières, les dispositions suivantes seront appliquées :

La caisse est affranchie des formes ordinaires de l'expropriation forcée et de l'ordre.

Pour arriver à la vente des immeubles affectés à la sûreté de sa créance, la caisse fait notifier au débiteur un commandement dans la forme prévue par l'art. 673 du Code de procédure civile.

A défaut de paiement dans la quinzaine, le débiteur est assigné devant le tribunal de la situation des biens, ou de la partie des biens qui présente le plus de valeur. Le tribunal ordonne la vente sous l'observation des formes prescrites par la loi du 12 juin 1816 ; son jugement est en dernier ressort.

L'assignation énoncée au paragraphe précédent est inscrite, par extrait, sur le registre dont il est fait mention en l'art. 677 du Code de procédure civile. A partir de cette inscription, le débiteur ne peut plus, au préjudice des droits de la caisse, aliéner les immeubles grevés d'hypothèque, à peine de nullité, sans qu'il soit besoin de la faire prononcer.

La caisse fait notifier au débiteur, en son domicile réel, et aux autres créanciers inscrits au domicile élu dans l'inscription, les lieu, jour et heure auxquels il sera procédé à l'adjudication, en laissant les délais déterminés par l'art. 72 du Code de procédure.

L'adjudication est indiquée par des affiches. Ces affiches sont apposées, vingt jours au moins avant celui de l'adjudication, à la principale porte des bâtiments dont la vente est poursuivie, à la principale porte des maisons communales des lieux où les biens sont situés et à celle du notaire commis.

Quinze jours au moins avant celui indiqué pour la vente, celle-ci est annoncée dans un des journaux publiés au chef-lieu de l'arrondissement et, s'il n'y en a pas, dans l'un des journaux imprimés dans la province.

ART. 28.

Pendant quinzaine après l'adjudication, toute personne a le droit de surenchérir. La surenchère ne peut être au-dessous du dixième du prix principal de l'adjudication ; elle est faite par exploit d'huissier notifié au notaire qui a procédé à l'adjudication et dénoncé à la caisse et à l'adjudicataire. L'adjudication par suite de surenchère est faite à la requête de la caisse sans nouvel appel au débiteur et aux autres créanciers inscrits, par le même officier public et de la même manière que la première adjudication.

Toute personne est admise à concourir à cette adjudication qui demeurera définitive et ne pourra être suivie d'aucune autre surenchère.

ART. 29.

En vertu d'une ordonnance du président du tribunal, sur simple requête, l'acquéreur acquitte les annuités dues à la caisse et les frais faits par elle contre le débiteur, suivant taxe du juge.

L'acquéreur jouit, pour le paiement des annuités non échues, des délais accordés au débiteur originaire.

En cas de vente par lots, s'il y a plusieurs acquéreurs non cointéressés, chacun d'eux ne sera tenu envers la caisse, même hypothécairement, que de la part contributive de son prix. Mais il ne jouit d'aucun délai, pour les annuités non échues, en dehors des limites fixées par les art. 5 et 8.

L'excédant du produit de la vente est distribué ainsi que de droit.

(7)

ART. 30.

Dans le cas prévu par l'art. 2169 du Code civil, et après l'accomplissement des formalités qu'il prescrit, la vente des immeubles hypothéqués est poursuivie par la caisse contre le tiers détenteur, conformément aux art. 27 et 29.

ART. 31.

La caisse peut toujours arrêter la poursuite en expropriation commencée par un autre créancier.

A cet effet, elle fait assigner la partie saisie, sans commandement préalable, ainsi que le créancier poursuivant, au domicile élu par celui-ci pour la saisie ; le tribunal ordonne la vente conformément à l'art. 27.

Lorsque la poursuite commencée s'étend à des immeubles non hypothéqués au profit de la caisse, elle peut être continuée à l'égard de ces immeubles.

Si la caisse ne fait pas usage de la faculté qui lui est accordée, elle est néanmoins payée sur le prix de la vente, conformément à l'art. 29. Cet article est également applicable au prix à distribuer en cas de purge, par suite d'aliénation volontaire, à l'indemnité d'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'indemnité due en vertu de contrat d'assurance, ainsi qu'à toute indemnité qui serait due par des tiers, à raison de la perte ou de la détérioration de l'immeuble grevé d'hypothèque.

ART. 32.

Les contestations qui pourraient s'élever entre la caisse et ses débiteurs capables de compromettre, dans des cas pour lesquels la procédure n'est pas réglée par la présente loi, seront décidées en dernier ressort par deux arbitres, amiables compositeurs, nommés par les parties dans l'arrondissement de la situation des immeubles hypothéqués ou de la partie de ces immeubles qui présente le plus de valeur, eu égard à l'estimation faite conformément à l'art. 12. En cas de partage, il sera procédé conformément aux art. 1017 et suivants du Code de procédure civile.

Si l'une des parties refuse de nommer des arbitres, ceux-ci sont nommés d'office par le tribunal civil du même arrondissement.

Le jugement fixe le délai de l'arbitrage, qui sera suivi conformément au Code de procédure.

ART. 33.

La caisse est autorisée, pour tout ce qui concerne le maniement et l'emploi des sommes recouvrées sur ses débiteurs, à confier le service de caissier à la Banque Nationale.

ART. 34.

Le compte des recettes et des dépenses de la caisse est soumis au contrôle de la Cour des comptes.

Les agents du Département des Finances chargés du recouvrement des annuités et le caissier sont justiciables de ladite Cour et soumis, à raison de leur part respective dans les opérations de la caisse, à toutes les obligations qui incombent aux comptables de l'État.

La caisse possède à leur charge les mêmes privilèges et hypothèques que le trésor public, et les cautionnements fournis à celui-ci assurent leur gestion envers elle, le tout sauf la préférence du trésor.

ART. 35.

La caisse est dirigée et administrée par un conseil d'administration, composé d'un président et de quatre autres membres. Ce conseil est nommé par le Roi.

Le mode et les conditions de l'intervention des intéressés dans la surveillance des opérations de la caisse seront déterminés par arrêté royal.

ART. 36.

Les membres du conseil d'administration ne pourront, pendant la durée de leurs fonctions, être membres de l'une ou de l'autre Chambre, ni toucher de pension à charge de l'État.

Le membre de l'une ou de l'autre des deux Chambres, ne peut être appelé à faire partie du conseil d'administration de la caisse, qu'une année au moins après la cessation de son mandat.

Le membre du conseil d'administration, appelé à faire partie de l'une des deux Chambres, n'est admis à prêter serment qu'après avoir déclaré qu'il opte pour ce dernier mandat.

ART. 37.

La caisse est surveillée par six commissaires, dont deux sont nommés par le Roi, deux par le Sénat et deux par la Chambre des Représentants.

Les fonctions de membre de la commission sont gratuites.

La commission est renouvelée par moitié, de trois ans en trois ans.

Les membres sortants peuvent être réélus.

ART. 38.

A la fin de chaque semestre, le conseil d'administration expose la situation de la caisse à la commission de surveillance. Les situations semestrielles, ainsi qu'un compte annuel, sont publiés par la voie du *Moniteur*.

Les commissaires surveillants vérifient, toutes les fois qu'ils le jugent utile, et au moins une fois par trimestre, la gestion du conseil d'administration.

Ils présentent, chaque année, au Gouvernement un rapport sur les opérations de la caisse.

ART. 39.

Les actes, documents et registres, qui seront faits et tenus en exécution de

la présente loi, sont affranchis de la formalité du timbre et des droits d'enregistrement, sauf les restrictions suivantes :

Les actes d'obligation, prévus par l'art. 15, sont assujettis au timbre.

Les actes faits en vertu de l'art. 20, sont visés pour timbre et enregistrés en debet ; les droits sont recouvrés sur le créancier succombant.

Tous actes faits au nom de la caisse, en vertu des art. 27, 28, 29, 30, 31 et 32, sont aussi visés pour timbre et enregistrés en debet.

ART. 40.

Les salaires alloués aux conservateurs des hypothèques pour les différentes formalités à accomplir par eux, en exécution de la présente loi, sont acquittés par les emprunteurs au moment de la délivrance des lettres de gage ou de la liquidation de leur produit.

ART. 41.

Ceux qui auront contrefait ou falsifié les lettres de gage autorisées par la présente loi, ou qui auront fait usage de ces lettres contrefaites ou falsifiées, ou les auront introduites dans l'enceinte du territoire belge, seront punis des travaux forcés à temps.

ART. 42.

Les provinces, les communes, les établissements publics et la caisse des dépôts et consignations sont autorisés à placer leurs capitaux en lettres de gage nominatives, sous les conditions et formalités qui leur sont respectivement imposées par les lois en vigueur pour le placement de leurs capitaux.

ART. 43.

Il sera pourvu, par arrêté royal, le conseil d'administration et la commission de surveillance entendus, à l'organisation des services de la caisse et à l'application des dispositions de la présente loi.

Le jour de la mise à exécution de la présente loi sera fixé par arrêté royal.

Bruxelles, le 1^{er} mai 1851.

*Le Président de la Chambre des
Représentants,*

(Signé) VERHAEGEN aîné.

Les Secrétaires,

(Signé) TKINT DE NAEYER.

ALP. VANDENPEEREBOOM.