

(1)

( N° 150. )

---

## Chambre des Représentants.

---

SÉANCE DU 15 MARS 1851.

---

### INSTITUTION D'UNE CAISSE DE CRÉDIT FONCIER<sup>(2)</sup>.

---

*Rapport fait, au nom de la section centrale<sup>(2)</sup>, par M. DE LIÈGE.*

---

MESSIEURS,

L'idée d'étendre, d'améliorer le crédit foncier, n'est pas nouvelle; elle date du siècle dernier; comme tant d'autres, elle est née de la nécessité.

En effet, après la paix de 1763, qui termina la guerre de sept ans, l'état de la propriété, en Silésie, était déplorable.

L'armée avait campé longtemps; les terres qui avoisinaient les camps avaient été complètement ravagées; beaucoup de bâtiments avaient été incendiés; le bétail avait servi, en grande partie, à la nourriture du soldat, avait été dispersé ou était mort de faim; les champs n'étaient plus cultivés ou l'étaient d'une manière très-imparfaite.

Des parties de la Silésie avaient, il est vrai, échappé aux ravages de la guerre; des habitants de cette province avaient même su profiter des circonstances difficiles où le pays se trouvait; ils avaient vendu leurs produits à des prix élevés; mais ils avaient aussi considérablement augmenté leurs dépenses; ceux qui avaient épargné étaient peu nombreux.

Beaucoup de propriétaires, forcés d'emprunter n'avaient reçu en prêt qu'une

---

(1) Projet, n° 259, session de 1849-1850.

(2) La section centrale, présidée par M. DELFOSSE, était composée de MM. T'KINT DE NAEYER, DE STEENHAULT, DE LIÈGE, DE PERCEVAL, LESOINNE et MERCIER.

mauvaise monnaie; le tiers saxon avait cours alors; il subit à la paix une dépréciation de deux tiers.

La présence de cette mauvaise monnaie eut ses effets habituels; le prix des denrées de première nécessité, de toutes les marchandises, des immeubles même, avait augmenté d'une manière prodigieuse.

Mais leur valeur ne pouvait être que nominale; à la paix, une réaction subite eut lieu: le prix des immeubles diminua de 50 à 60 p. %; les produits de l'agriculture subirent une dépréciation plus forte encore; les charges qui avaient été contractées durent être payées avec du numéraire au titre de 1764, c'est-à-dire au véritable titre.

Les propriétaires aux abois, se trouvèrent dans l'impossibilité d'acquitter les intérêts et encore moins de rembourser les capitaux qu'ils avaient empruntés.

Leur triste situation eut sur le crédit une fâcheuse influence; il fut gravement altéré; les sommes prêtées furent redemandées avec insistance; des expropriations nombreuses eurent lieu; une foule de propriétés furent mises en vente; mais à peine pouvait-on trouver des acheteurs, si ce n'est dans cette classe peu nombreuse, qui sait spéculer sur la misère publique. On ne trouvait plus à emprunter; la position était des plus désastreuses.

Dans ces circonstances, le Roi crut devoir concéder aux débiteurs un édit d'indulgence; cet édit accordait trois ans pour faire le remboursement des dettes exigibles à cette époque.

Cette mesure, au lieu de parer aux inconvénients d'une situation bien triste, la rendit plus triste encore; elle donna, elle devait donner le coup de grâce au crédit.

Le malheureux propriétaire ne trouva plus de prêteurs qu'au taux usuraire de 10 p. %, sans comprendre des frais de commission qui s'élevaient jusqu'à 3 p. %!

Un négociant obscur de Berlin, nommé Kaufmann Buring, eut alors l'heureuse idée de tirer la propriété de l'état pénible où elle se trouvait, au moyen d'une association de crédit; son plan fut adopté par un règlement provincial du 15 juillet 1770.

Le nouvel établissement reçut de Frédéric II une dotation de 300,000 thalers (4,125,000 francs), à l'intérêt de deux pour cent.

Cet essai fut couronné de succès; il eut de bons résultats, favorisés qu'ils étaient, d'un côté, par de meilleures récoltes faites pendant plusieurs années en Silésie, et de l'autre, par la disette qui existait en Bohême et en Saxe, où les céréales et tous les produits de la culture se placèrent à des prix élevés.

La somme prêtée par Frédéric II, à l'intérêt de 2 p. %, fut placée à 3, 5 1/2 et même 6 p. %.

L'institution prospéra; le crédit fut rétabli; le taux de l'intérêt diminua.

Mais, comme toute institution naissante, celle due au génie de Kaufmann Buring avait ses imperfections; on s'était borné :

- 1° A une certaine solidarité entre les emprunteurs, membres de l'association;
- 2° A diviser les lettres de gage ou obligations, dont la valeur nominale variait

de 25 à 1,000 écus de Prusse (94 à 3,750 francs) ; ce qui les mettait à la portée des plus modestes fortunes ;

3° Ces titres étaient au porteur ; ils étaient donc négociables sans frais ;

4° Enfin, on avait obtenu le privilège d'une expropriation sommaire et à peu de frais pour assurer le paiement des intérêts et le remboursement du capital.

Le propriétaire payait à la caisse 5  $\frac{1}{4}$  p. % pour les fortes sommes, et 5  $\frac{1}{2}$  ou 6 p. % pour les sommes minimes. Son sort était, sous ce rapport, amélioré.

Mais le mode de taxer les propriétés était mauvais ; les frais d'administration s'élevèrent bientôt au chiffre exorbitant de 70,000 thalers (362,500 francs). Les administrateurs usèrent de beaucoup d'indulgence envers les débiteurs.

Les lettres de gage étaient remboursables à six mois de vue. Il en était de même des sommes empruntées.

Malgré des conditions aussi déplorables, l'idée de Kaufmann Buring avait été réalisée dans une grande partie de l'Allemagne.

Des lettres de gage pour la somme énorme de 32,146,145  $\frac{2}{3}$  thalers (195,548,038 francs) avaient été placées dans une seule province, en Silésie, de 1770 à 1834.

En 1806, une nouvelle crise éclata par suite des guerres et de la commotion que l'Allemagne et l'Europe entière avaient ressentie. Le système de Kaufmann Buring fut soumis à une rude épreuve ; ses imperfections se firent apercevoir.

A ces imperfections se joignit une accusation grave, odieuse ; on signala la nature politique et exclusive des prêts.

Les créanciers voulurent être remboursés ; la suspension légale des remboursements fut remise en vigueur par un édit du 19 mai 1807 ; mais la crise ne dura pas très-longtemps, malgré les événements qui continuèrent à surgir.

Bientôt les frais d'administration furent réduits ; le mode de taxer les immeubles soumis à l'hypothèque fut amélioré ; l'excessive indulgence envers les propriétaires fut proscrite, et ils n'en devinrent que plus exacts, plus soigneux.

Enfin, les lettres de gage ne furent plus remboursables à la volonté du prêteur, mais seulement tous les six mois au moyen d'un tirage au sort.

Le débiteur put se libérer graduellement en ajoutant, chaque année, une faible somme au paiement des intérêts (un demi, un ou deux p. %).

Ce mode de libération avait déjà été établi, en 1791, à Zelle, en Hanovre, lors de la formation de l'association de crédit pour les biens nobles de Lunebourg.

Ces nouvelles conditions rendirent la vie et l'activité à l'institution et permirent d'opérer une réforme importante, celle de la conversion des lettres de gage.

L'intérêt, qui était alors de 4 p. %, fut réduit à 3  $\frac{1}{2}$  p. % pour les lettres au-dessous de 100 thalers, et à 3  $\frac{1}{3}$  p. % pour les lettres au-dessus de cette somme.

Cette conversion eut lieu en 1839 ; elle eut son effet à partir de 1840.

Les lettres de gage se négociaient alors avec une prime de 6 p. %.

La direction offrait le remboursement aux porteurs qui refuseraient d'adhérer à la conversion.

Des banquiers de Breslau et de Berlin offrirent de prêter 400,000 thalers, pour

le cas où la réserve ne suffirait pas ; mais l'opération se fit si heureusement, qu'il ne fut pas nécessaire d'accepter cette offre.

Les lettres de gage, pour la seule émission de Breslau, montaient au chiffre de 40,000,000 de thalers ; les remboursements exigés s'élevèrent à la somme minime de 26,000 thalers.

On peut juger du succès prodigieux qu'obtint l'essai tenté par Kaufmann Büring, par l'énumération ci-après des établissements de crédit foncier qui furent fondés en peu d'années (¹).

1° Comme nous l'avons dit, l'association de Silésie commença ses opérations le 15 juillet 1770, nous en avons exposé les résultats ;

2° L'association de Poméranie fut établie en 1781, par la volonté du Roi et malgré la vive opposition des propriétaires nobles de cette province ;

3° On vit ensuite se former l'association de Hambourg, en 1782 ;

4° Le 6 juillet 1785, le Danemark fonda une véritable caisse de secours agricole, qui fut modifiée le 16 août 1786, mais qui diffère complètement des associations de crédit ;

5° En 1787, la Prusse occidentale forma son association provinciale, comme celle de Silésie et de Poméranie ;

6° En 1788, la Prusse orientale, la nouvelle Marche et la Marche Électorale suivirent cet exemple ;

7° Et en 1791, le Lunembourg. Les statuts donnés par George III, et dont nous avons déjà parlé, remontent à la date du 16 février 1790 ; ils présentent le premier exemple du principe d'extinction de la dette par amortissement sans remboursement du capital et moyennant un versement annuel :

De 5 p. % pendant les cinq premières années ;

De 4 ½ p. % de la sixième à la seizième année ;

Et de 4 p. % seulement de la dix-septième année, jusqu'à l'extinction à la quarante-troisième année ;

8° En 1803, l'Esthonie et la Livonie fondèrent leur association ;

9° En 1811, le Schleswig et le Holstein ;

10° En 1818, le Mecklembourg ;

11° En 1822, le grand-duché de Posen ;

12° La province de Groningue, en 1823, époque de la fondation de la caisse hypothécaire française ;

13° Le royaume de Pologne, organisé une première fois en association de crédit foncier le 25 mai 1825, et réorganisé en 1838 ;

14° Le 5 septembre 1825, les provinces hanovriennes de Calenberg. Grubenhagen et Hildesheim, dont le règlement a été modifié le 23 janvier 1838 ;

15° Le 17 janvier 1826, le duché de Brême et la principauté de Verden en Hanovre ;

(¹) Nous devons cette énumération au rapport fait par M. Royer à M. le Ministre de l'Agriculture et du Commerce en France.

16° En 1827, le Wurtemberg ;

17° Le 17 juin 1835, une banque hypothécaire et d'escompte, privilégiée pour quatre-vingt-dix-neuf ans, fut autorisée et organisée en Bavière ;

18° Le 27 novembre 1828, une association de crédit fut établie dans la Frise orientale ;

19° En 1834, une véritable banque agricole, établie depuis longtemps en Westphalie, sous le nom de *Caisse de secours de la province de Westphalie*, fut reconnue comme établissement public ;

20° Le 27 septembre de la même année, une association pour le rachat des redevances, dîmes, etc., fut instituée pour le cercle de Paderborn ; son règlement est du 16 août 1834 ;

21° En 1835, la Belgique autorisa deux banques hypothécaires : la Caisse hypothécaire, le 18 mars, et la Caisse des propriétaires, le 8 juin.

Une troisième association du même genre, la Banque foncière, est aujourd'hui en liquidation ; les trois associations ont leur siège à Bruxelles.

Cette concurrence d'institutions, dit M. Royer, dont le but est le même, est une idée particulière à la Belgique, qu'on ne rencontre nulle part en Allemagne et dont l'utilité paraît contestable.

Du reste, nous essayerons de démontrer, ajoute-t-il, que voulant combiner en apparence au profit des capitalistes, deux des systèmes allemands de crédit foncier, celui de Prusse qui émet des obligations hypothécaires et ne prête pas d'argent, avec celui de Hanovre, de Bavière, de Wurtemberg, etc., qui ne prête que de l'argent, les associations belges semblent avoir beaucoup négligé l'intérêt des propriétaires fonciers et le grand but public de l'abaissement du taux de l'intérêt ;

22° En 1835, une nouvelle association de crédit fut instituée en Silésie et désignée sous le nom d'association lettre *B*, parce que ses obligations portent cette lettre sériale ;

23° En 1841, la Gallicie forma une semblable association ;

24° Le 18 juin 1842, le royaume de Hanovre se donna une nouvelle association générale de crédit foncier et fit admettre au bénéfice de cette institution tous les biens des nobles et des paysans, ayant une certaine valeur ;

25° Le 26 avril 1844, le royaume de Saxe adopta la même institution, mais sur d'autres bases et pour les biens nobles seulement ;

26° Enfin la Bohême a créé un établissement de même nature en 1846.

Un deuxième rapport, fait par M. Josseau, commissaire du Gouvernement, à M le Ministre de l'Agriculture et du Commerce en France, nous indique l'importance des services que les institutions de crédit foncier rendent, par le chiffre élevé des lettres de gage mises en circulation.

Voici les renseignements qu'il a recueillis dans six provinces de Prusse et neuf autres États de l'Allemagne.

N° D'ORDRE.	INDICATION DES ÉTATS.	POPULATION.	MONTANT des lettres de gage en circulation.	
			ANNÉES.	SOMMES.
1	Prusse . . . . .		EN	
	a) Silésie (association provinciale) . .	3,065,809	1839	153,232,218
	b) Silésie (institut royal) . . . . .	"	1838	3,337,500
	c) Brandebourg (associat <sup>n</sup> provinciale)	2,066,993	1837	44,557,338
	d) Poméranie id.	1,165,073	1837	55,602,844
	e) Prusse occidentale id.	1,019,105	1837	38,836,530
	f) Prusse orientale id.	1,480,318	1837	42,164,250
	g) Posnanie . . . . .	1,364,399	1844	50,802,500
2	Hanovre, toutes les associations réunies. (Il y en a cinq.)	1,758,847	1844	34,000,000
3	Mecklénbourg . . . . .	624,477	1846	15,043,680
4	Saxe . . . . .	1,836,433	1846	3,750,188
5	Bavière . . . . .	4,504,874	1849 plus de	30,000,000
6	Wurtemberg . . . . .	1,725,167	1846	11,930,930
7	Hesse Électorale . . . . .	754,590	1841	37,988,254
8	Bade . . . . .	1,335,200	1840	1,342,910
9	Nassau . . . . .	424,817	1840	6,420,000
10	Galicie (Autriche) . . . . .	4,702,888	1843	11,414,016
	Total . . . . .	27,828,990		540,423,158

Nous voyons par ce tableau que sur 27 millions d'habitants, on a délivré des lettres de gage pour une somme de 540 millions ; ces chiffres, comme le dit M. Josseau, sont la meilleure preuve que l'on puisse fournir des services rendus par les établissements de crédit foncier dans ces pays.

Enfin, le tableau suivant des cours des lettres de gage rend des plus évidents le succès que les institutions de crédit foncier ont dans une partie de l'Europe :

DÉSIGNATION.	TAUX DE L'INTÉRÊT.	TAUX auquel se négociaient les lettres de gage.			
		1837.	1839.	1841.	1842.
Marche Électorale . . . . .	3 1/2	97	102	103	104
Poméranie . . . . .	3 1/2	101	102	102	103
Prusse orientale . . . . .	4	103	101	101	103
Posen . . . . .	4	103	103	104	106
Silésie . . . . .	3 1/2	105	103	100	102
Prusse occidentale . . . . .	3 1/2	"	100	102	103

Le cadre dans lequel nous devons nous renfermer, nous force à borner ici la partie historique de notre travail. Nous ne l'avons écrite, que pour prouver que la loi proposée n'est pas, comme quelques-uns voudraient le faire croire, le fruit de ces idées nouvelles qui ont failli un moment bouleverser l'Europe.

Passant à la discussion des questions que le projet soulève, nous examinerons dans les trois paragraphes ci-après :

- 1° Les effets d'une bonne organisation de crédit foncier ;
- 2° Les objections faites contre cette organisation ;
- 3° Les observations présentées dans les sections et en section centrale sur les articles du projet de loi.

L'exposé des motifs, si plein de faits, nous fournit une foule de matériaux utiles pour asseoir notre conviction, et nous dispense d'entrer dans de longs détails sur la nécessité d'introduire en Belgique une bonne organisation du crédit foncier.

### § 1<sup>er</sup>.

#### **Quels seront les effets d'une bonne organisation du crédit foncier en Belgique.**

Il est impossible d'élever le moindre doute sur l'utilité et les avantages de l'entier développement du crédit ; ils sont incontestables.

L'industrie manufacturière, le commerce, sont amplement pourvus sous ce rapport ; ils ont leurs banques, leurs comptoirs d'escompte, une législation qui a porté leurs moyens de crédit jusqu'à la limite du possible.

La propriété immobilière, au contraire, n'a en Belgique que des instruments bien incomplets de crédit ; une dette de huit cent millions l'écrase, et cette dette énorme est un obstacle permanent à bien des améliorations agricoles.

Que l'on y prenne garde ; l'Allemagne amortira sa dette foncière, au moyen de ses établissements de crédit ; l'Allemagne consacrera alors annuellement une forte somme en améliorations agricoles, et le revenu considérable de ces améliorations

augmentera le bien-être du peuple; il ne sera pas sans influence sur l'industrie et le commerce.

Notre position, moins bonne, pourrait alors devenir inquiétante sous plus d'un rapport.

La présentation du projet de loi qui nous occupe, est donc à la fois un acte de prévoyance et de progrès; c'est surtout un acte de justice envers la propriété.

On a voulu donner à la propriété, base de l'ordre social, un avantage; on a voulu donner au crédit immobilier son entier développement, toute son étendue.

Mais on atteindra un autre but; celui de tempérer, de diminuer les effets des crises qui peuvent éclater dans un pays aussi industriel, aussi commerçant que le nôtre.

La propriété est très-divisée en Belgique; beaucoup de négociants, d'industriels sont propriétaires; le développement du crédit foncier leur donnera le moyen de traverser plus facilement les mauvais jours, leur fournira alors les sommes nécessaires pour nourrir leurs ouvriers, pour continuer leur industrie.

Lors des événements de 1848, par suite des entraves apportées au crédit immobilier par la législation et à défaut d'un grand établissement ayant pour mission de faire affluer les capitaux vers la propriété foncière, on a vu de bons propriétaires ne pas pouvoir se procurer, même sur hypothèque, les fonds nécessaires à la marche de leurs affaires.

Il est à remarquer que, sur 738,512 propriétaires existant en Belgique, il y en a aujourd'hui 517,492 qui ne trouvent pas à emprunter, parce qu'ils possèdent un revenu cadastral inférieur à 100 francs. Qui voudrait prêter sur un immeuble dont la valeur atteint tout au plus 4,000 francs? La crainte de devoir remplir les formalités nombreuses, compliquées, coûteuses d'une procédure en expropriation et de l'ordre, le désavantage de diviser ses capitaux, ôtent à ces 517,492 propriétaires tout crédit à raison de leurs immeubles.

La loi en discussion donnera à 253,793 de ces propriétaires, le crédit qu'ils n'avaient pas à raison des immeubles qu'ils possèdent; car 253,793 de ces propriétaires ont un revenu cadastral de 25 à 100 francs.

Or, suivant l'art. 8 du projet, la valeur des immeubles est évaluée à quarante fois le revenu cadastral; l'immeuble donnant 25 francs de revenu sera donc évalué à 1,000 francs.

Et suivant le dernier paragraphe de l'art. 7, un gage d'une valeur de 1,000 fr. trouvera à la caisse 500 francs à emprunter si c'est un fonds non bâti, et 250 francs si c'est un bâtiment. Il en sera à plus forte raison ainsi de ceux qui possèdent une propriété d'un revenu cadastral supérieur à 25 francs, mais inférieur à 100 francs.

La loi aura donc pour effet de doter 253,793 propriétaires d'un crédit dont ils ne jouissaient pas.

En Belgique, l'intérêt de l'argent que l'on prête à la propriété est fort élevé. L'offre et la demande ne peuvent partout se produire à côté l'une de l'autre. Dans plusieurs de nos provinces, on remarque qu'un intérêt de six pour cent est encore stipulé dans un certain nombre de contrats hypothécaires. Dans une seule conservation des hypothèques du Hainaut, il a été constaté des prêts, sur hypothèque, à l'intérêt de six pour cent, pour une somme de 212,000 francs.

Dans les provinces de Limbourg, de Luxembourg, de Brabant et de Liège, comme dans la province de Hainaut, les capitaux sont très-recherchés, et en

général l'intérêt stipulé dans les contrats de prêt sur hypothèque est assez élevé.

Une institution de crédit foncier, possédant des agents sur toute la surface du royaume, rapprochera les emprunteurs des prêteurs, l'offre de la demande; le loyer de l'argent diminuera de ce chef.

Mais il diminuera encore d'un autre chef; les lettres de gage donneront aux prêteurs plus de sûreté qu'un contrat sur hypothèque, sans en présenter les nombreux inconvénients; cette portion d'intérêts, que l'on exigeait pour les frais, pour les démarches à faire, pour les chances à courir, à cause de l'indisponibilité de la créance, viendra à disparaître.

A la dette qui frappe la propriété foncière et qui produit de  $4\frac{1}{4}$  jusqu'à 6 pour cent, il s'en substituera une autre qui ne portera que 4 pour cent.

Le propriétaire se trouvera ainsi dans des conditions de crédit meilleures que celles dans lesquelles l'État est placé; tout au moins égales à celles où se trouvent l'industrie et le commerce.

Le petit propriétaire, réduit à emprunter, est aujourd'hui dans les plus mauvaises conditions.

S'il s'adresse à un banquier, il essuie un refus; ou si le banquier lui prête, il faut plusieurs signatures.

On connaît la difficulté qu'il a à rembourser.

Les droits de commission et autres, ainsi que l'intérêt, sont élevés en raison du terme pendant lequel le prêteur s'est privé d'une somme qu'il aurait fait servir alternativement à une foule d'opérations lucratives. Le taux de l'intérêt devient alors usuraire.

S'il veut emprunter sur hypothèque, il se cache. Il s'adresse à un agent d'affaires qui ne manque pas de lui imposer des conditions ruineuses.

D'après le projet, il aura la faculté de s'adresser à l'administration de la caisse ou à l'un des agents désignés par elle, qui lui indiquera les moyens d'atteindre le but, sans lui faire faire des frais élevés et inutiles.

Les agriculteurs qui doivent se procurer du bétail ou des instruments aratoires, les achètent souvent dans des ventes publiques.

Ils doivent alors payer jusqu'à 15 p. % pour obtenir six mois de crédit; c'est 30 p. % par année! L'entrepreneur de la vente exige ce denier élevé, parce qu'il doit se couvrir des non-valeurs, parce qu'il doit répondre du montant de la vente.

Si la loi est adoptée, l'agriculteur qui possédera un immeuble d'une valeur de mille francs, ira plutôt à la caisse où il trouvera à emprunter à quatre pour cent; où il aura la faculté de se libérer graduellement et même, chaque année, de rembourser complètement ou pour une partie. Ces facilités, cette réduction de l'intérêt annuel, seront pour lui un grand bienfait.

La nouvelle institution de crédit offrira un autre avantage. Maintenant les droits de timbre et d'enregistrement pèsent sur le débiteur, au moment où il emprunte, où il se trouve dans le besoin.

En empruntant à la caisse, ces frais se répartiront sur toutes les années et se payeront par fraction à la fin de chaque semestre.

Enfin, un dernier avantage de l'établissement d'une caisse de crédit foncier résulte de la faculté que le débiteur a de se libérer par annuités.

Personne n'ignore combien il est difficile pour le propriétaire, pour le cultivateur surtout, de reconstituer le capital qu'il a emprunté.

L'obligation d'acquitter une dette née de malheurs, du désir de faire des améliorations à une propriété ou d'établir un enfant, force quelquefois l'homme à hypothéquer ses biens pour obtenir la somme qui lui est nécessaire.

53 millions et demi sont ainsi empruntés chaque année en Belgique.

Personne n'ignore que, le terme arrivé, il est rare que l'emprunteur puisse se libérer.

Il doit payer 5 p. %; car, dans beaucoup de communes, l'intérêt au-dessous de ce taux n'est pas connu; il est rare dans beaucoup d'autres. Le débiteur est dans l'impossibilité de payer une forte somme au delà.

D'après le projet, en payant un quart pour cent en plus pendant 43 ans, il sera complètement libéré; dans ce quart pour cent sont compris les droits de timbre et d'enregistrement.

L'emprunteur ne pourra s'acquitter pendant sa vie, dira-t-on. Cela peut être vrai; mais au moins il ne laissera qu'une partie de la dette à ses enfants, tandis qu'actuellement il la leur laisse en entier.

Et s'il est actif, vigilant, au lieu d'un pour cent pour l'amortissement, il pourra en payer annuellement deux ou davantage, et alors il sera libéré avant sa mort.

Il est impossible de nier que la faculté d'éteindre sa dette en payant chaque année une faible somme, ne soit un bienfait pour celui qui emprunte, surtout alors que le prêteur n'exige pas, outre cette somme et annuellement, des frais élevés de commission, ce qui porte l'annuité à un taux tel qu'il devient difficile à l'emprunteur de l'acquitter.

Tels sont, en partie, les avantages qui résulteront pour le propriétaire de la création d'un établissement de crédit foncier.

Quant à ceux qu'il procurera au capitaliste, nous trouverons l'occasion d'en faire l'énumération dans le paragraphe suivant.

## § 2.

### **Examen des objections faites contre l'organisation du crédit foncier.**

La création d'un établissement de crédit foncier en Belgique aura ses détracteurs; ceux qui s'effrayent chaque fois que l'action du Gouvernement semble apparaître dans le domaine des intérêts privés ne manqueront pas de s'écrier qu'il faut laisser à ces intérêts toute leur élasticité, toute leur étendue; que seuls ils peuvent créer des établissements durables et pourvoir aux véritables besoins; que le Gouvernement a déjà trop à faire et qu'il devrait se borner à simplifier, à améliorer les rouages de l'administration, au lieu de les compliquer.

Certes, ce n'est pas nous qui pousserons le Ministère vers des innovations dangereuses, vers des innovations qui ne pourraient aboutir; ce n'est pas nous qui le convierons souvent à prendre une plus large part dans le domaine des intérêts privés.

Mais quand une expérience de plus de quatre-vingts années, faite chez d'autres peuples, a prouvé l'efficacité, les bons effets d'une institution, n'y aurait-il pas

lieu de se plaindre du Ministre qui ne tenterait pas d'en doter le pays? En présence des résultats utiles que l'institution a produits ailleurs, le Gouvernement ne doit-il pas faire des efforts pour l'approprier, sans imitation servile, à la situation, aux besoins économiques du pays?

Eh quoi! on dirait, on écrirait, on prouverait même qu'une seule province de Prusse parviendra, au moyen d'un bon système de crédit foncier, à éteindre renouveler, trois fois en un siècle, moyennant 4 ou 4  $\frac{1}{4}$  p. % d'intérêt temporaire, un capital de 150,000,000 de francs, qu'elle emploiera en améliorations agricoles; on prouverait que cette seule province pourra ainsi consacrer, chaque siècle, un demi-milliard à améliorer le sol; et le Gouvernement et les Chambres resteraient impassibles! Ne rien faire en pareille circonstance, ne serait-ce pas donner un démenti à ces bonnes intentions, à cet intérêt que l'on témoigne pour le cultivateur, pour l'agriculture et pour la propriété?

Ce qu'il ne faut du reste pas oublier, c'est que la part d'intervention de l'État dans l'établissement à fonder sera très-limitée.

La caisse formera un établissement particulier, indépendant, mais qui utilisera les forces de l'État.

L'État n'interviendra que pour les services de quelques-uns de ses fonctionnaires et pour la nomination de quelques agents.

La caisse ne sera donc jamais une bien lourde charge pour le Gouvernement. Elle ne pourra jamais être un écueil pour sa responsabilité.

Pour rassurer ceux qui repoussent l'intervention de l'État, il suffit de déterminer le caractère du nouvel établissement d'une manière bien claire, d'une manière bien précise, et à cet effet, il suffit de jeter les yeux sur les art. 17, 20, 21 et 22 du projet.

Suivant l'art. 22, la caisse est dirigée par un conseil d'administration de cinq membres nommés par le Roi; mais ce conseil ne peut s'écarter des prescriptions de la loi. Il est surveillé par six commissaires, dont deux sont nommés par le Roi, deux par le Sénat et deux par la Chambre des Représentants. (V. art. 23.)

La caisse est autorisée à faire opérer ses recouvrements par les agents du Département des Finances et à confier le service de caissier à la Banque Nationale pour tout ce qui concerne le maniement et l'emploi des sommes recouvrées sur ses débiteurs. (V. art. 17 et 20.)

Mais toutes les opérations de la caisse sont soumises au contrôle de la cour des comptes.

Les agents du trésor chargés du recouvrement des annuités, et le caissier sont justiciables de la même 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. (V. art. 21.)

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 publiées par la voie du *Moniteur*. (V. art. 24.)

« Comme la caisse forme un établissement tout à fait distinct de l'État et isolé » de l'action directe du Gouvernement (dit M. le Ministre des Finances dans

» l'Exposé des motifs), les agents du trésor auxquels elle confiera le recouvrement des annuités *ne pourront les confondre avec les recettes de l'État*. Ils en seront responsables envers la caisse, comme ils le sont envers le Ministre des Finances des deniers du trésor; ils devront les verser pour compte de la caisse chez les agents de la Banque Nationale, qui, si elle se charge du service de caissier de l'établissement, sera également responsable envers lui. La caisse possédera à leur charge les mêmes privilèges et hypothèques que le trésor public. et les cautionnements fournis à celui-ci assureront leur gestion envers elle en second rang.

» L'organisation administrative du royaume permet encore de faire concourir une autorité constituée à asseoir la caisse sur les bases les plus solides. Les divers comptables de la caisse seront placés sous la juridiction de la Cour des comptes, comme ils le sont en qualité de comptables de l'État...

» Enfin, des situations semestrielles et un compte annuel préparés par le conseil d'administration, ainsi qu'un rapport annuel de la commission de surveillance, seront livrés à la publicité.

» En présence de toutes les garanties que nous venons de mettre en évidence. que faut-il encore pour que la sécurité des porteurs de lettres de gage ne laisse rien à désirer ? »

On le voit, les fonds appartenant à la caisse seront en mains sûres; en aucun cas, le Gouvernement ne pourra en disposer; ceux qui en auront le maniement en répondront sur leurs cautionnements, sur leur fortune, envers la caisse qui, elle-même, en sera responsable vis-à-vis des créanciers dont elle ne sera que le mandataire.

Les vicissitudes politiques ne pourront donc affecter d'une manière bien sensible le papier émis par la caisse. Nous en exceptons ces grands événements qui jettent la perturbation dans tous les intérêts, qui sont une cause de discrédit plus ou moins grand pour toutes les valeurs; pour les meubles comme pour les immeubles, pour les créances hypothécaires comme pour les fonds publics.

Le lien entre la lettre de gage et le gage est direct, permanent; il n'y a d'autre intermédiaire entre eux que des administrateurs intelligents, instruits, responsables envers la caisse, justiciables de la Cour des comptes, institution indépendante du Gouvernement.

Les formalités de l'expropriation et de l'ordre seront simplifiées.

Lorsque la caisse se trouvera dans la nécessité de faire exécuter une obligation par la voie judiciaire, des formalités aussi coûteuses qu'inutiles ne viendront pas dévorer une partie du prix, au grand détriment du créancier et du débiteur.

Le gage devient ainsi aussi sûr que le sol même; il est égal en solidité à un titre d'aliénation partielle et temporaire sous clause de rachat à époque fixe. (V. art. 18.)

Cette solidité des lettres de gage suffirait pour répondre de leur placement au pair: elle suffirait pour rassurer les membres de la 6<sup>e</sup> section qui ont exprimé des doutes sur la possibilité de ce placement.

Mais une foule d'autres motifs que nous allons énoncer, feront disparaître jusqu'à l'ombre du doute.

Aujourd'hui la manie de thésauriser n'existe plus; il y a bien peu d'hommes

qui accumulent des pièces d'or pour le seul plaisir de les contempler, de les compter; chacun cherche à placer, à faire fructifier ses économies et même les fonds dont on peut se passer momentanément.

Cependant combien de sommes restent encore inactives dans beaucoup de bourses, comme réserve ou à défaut de confiance?

Combien d'industriels, de commerçants, de propriétaires ont en écus un fonds qu'ils n'appliquent pas?

Ces sommes seront converties, au moins en grande partie, en lettres de gage, qui produiront un intérêt de 4 p. %, payable par semestre; qui seront solidairement et hypothécairement garanties par les débiteurs de la caisse; qui pourront être réalisées à volonté.

Les lettres de gage étant de 1,000, 800, 200 et même de 100 francs, les plus modestes fortunes pourront en composer une partie de leur réserve.

D'un autre côté, l'espèce d'indisponibilité qui frappe aujourd'hui les sommes prêtées sur hypothèque, les frais, les pertes qu'il faut essayer quand on doit les céder, écartent les capitaux de la propriété foncière.

La facilité de négocier les lettres de gage, sans formalité et presque toujours sans frais, fera affluer les capitaux de ce côté.

L'amortissement agissant tous les six mois au pair, ceux qui seront remboursés voudront acquérir d'autres lettres de gage; l'amortissement activera ainsi la demande et maintiendra les prix.

Les communes, les bureaux de bienfaisance, les hospices, les fabriques d'église qui placent leurs capitaux aux caisses d'épargne, souvent à un intérêt moins élevé que 4 p. %, trouveront plus de garanties et plus d'avantages à les transformer en lettres de gage. Ces établissements fourniront un aliment puissant à la demande.

Certains capitalistes trouvent, il est vrai, à placer leurs fonds au delà de 4 p. %; mais souvent ils doivent attendre, c'est une perte d'intérêt.

Ensuite ils auront dans l'intelligence, dans l'expérience des administrateurs de la caisse, la garantie d'une évaluation mieux faite que par un agent d'affaires; plus habitués que ces derniers à apprécier la valeur des immeubles, ils se tromperont bien rarement.

Ils devraient se tromper d'une manière grossière pour qu'il en résultât un préjudice pour l'institution; car, aux termes de l'art. 7 du projet, l'emprunt en lettres de gage ne peut excéder, pour les propriétés bâties et pour les bois et forêts, le quart, et pour les autres immeubles la moitié de leur valeur. De plus, l'hypothèque consentie au profit de la caisse doit avoir le premier rang.

Ces dispositions du projet doivent rassurer les plus timides sur la solidité des lettres de gage.

Outre ces garanties, le capitaliste en aura une autre : celle du paiement exact des intérêts.

On sait combien il est souvent difficile, combien il faut faire de démarches désagréables pour se faire payer de ses débiteurs hypothécaires; la caisse, au contraire, ne sera jamais en retard. Le créancier aura l'avantage d'être payé avec cette régularité que l'État apporte au paiement de la dette publique.

Le capitaliste aura encore une autre garantie : celle de la solidarité entre les débiteurs hypothécaires, qui devront contribuer aux portes éventuelles jusqu'à

concurrence de  $21 \frac{1}{4}$  p. % des capitaux par eux empruntés. Car, aux termes de l'art. 6 du projet, l'annuité de  $5 \frac{1}{4}$  p. % doit être payée pendant quarante-deux années; et si la caisse éprouve une perte, le débiteur en est tenu pour une somme égale à trois annuités supplémentaires.

Quarante et une années suffisent pour payer les intérêts et reconstituer le capital; elles fournissent même un excédant de . . .  $1 \frac{1}{4}$  p. %

Si l'on y ajoute quatre annuités à  $5 \frac{1}{4}$  p. % (distraction faite de  $\frac{1}{4}$  p. % pour frais de perception et autres), soit . . . . . 20  
on trouve que chaque débiteur, tout en ne payant que 1 p. % pendant 45 ans, en sus des 4 p. % d'intérêt et du  $\frac{1}{4}$  p. % pour les frais de perception, les droits d'enregistrement, etc., se libérera complètement et contribuera dans les pertes jusqu'à concurrence de . . . . .  $21 \frac{1}{4}$  p. %  
du capital emprunté.

La solidarité, portée à ce point entre les emprunteurs, les constituera, en quelque sorte, en association; elle ramènera à l'unité les forces éparses de la propriété foncière; elle sera un autre élément de succès pour la caisse et pour le placement des lettres de gage.

Ajoutez à l'avantage d'un placement immédiat, à celui de la solidarité entre les débiteurs, à celui d'un paiement régulier et exact, à celui d'une évaluation faite par des agents expérimentés, à celui de la garantie morale d'un grand établissement surveillé par les pouvoirs de l'État, d'un établissement ayant pour mission expresse de déclarer le crédit des immeubles et de les mettre en circulation par des valeurs représentatives; à ces avantages, joignez cet autre avantage que la lettre de gage peut être au porteur, qu'elle est négociable sans frais; qu'elle est donc d'une transmission des plus faciles; qu'elle n'est pas, comme le contrat hypothécaire, une machine lourde comme le sol qu'il affecte, et vous en conclurez que les lettres de gage seront demandées par ceux-là mêmes qui trouvaient sur hypothèque un intérêt plus élevé de leurs fonds.

Si les lettres de gage viennent à être recherchés par ceux qui ont l'habitude de placer à un intérêt au-dessus de 4 p. %, à plus forte raison seront-elles demandées par cette classe nombreuse de capitalistes qui placent à 4 p. % et au-dessous.

Nous disons : *par cette classe nombreuse de capitalistes*; en effet, le tableau consigné à la page 18 de l'Exposé des motifs prouve qu'elle est assez nombreuse

Si avec un système hypothécaire vicieux, si avec une loi sur l'expropriation forcée telle que celle qui existe aujourd'hui, si avec des conditions si défavorables aux prêteurs, si ruineuses pour les emprunteurs, on a placé sur hypothèque, dans le pays, des sommes s'élevant à huit cent millions de francs; si chaque année 55 millions se placent encore, dont 15 millions à 4 p. %, comment serait-il impossible de négocier des valeurs donnant un revenu assez élevé, procurant au créancier tout ce que l'hypothèque peut lui donner, moins cependant les peines, les démarches et les frais qu'elle peut occasionner?

Mais un autre motif encore fera rechercher les lettres de gage : c'est que ces

valeurs seront à l'abri des fluctuations auxquelles sont soumis les fonds publics : c'est qu'elles seront permanentes, qu'elles ne pourront être affectées par les événements politiques, qu'elles oscilleront constamment autour du pair.

En temps ordinaire, nous venons de le prouver, la demande ne fera pas défaut ; elle maintiendra le cours.

En temps de crise, elle ne pourra diminuer d'une manière notable ; les fonds disponibles se porteront nécessairement vers des valeurs à peu près aussi solides que le sol.

La 6<sup>e</sup> section, la seule qui ait témoigné la crainte que les lettres de gage ne puissent se placer au pair, en a exprimé une autre : « celle du mauvais effet, sur » les fonds publics, d'une masse de lettres de gage, *valeurs plus solides*, a dit la » 6<sup>e</sup> section, que les fonds publics et autres valeurs en papier. »

Nous croyons, avec la 6<sup>e</sup> section, qu'en temps de crise la demande des lettres de gage pourra augmenter ; mais nous ne partageons pas ses craintes au sujet des mauvais effets de la concurrence qu'elles pourraient faire aux fonds publics ; nous aurons, dans la suite de ce rapport, l'occasion d'examiner cette objection.

S'il restait quelque doute sur le placement au pair des lettres de gage portant 4 p. %, nous rappellerions que pendant bien des années les lettres de gage donnant au plus cet intérêt, ont constamment, malgré plusieurs crises, été négociées, en Allemagne, au pair et même avec une prime qui a dépassé 6 p. %

Nous rappellerions qu'une conversion en 3 1/2 a pu avoir lieu et que, nonobstant cette conversion, le taux élevé s'est maintenu.

Nous dirions qu'en 1848, au moment où la Prusse était menacée d'une sanglante catastrophe, où l'Europe entière était agitée, au moment où la dette prussienne était à 69, les lettres de gage 3 1/2 p. % se négociaient encore :

Dans la Prusse occidentale, à 83 ;

En Silésie et en Poméranie, à 93 ;

Dans la Prusse orientale, à 96.

Les actions de la banque de Prusse étaient alors cotées à 65.

Et divers emprunts publics sont venus au même moment faire concurrence aux lettres de gage.

Au mois d'avril 1850, la dette publique était en Prusse à 86 1/2. Les lettres de gage 3 1/2 se cotaient de 93 à 96.

Cette année, en 1851, les lettres de gage de Posen se négocient à 102 ; celles de Mecklembourg à 103 ; et malgré la vive concurrence que leur fait l'emprunt de 70 millions, contracté par la ville de Hambourg après l'incendie de 1842, elles sont très-recherchées.

Mais, dira-t-on, le taux élevé de la rente prussienne (à 3 1/2 p. %) est la cause du haut prix des lettres de gage.

Nous pensons que les lettres de gage iraient beaucoup au delà du pair, dans ce pays, si l'amortissement ne fonctionnait pas sans cesse ; s'il n'y avait pas, tous les six mois, risque d'être remboursé.

Le retour de la confiance, signalé par la hausse des fonds publics, a pu ramener les lettres de gage au pair ; mais lorsqu'elles se furent élevées à ce taux, le cours des fonds publics n'a plus eu d'action sur elles.

Elles étaient d'ailleurs au pair longtemps avant que la rente prussienne n'eût atteint le chiffre auquel elle est aujourd'hui cotée.

La rente belge  $4\frac{1}{2}$  p. ‰, s'est placée à 102, le 5 p. ‰ français à 122 ; les avantages attachés à la lettre de gage lui feront trouver des preneurs au pair dans les temps ordinaires et à plus forte raison, suivant la 6<sup>e</sup> section, en temps de crise.

On a encore objecté la grande difficulté qu'une société anonyme de Belgique, prêtant sur hypothèque, a rencontrée pour placer ses obligations.

Il est facile de prouver que les conditions dans lesquelles cet établissement se trouve, sont loin d'être aussi favorables que celles dans lesquelles notre établissement de crédit foncier sera placé.

D'abord cette société prête à un denier beaucoup plus élevé que 4 p. ‰, y compris les frais de commission, etc. ; le taux élevé des intérêts empêche, ceux dont la solvabilité est notoire, de s'adresser à elle.

Ensuite la qualité de société *anonyme* effraye encore, à tort sans doute, certaines personnes qui n'ont pas oublié les pertes douloureuses que plusieurs de ces sociétés ont causées dans le pays.

Cet établissement n'a d'ailleurs pu être apprécié que dans un rayon fort restreint.

Il a pu trouver des emprunteurs partout, on le conçoit ; l'emprunteur n'a aucun intérêt à connaître celui qui lui prête.

Il en est tout autrement de ceux qui n'ont l'habitude que de prêter sur hypothèque ; ces derniers tiennent à savoir à qui ils confient une partie de leur fortune.

Ils n'auront aucune crainte quand on leur dira : Vous prêtiez vos fonds sur l'indication de votre notaire ; aujourd'hui vous les prêterez sur l'indication du receveur de l'enregistrement, du conservateur des hypothèques de votre arrondissement ; d'une commission bien composée, nommée par le Gouvernement, agissant sous la surveillance de deux commissaires nommés par le Roi, de deux autres nommés par la Chambre des Représentants, de deux autres nommés par le Sénat ; vous les prêterez à une association de débiteurs qui seront solidaires entre eux, sur première hypothèque, jusqu'à concurrence seulement du quart de la valeur des propriétés bâties et de la moitié de la valeur des propriétés non bâties.

Mais dites à ces mêmes capitalistes de confier leurs capitaux à une société anonyme, ils fermeront à l'instant même les cordons de leur bourse.

La société dont il s'agit est plus particulièrement connue dans une grande ville, où tous les moyens de placement sont offerts au capitaliste et se font concurrence ; où il se rencontre beaucoup de personnes riches qui ne craignent pas les placements aventureux, pourvu qu'ils donnent de gros bénéfices ; où l'on ne redoute nullement les placements en fonds publics. Il était impossible qu'elle eût d'autres résultats que ceux qu'elle a obtenus.

En vain a-t-on encore objecté que la lenteur de l'amortissement sera un obstacle au placement des lettres de gage.

Car dans les pays où ces valeurs ne portent que  $3\frac{1}{2}$  et sont à 102, 103 ou 104, l'amortissement n'est pas plus élevé.

D'ailleurs, il ne faudra pas attendre quarante et un ans pour être remboursé ;

l'amortissement agira tous les six mois ; il agira non-seulement au moyen des annuités payées, mais encore au moyen de remboursements anticipatifs, qui auront lieu par suite de l'autorisation résultant du dernier paragraphe de l'art. 6.

Pour le placement de ses obligations, l'établissement à créer trouvera encore un utile auxiliaire dans une autre institution : les caisses d'épargne.

Les caisses d'épargne ont été fondées en vue de recevoir les économies de l'ouvrier.

Celui-ci n'avait autrefois que sa tire-lire, qu'à certains jours, il brisait trop facilement ; qui ne résistait pas longtemps aux obsessions d'un membre de la famille ou aux tentations du jeu ; qui d'ailleurs ne produisait aucun intérêt.

Il en est autrement aujourd'hui : l'ouvrier a son grand-livre, dont un extrait sous forme de livret lui sert de titre.

Mais un événement politique vient lui faire perdre la confiance, ou une crise éclate ; le chômage s'ensuit ; il est forcé de prendre le chemin de la caisse d'épargne pour réclamer la somme qu'il y a placée, et qui devient pour lui d'une indispensable nécessité.

Malheureusement alors il trouve la caisse fermée ; car, qu'a-t-elle pu faire des sommes que l'on y a placées ?

Elle n'a pu qu'acheter des fonds publics, dont les cours ont considérablement baissé, ou les engager, les immobiliser, pour un terme plus ou moins long.

La prudence de l'ouvrier lui avait conseillé d'épargner pour les jours de détresse, et il est trompé !

Cet immense inconvénient, qui a fait l'objet des préoccupations des philanthropes et des hommes d'État, disparaîtra en partie au moyen d'un établissement de crédit foncier.

L'ouvrier, qui ne trouve généralement que 3 ou 3 1/2 à la caisse d'épargne, se procurera une lettre de gage, dès qu'il sera en possession d'une somme de 100 francs inscrite sur son livret ; car il sait que cette valeur sera réalisable s'il vient à en avoir besoin, que c'est pour lui de l'argent comptant, et même mieux que de l'argent.

Les caisses d'épargne ne manqueront pas, du reste, de placer leurs capitaux en lettres de gage, de manière à pouvoir réaliser au pair ou au moins à un taux avantageux lorsqu'une crise éclatera. Les deux institutions se prêteront donc un mutuel appui.

L'organisation du crédit foncier aidera ainsi à résoudre l'un des grands et difficiles problèmes des temps modernes : celui d'une bonne organisation des caisses d'épargne. Cette considération nous paraît devoir être d'un grand poids sur la résolution de la Chambre.

On objecte encore que les lettres de gage devant se négocier, on apprendra au petit capitaliste le chemin de la bourse et le jeu immoral qui s'y joue.

L'objection aurait quelque importance dans un autre pays que le nôtre ; mais, en Belgique, où sont donc ceux qui se ruinent au jeu des fonds publics ? On en connaît heureusement fort peu.

Les lettres de gage se négocieront, du reste, ailleurs qu'à la bourse. En Allemagne on en trouve chez les notaires, chez tous ceux qui s'occupent d'affaires ;

ceux-ci serviront très-souvent d'intermédiaires pour la vente et l'achat des lettres de gage.

On insiste; on veut bien avouer que dans plusieurs pays voisins les institutions de crédit foncier prospèrent; personne, d'ailleurs, ne pourrait le nier; mais on prétend que cet état de prospérité est dû au mode de constitution de la propriété dans ces pays.

Mais on ne prouve pas cette assertion; les faits viennent au contraire la réfuter d'une manière éclatante.

Le crédit foncier est organisé dans la Prusse orientale, dans la Prusse occidentale, en Silésie, en Poméranie, en Saxe, en Bavière, dans le Hanovre, dans le Wurtemberg, dans le Mecklembourg, dans le duché de Posen, en Pologne, dans le Danemark, en Autriche, en Russie, etc., etc.

Ces divers pays présentent, dans l'état de la propriété, des différences notables; il en est, comme le Wurtemberg et la Bavière, où elle est constituée tout aussi démocratiquement qu'en Belgique; il en est où elle est très-divisée; il en est où la grande propriété domine; il en est où se trouvent encore beaucoup de terres nobles; il en est d'autres où il y en a peu ou point; et presque partout où une institution de crédit foncier a été créée, cet établissement a été, après quelques années, regardé comme un bienfait.

La plupart des agents diplomatiques consultés par le gouvernement français, ont du reste émis l'avis que le succès de ces institutions tient à des besoins dérivant de la nature même de la propriété foncière, et non à des circonstances locales.

On dit encore : L'établissement qui nous occupe aura pour effet d'arrondir, de consolider le domaine agricole, et de perpétuer la grande propriété.

Il est impossible, sous l'empire de nos lois, que la grande propriété se perpétue.

Les dispositions de notre Code sur les successions, sur les testaments, l'abolition des substitutions, les lois qui régissent la communauté entre époux, et d'autres encore, sont un obstacle permanent à l'existence de la grande propriété en Belgique.

On n'a du reste pas remarqué que dans les pays à terres nobles, comme dans le Hanovre, les établissements de crédit foncier aient anéanti la petite propriété.

Le rapport de M. Josseau, qui a visité plusieurs des pays que nous venons de citer, constate que la banque centrale a rendu dans le Hanovre d'éminents services à la petite propriété.

Mais, dit-on, le petit propriétaire ne doit pas emprunter. Il ne retire de sa propriété que 2 1/2 p.  $\%$ . Il se ruine s'il emprunte à 4.

Voudrait-on dire par là qu'on doit laisser le crédit immobilier dans les conditions où il se trouve?

Le propriétaire ne doit pas emprunter, dites-vous? Mais il emprunte, car la propriété foncière, nous l'avons déjà dit, est grevée d'une dette de 800 millions, et elle emprunte encore chaque année plus de 50 millions, avec des conditions déplorables.

On propose d'améliorer ces conditions, de les rendre moins ruineuses, et l'on refuserait! Le propriétaire se ruine, dit-on, s'il emprunte à 4 p.  $\%$ . Mais il emprunte tous les jours à un taux plus élevé, à 5 et même à 6 p.  $\%$ , et il ne se ruine pas, si, comme cela se rencontre, il peut faire un emploi fructueux des fonds

qu'il a empruntés ; un emploi qui puisse lui fournir le moyen de payer l'intérêt et même plus.

Il arrive qu'un imprudent emprunte de l'argent pour le dépenser d'une manière improductive. Mais il y aura toujours des dissipateurs, des prodigues, et ceux-là, quoi que vous fassiez, vous ne les empêcherez pas de se ruiner.

Du reste, vaut-il mieux qu'ils se ruinent avec de mauvaises qu'avec de bonnes conditions de crédit ? Dans le premier cas, ils se ruineront plus tôt ; dans le second, au moins, ils se ruineront plus tard.

La condition de rembourser une partie du capital chaque année fera réfléchir l'imprudent ; il se soumettra difficilement à cette condition, dont l'exécution lui paraîtra souvent impossible.

L'administration de la caisse exigera de la régularité dans les paiements. Les dissipateurs, les prodigues, reculeront devant cette exigence. On connaît la répugnance que cette classe d'hommes éprouve pour les créanciers rigoureux.

La même réponse est applicable à ceux qui prétendent que la facilité d'emprunter poussera le propriétaire à contracter des obligations pour faire des acquisitions imprudentes, de folles dépenses, de sottes entreprises.

Ces abus peuvent s'être manifestés dans les premiers temps de l'organisation du crédit foncier ; mais, comme le dit M. Josseau dans son rapport, la législation moderne y a apporté un puissant correctif en empruntant à la science financière une heureuse combinaison : l'amortissement successif. Aujourd'hui l'abus a disparu ; il n'a pu se faire apercevoir que dans la première phase de l'institution.

Et cet abus est-il à craindre en Belgique ? L'esprit d'ordre, d'économie, la prudence, la prévoyance sont-ils donc chez nous des vertus rares, plus rares qu'ailleurs ? Le goût des entreprises aventureuses, des spéculations hardies, le désir immodéré d'acquiescer en contractant des dettes, la sotte vanité, l'esprit de dissipation, se sont-ils donc tellement emparés du pays, que nous devons repousser une institution utile, nécessaire, à cause des abus que la légèreté, la folie des habitants pourraient faire naître ; que nous devons même restreindre le crédit dont jouissent nos compatriotes, de crainte qu'ils n'en abusent ? Nous avons trop bonne opinion du pays. Il a montré en tout temps trop de sagesse, trop de prudence, pour que nous ne repoussions pas de semblables craintes.

En Belgique, quelques personnes empruntent pour acquiescer.

Une parcelle de terre est à portée d'une exploitation rurale : le possesseur de cette exploitation n'a à augmenter ni son personnel, ni son matériel, pour la cultiver. Il a une petite somme d'argent ; elle n'est pas suffisante pour payer le prix d'achat ; il empruntera, et les récoltes qui lui arriveront avec un surcroît de peine, il est vrai, mais presque sans frais, lui procureront le moyen de payer les intérêts et même de rembourser le capital en peu d'années.

Eh bien ! dans nos campagnes, ces sortes d'opérations qui réussissent presque toujours, qui engagent le cultivateur à mettre de l'ordre dans sa conduite, qui le forcent à l'économie, seraient regardées par des personnes timides comme aventureuses ! Ce n'est pas le goût des aventures qui se fait remarquer chez l'habitant des campagnes ; c'est plutôt son excessive prudence, son goût pour la routine, qui sont à craindre.

Nous croyons avoir fait disparaître les doutes que la 6<sup>e</sup> section a exprimés sur la possibilité de placer des lettres de gage. Elle en a émis, en outre, sur les points suivants :

- « 1. Sur les effets d'une nouvelle masse flottante de 800 millions de papier, »  
» notamment en temps de crise, sur les fonds publics et autres valeurs en papier, »  
» moins solides que les lettres de gage ;
- » 2. Sur le peu de probabilité de l'emploi des fonds en améliorations agricoles ;
- » 3. Sur la possibilité de la conversion de la dette qui affecte la propriété foncière en lettres de gage ;
- » 4. Sur les effets du mode sommaire de l'expropriation ;
- » 5. Sur les dangers de la trop grande mobilisation de la propriété foncière et »  
» de l'extension de l'agiotage ;
- » 6. Sur la valeur du *minimum* du gage hypothécaire. »

Nous allons examiner ces divers motifs de crainte, qui ont été combattus par M. le Ministre des Finances dans une note qu'il a remise à la section centrale.

*1. Sur les effets d'une nouvelle masse flottante de 800 millions de papier, notamment en temps de crise, sur les fonds publics et autres valeurs en papier, moins solides que les lettres de gage.*

Développant ce premier motif de crainte, un membre de la section centrale a dit qu'il se plaçait au point de vue du succès du projet de loi, en portant à 800 millions l'émission du papier de la nouvelle institution ; que ce chiffre est celui de la dette qui existe aujourd'hui sur la propriété immobilière.

En temps de crise, a-t-il ajouté, chacun tend à réaliser ; une forte partie de ces valeurs sera donc jetée alors sur le marché ; plus solides que les autres valeurs, elles seront une cause de dépréciation pour celles-ci.

Nous remarquerons d'abord qu'après avoir voulu prouver que les lettres de gage ne trouveraient pas de preneurs, on se place tout de suite dans l'hypothèse d'une émission de 800 millions de francs ayant servi à rembourser la dette, et on avoue que les lettres de gage seront une valeur solide, plus solide que les fonds publics, que les autres valeurs en papier.

Sans doute nous pensons qu'une partie de la dette foncière sera convertie en lettres de gage ; mais nous ne pouvons admettre que l'émission s'élèvera à 800 millions.

Nous croyons rester dans les limites de la vérité en fixant au dixième de cette somme, soit 80 millions, les emprunts qui seront, dans les premiers temps, demandés à la caisse pour amortir la dette qui frappe la propriété immobilière : or, en peu d'années, une partie de ces 80 millions sera remboursée, au moyen de 4 p. % versé chaque année pour l'amortissement, et des paiements anticipatifs sur le principal.

Les fonds provenant des remboursements pourront être immédiatement employés à l'amortissement d'une autre partie de la dette foncière, qui disparaîtra

ainsi complètement, sans qu'il puisse jamais se trouver en portefeuille, et encore moins sur le marché, des lettres de gage pour une somme de 800 millions de francs.

Nous ne pensons pas non plus qu'en temps de crise on vienne jamais jeter sur le marché une grande quantité de lettres de gage.

Au contraire, ces valeurs étant solides, étant à peu près aussi sûres que la propriété immobilière, on les conservera plutôt que de l'argent.

Mais, dit-on, on gardera les lettres de gage, et l'on vendra les fonds publics.

Nous croyons que l'on vendra les fonds publics quand la peur s'emparera des esprits, que l'on ait ou non des lettres de gage.

Du reste, les lettres de gage ne se trouveront généralement pas dans les mêmes mains que les fonds publics.

Les fonds publics sont, au moins en grande partie, possédés par des personnes riches, qui ne craignent pas les placements soumis à quelques chances de dépréciation.

Les prêts sur hypothèque, au contraire, sont faits par des personnes de la classe moyenne, qui n'aiment à courir aucune chance, qui recherchent les placements certains, assurés, même lorsqu'ils donnent un intérêt moins élevé.

Ces deux classes de capitalistes sont distinctes; elles appartiennent à deux groupes différents de la société.

Les lettres de gage seront en grande partie possédées par la classe moyenne, qui est aujourd'hui créancière des 800,000,000 de francs, formant la dette qui grève la fortune immobilière du pays, par les caisses d'épargne et par les établissements publics.

Nous pensons donc, avec M. le Ministre des Finances, que l'établissement projeté ne dérangera pas l'affectation actuelle des capitaux aux divers genres de placement; qu'il laissera subsister la pondération établie entre les différents modes d'emploi des capitaux; que, loin de là, l'amortissement que cet établissement ne manquera pas d'opérer sur une partie de la dette immobilière, influera d'une manière favorable sur les autres genres de placement.

## 2. *Sur le peu de probabilité de l'emploi des fonds en améliorations agricoles.*

Un membre de la section centrale a développé ce nouveau motif de doute :

« Les petits propriétaires, a-t-il dit, emprunteront pour acheter, non pour améliorer.

» Quant aux grands propriétaires, ils n'emprunteront pas pour faire des améliorations agricoles; ceux qui empruntent se ruinent.

» Les fermiers n'emprunteront pas pour améliorer le sol des propriétaires; et les grands propriétaires cultivent peu par eux-mêmes en Belgique.

» Il est, du reste, peu probable que ceux qui voudront faire des améliorations, consentent à se grever pour quarante-deux ans. »

Il est facile de répondre à ces nouveaux motifs de doute.

D'abord, l'emprunteur, qui ira à la caisse, aura quarante-deux ans pour se libérer; mais il lui sera loisible de se libérer plus tôt. Le terme est ici établi en sa faveur; il est probable que beaucoup d'emprunteurs anticiperont leurs paiements.

On ne voudra pas, dit-on, grever sa propriété pour quarante-deux ans. Mais vaudrait-il mieux, ou de ne faire aucune amélioration, ou de rester grevé à perpétuité, comme il arrive souvent aujourd'hui à celui qui contracte une dette hypothécaire?

On n'emprunte pas pour faire des améliorations; on n'en a pas fait jusqu'à présent; les fermiers n'en font pas.

Non; parce que l'enseignement agricole a fait peu de progrès; parce que l'on peut même dire que cet enseignement n'existait pas; parce que ce n'est que depuis peu d'années que l'on a, en Belgique, pensé sérieusement à améliorer le sol, que l'on a institué les comices, les concours agricoles, que l'on a encouragé la formation de sociétés d'agriculture, que l'on a formé des écoles où nos jeunes cultivateurs viennent apprendre que l'agriculture doit être portée à la hauteur de la science, si l'on veut lui donner son entier développement.

Le cultivateur n'améliorait pas; oh! non, il ne savait pas améliorer; mais, dans peu d'années, l'agriculteur pourra faire fructifier un capital, en drainant son fonds, en se munissant d'instruments perfectionnés, en achetant plus de bestiaux, plus d'engrais, en cultivant plus de fourrages, ce qui nécessite une certaine mise de fonds.

Nous savons que les fermiers ne sont pas très-enclins à améliorer; ils craignent de ne pas pouvoir jouir des améliorations; mais les propriétaires viendront à leur aide pour certaines dépenses qui augmenteront leur revenu d'une manière permanente. C'est ce qui s'est fait en Angleterre; c'est ce qui se fera partout où les propriétaires entendent leurs intérêts.

Il y a, du reste, aujourd'hui de grands propriétaires et beaucoup de petits propriétaires qui cultivent par eux-mêmes; pour ceux-là l'objection n'a pas de portée.

Nous n'insisterons pas davantage en ce moment sur ce point des observations de la 6<sup>e</sup> section: l'honorable membre qui l'a développé, a présenté un amendement qui prouve qu'il est disposé à admettre une institution de crédit foncier prêtant uniquement dans le but d'améliorer le sol et les biens immeubles.

### *3. Sur la possibilité de la conversion de la dette foncière actuelle en lettres de gage.*

Un membre de la section centrale a expliqué ainsi ce nouveau motif de doute:

Il sera impossible, a-t-il dit, de rembourser intégralement la dette foncière; beaucoup de propriétaires ont emprunté au delà de la valeur du quart de leurs propriétés bâties et de la moitié de leurs propriétés non bâties, et la caisse ne prête que jusqu'à concurrence des quotités de valeur que nous venons d'énoncer; l'amortissement sera donc ici impossible, car les créanciers non remboursés ne voudront pas se contenter du deuxième rang.

Un examen attentif des faits prouve que l'objection est à peu près sans portée.

Chacun connaît l'exigence du créancier qui prête sur hypothèque, quant aux sûretés, quant à la valeur du gage, quant à l'excédant qu'il doit présenter. Bien rarement il consent à dépasser la limite fixée par le projet de loi.

S'il la dépasse, c'est pour une dette qui a été contractée antérieurement au

contrat d'hypothèque : ce sont des marchandises que l'on ne peut pas payer ; c'est un billet souscrit auquel on n'a pas fait honneur. En général, ces dettes hypothécaires ne viennent qu'en seconde ou en troisième ligne ; rarement elles se rattachent à une première hypothèque. L'expérience nous prouve qu'elles se contractent successivement, que les immeubles qu'elles affectent sont alors grevés au profit de plusieurs créanciers : c'est là un fait que les praticiens ne contesteront pas.

Or, dans cette hypothèse, rien n'empêchera de rembourser les premières créances et d'assurer à la caisse le premier rang ; l'art. 14 du projet indique cette marche.

Mais supposons qu'une seule créance affecte un immeuble au delà de la limite tracée par le projet ; il pourra se faire que le créancier donne à son débiteur obéré la faculté de rembourser partiellement, et de s'adresser à cet effet à la caisse qu'il subrogera dans ses droits, en lui assurant le premier rang.

Car la caisse sera remboursée, par partie, de six en six mois ; chaque paiement améliorera le sort du créancier qui se sera contenté du deuxième rang ; la partie la plus douteuse de sa créance deviendra ainsi chaque semestre plus solide ; elle finira par obtenir le premier rang par la disparition de l'hypothèque de la caisse.

Une telle combinaison peut convenir à un certain nombre de créanciers comprenant bien leurs intérêts.

L'objection faite quant à la possibilité de convertir la dette foncière en lettres de gage, n'a donc pas, on le voit, la portée qu'on pourrait lui attribuer ; elle ne peut concerner qu'une partie minime de cette dette.

#### 4. Sur les effets du mode sommaire d'expropriation.

Entendons-nous d'abord sur ce qu'on appelle mode *sommaire* d'expropriation.

D'après l'art. 18, la vente sera précédée d'un commandement dans la forme voulue par l'art. 673 du Code de procédure.

A défaut de paiement *dans la quinzaine*, le débiteur devra être assigné devant le tribunal.

Il faudra observer les délais pour comparaître.

En supposant que le tribunal prononce comme en matière sommaire, il se passera encore plus d'un mois avant que le jugement soit obtenu, expédié, enregistré, signifié.

Il y aura ensuite deux appositions d'affiches à quinze jours d'intervalle.

Il faut avouer que si le mode d'expropriation introduit par l'art. 18 est *sommaire*, il n'y a pas d'excès.

Le débiteur aura amplement le temps de se libérer, à moins qu'il n'y ait impossibilité absolue pour lui de s'en procurer les moyens.

Mais, dit-on, le Gouvernement devra faire faire par ses agents beaucoup d'expropriations ; il se rendra ainsi impopulaire. L'erreur est évidente : les expropriations n'auront lieu ni à la requête du Gouvernement ni par ses agents ; elles se feront au nom de la caisse et par les officiers ministériels ordinaires.

Le public, d'ailleurs, saura bien distinguer entre les agents du Gouvernement agissant pour celui-ci, ou agissant pour la caisse.

D'un autre côté, l'instruction qui, d'après le projet, devra être faite avant le prêt, la condition de ne prêter que sur le premier quart des bâtiments et sur la première moitié des autres immeubles, rendront les expropriations peu communes.

Les prêteurs ne sont tenus aujourd'hui à d'autres précautions que celles que la prudence leur suggère, et pourtant les expropriations sont rares ; à plus forte raison le seront-elles pour la caisse.

L'objection a, du reste, été rencontrée dans l'Exposé des motifs ; voici ce que nous lisons à la page 44 :

Quant aux dispositions du projet de loi qui tendent à assurer le recouvrement prompt et régulier des annuités, ainsi que le remboursement du capital non encore amorti, soit en cas de retard, soit pour cause de dépréciation de la valeur du gage hypothécaire, elles se justifient par la nature des opérations de la caisse et par l'importance du but qu'il s'agit d'atteindre. Si l'on consulte les moyens d'action conférés aux institutions de crédit d'Allemagne, ainsi que les idées émises par de bons esprits en France, les formalités proposées pour l'expropriation des débiteurs concilient, dans une juste mesure, leurs intérêts avec ceux de la caisse. Ils se soumettent d'ailleurs librement à cette procédure spéciale, qui leur offre plus de garantie que la *clause de voie parée*, autorisée par la législation en vigueur. Cette clause, proscrite en France, est regardée par M. Troplong comme parfaitement licite, dégagée d'inconvénients et utile au débiteur ; cet auteur déplore l'aveuglement qui, dans son pays, empêche de voir que les ventes volontaires avec publicité sont bien plus avantageuses que les ventes par expropriation. En rapportant les statuts en vigueur dans le duché de Posen, M. Royer appelle l'attention sur les détails relatifs à l'exécution des débiteurs retardataires, notamment sur l'énergie, la promptitude et la simplicité des procédures employées à leur égard. « *Étrangers, comme nous le sommes, dit-il, aux vrais principes du crédit foncier, nous trouvons quelque chose de draconien dans ces mesures, dont la pratique démontre l'incontestable utilité pour les emprunteurs comme pour les prêteurs, et surtout pour l'intérêt public.* »

##### 5. *Sur les dangers de la trop grande mobilisation de la propriété foncière et de l'agiotage.*

Constatons d'abord qu'ici il y a contradiction entre ceux qui ont fait cette objection et certains écrivains qui ont pensé qu'une bonne organisation du crédit foncier pourrait tendre à l'extension de la grande propriété.

Nous avons cru devoir combattre cette dernière opinion (*voir plus haut, page 18*). M. Josseau l'a également combattue dans le rapport que nous avons déjà cité.

Comment concilier ces deux opinions parfaitement contradictoires ?

Mais consultons les faits, l'expérience est un bon guide.

En Bavière, dans le Wurtemberg, où fonctionnent des établissements de crédit foncier, où la propriété est très-divisée, ces établissements ont eu du succès. Dans le Hanovre, la banque centrale a rendu de grands services à la petite propriété.

En Pologne, dans ce pays de grandes propriétés, a-t-on craint la mobilisation du sol ? A-t-on vu la propriété se mobiliser ?

Nullement ; partout la propriété s'est affranchie ; elle s'est même, dans certains

pays, libérée des redevances féodales; c'était là le but avoué de l'institution; elle a augmenté de valeur par les améliorations que d'utiles ressources ont apportées à l'agriculture; mais nulle part, on n'a remarqué que l'institution eût pour effet la mobilisation du sol, non plus que la disparition de la petite propriété.

En effet, comment pourrait-il y avoir mobilisation du sol dans le fait d'un débiteur qui passe au profit de l'établissement un contrat d'hypothèque, absolument comme il le faisait auparavant au profit d'un particulier?

Nous disons donc, avec M. Royer, qu'il ne peut y avoir ni *mobilisation du sol*, ni même transmission directe du titre hypothécaire; qu'il y a seulement « une » organisation systématique des emprunts, avec une agence intermédiaire émettant » une sorte de billets à long terme. »

Quant à l'extension de l'agiotage, elle est impossible.

Les lettres de gage sont peu accessibles à la spéculation. Si ce n'est, comme nous l'avons dit, lors de grands événements, leur valeur ne sera jamais soumise à ces oscillations qui donnent naissance à l'agiotage et en sont l'aliment.

L'agiotage s'exerce plutôt, ou sur ces valeurs douteuses, artificielles, jouissant de primes factices, qui semblent être inventées pour les agioteurs, quand elles ne le sont pas par les agioteurs, ou sur les fonds publics qui sont nécessairement affectés par les variations de la politique intérieure et extérieure.

Ici encore, nous invoquerons l'expérience: M. Josseau nous dit dans son rapport que les associations de crédit foncier, dans les pays qu'il a visités, vivent dans une sphère à part; qu'elles sont à peine connues des agioteurs, que leurs valeurs se négocient, en général, entre personnes étrangères aux jeux de bourse.

### 7. Sur la valeur du *MINIMUM* du gage hypothécaire.

Un membre de la section centrale a dit qu'il serait utile d'élever ce *minimum*, pour diminuer les dangers de l'agiotage.

Plus les sûretés sur lesquelles les nouvelles valeurs reposeront seront certaines, a-t-il ajouté, moins il y aura de danger de voir les agioteurs s'en emparer. Ce sont les mauvaises valeurs qui alimentent l'agiotage. Les assignats ont enrichi les spéculateurs; ils n'ont ruiné que l'État et ceux qui étaient étrangers aux tripotages de la bourse. Les frais, pour un petit emprunt, sont d'ailleurs considérables.

Quant au danger de l'agiotage, nous venons de prouver qu'il ne peut être qu'imaginaire.

Si le développement du crédit foncier est un bienfait, pourquoi n'en doterait-on pas le petit propriétaire comme le grand propriétaire, le pauvre comme le riche?

Il peut se trouver chez le petit propriétaire le même désir d'amortir une dette hypothécaire, le même besoin d'améliorer la terre, la même intelligence pour augmenter la valeur d'un champ, que chez le grand propriétaire.

Ce n'est pas en Belgique que l'on fera une législation exceptionnelle pour une classe de citoyens; ce serait là une flagrante anomalie avec l'esprit qui règne aujourd'hui dans cette classe même.

Les frais d'expropriation seront peu élevés; une maison d'une valeur de

4,000 francs, ou un champ de même valeur, pourront donc répondre respectivement d'un prêt de 200 et de 500 francs.

Nous disons de 200 francs quant aux maisons ; car les lettres de gage étant de 100, 200, 500 et 1,000 francs, il sera impossible de prêter 250 francs en lettres de gage.

La discussion en section centrale a eu pour résultat de lever, jusqu'à un certain point, les doutes et les craintes que la 6<sup>e</sup> section avait émis ; car le principe du projet, mis aux voix, n'a pas paru rencontrer d'opposition. Les deux membres de la section centrale qui ont voté contre l'art. 1<sup>er</sup>, ne sont pas opposés à l'organisation du crédit foncier.

Mais l'un n'en veut que pour le *dégrévement de la propriété et l'amélioration du sol* ;

L'autre pour *l'amélioration du sol et de la propriété foncière*.

Ils avaient préalablement présenté les deux amendements que nous examinerons dans le § 3, à l'art. 1<sup>er</sup> du projet.

### § 3.

#### **Observations faites en section centrale et dans les sections, sur les articles du projet.**

##### 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*. »

La 2<sup>e</sup> section a proposé de rédiger cet article comme suit :

« Il est institué un établissement de crédit, ayant pour objet de faciliter les » emprunts sur hypothèque, la libération des débiteurs, le dégrévement de la » propriété foncière, l'amélioration du sol et des biens immeubles. »

Un membre de la section centrale a présenté la rédaction suivante :

« Il est institué un établissement de crédit ayant pour objet de faciliter les » emprunts sur hypothèque, pour l'amélioration du sol et de la propriété fon- » cière. »

Le rapporteur de la 2<sup>e</sup> section, développant la première de ces deux propositions, a dit que le Gouvernement ne pouvait intervenir qu'à la condition d'être utile et de ne pas prêter la main à des abus ; que l'action de la caisse devait être bornée à activer la circulation productive ; qu'elle ne devait pas servir de moyen pour dissiper les capitaux ; que si l'on ne bornait pas la faculté d'emprunter, les emprunts se feraient souvent pour des dépenses de luxe, pour des dépenses inutiles ; au lieu de fournir des capitaux à l'agriculture, vous les en écarterez : ils seront accaparés par l'industrie, le commerce et les dissipateurs.

En Allemagne, les établissements de crédit foncier ont eu pour but de réduire le taux de l'intérêt de l'argent ; en Belgique, l'intérêt est modéré, les usuriers y sont rares.

L'industrie et le commerce n'ont pas besoin d'un établissement de crédit foncier, ils ont leurs banques.

Réservez-le donc, a dit l'honorable membre, pour le remboursement de la dette qui grève actuellement la propriété foncière et pour l'amélioration du sol.

L'auteur de la deuxième proposition a dit qu'il ne croyait pas pouvoir voter la première proposition, en tant qu'elle étendait l'action de la caisse au remboursement de la dette qui grevait actuellement la propriété foncière; qu'il lui semblait peu logique d'admettre qu'un emprunt fait avant la promulgation de la loi, pour toute autre chose que l'amélioration du sol, pût être remboursé au moyen des deniers fournis par la caisse, tandis que les emprunts à faire ne jouiraient pas du même avantage.

Il n'admettra donc l'institution projetée qu'en vue d'améliorer la propriété immobilière.

Avec une étude un peu sérieuse, a-t-il ajouté, on arriverait à des moyens pratiques.

L'emprunteur indiquerait à la caisse les améliorations à faire à sa propriété; des commissaires spéciaux devraient être chargés de la surveillance.

On n'exigerait pas un compte par sous et deniers; il suffirait d'obtenir la preuve que la plus grande partie de la somme a servi à des améliorations.

La section centrale n'a pu accepter cette manière excessivement restreinte d'envisager la question.

Nous pensons qu'une Chambre belge refusera toujours de se placer au point de vue d'une seule classe, lorsqu'elle pourra se placer sur le terrain plus large des intérêts généraux du pays.

Il s'agit d'organiser le crédit foncier, de lui donner son plus grand développement; il est impossible de nier que le crédit ne soit nécessaire: le nier, nier son influence salutaire, autant vaudrait nier la lumière du jour.

Sans le crédit, une nation civilisée ne peut pas exister; on ne pourrait le lui ôter, sans tarir la principale source de la richesse publique; car elle devrait trouver, à l'instant même, le moyen de décupler le numéraire qu'elle possède.

En France, l'organisation du crédit est telle qu'une masse de métaux précieux, sous forme de numéraire, s'élevant à deux milliards sept cent millions, est nécessaire à la circulation.

En Angleterre, au contraire, où l'on fait des affaires pour une somme triple de celles qui se font en France, le crédit est assis sur de meilleures bases; une somme d'un milliard cent millions de francs suffit à la circulation. C'est proportionnellement plusieurs milliards de moins qu'en France. Que l'on calcule l'intérêt que l'Angleterre gagne sur cette somme; il est de plusieurs centaines de millions.

Mais ce n'est encore là qu'un des petits côtés de la question; car les avantages du crédit sont inappréciables, surtout dans un pays commerçant et industriel; et quand il s'agit de lui donner l'extension qu'il comporte, que vous pouvez faire contribuer la propriété à cette extension, vous deviendriez exclusifs! vous repousseriez le moyen qui vous est offert, si ce n'est pour l'agriculture. Et celle-ci profiterait-elle du privilège? Nous ne le croyons pas; car l'établissement ne naîtra pas viable, si vous en jetez les fondements sur un terrain aussi limité. Les lettres de gage seront alors peu nombreuses; elles ne le seront pas assez pour être connues.

Ce sera comme une monnaie étrangère que l'on refuse parce qu'on n'en connaît pas la valeur.

Vous donnerez lieu à des abus, dit-on; des capitaux seront dissipés.

Mais nous croyons avoir répondu à cette objection (voir page 19).

On ajoute que les capitaux seront accaparés par l'industrie et le commerce, qu'on n'améliorera pas le sol.

L'industrie et le commerce ne recourront à la caisse que dans des moments fâcheux, alors que le crédit personnel se resserre, devient nul ou à peu près; alors que l'on ne pense guère à améliorer le sol. Dans ces fatales conjonctures, le cultivateur n'ira pas à la caisse, qui deviendra un grand bienfait pour l'industrie manufacturière et qui allégera les sacrifices énormes que le propriétaire doit toujours faire dans des moments de chômage pour secourir le pauvre, le malheureux.

À ce dernier point de vue encore, il faut, dans l'intérêt de la propriété, laisser l'accès de la caisse libre à toutes les classes de propriétaires.

Nous n'avons pas, dit-on, à nous préoccuper, comme en Allemagne, du taux élevé de l'argent; le loyer n'en est pas à un prix usuraire.

Il est clair que si la propriété était dans de meilleures conditions de crédit, elle trouverait à emprunter à quatre pour cent, et même (le succès de l'établissement que nous allons fonder le prouvera bientôt) à trois et demi, c'est-à-dire, pour la plupart des prêts, à un et demi de moins qu'aujourd'hui.

D'ailleurs, comment trouver des moyens pratiques pour constater l'application de la somme empruntée en améliorations agricoles?

Quand les lettres de gage seront-elles délivrées? A mesure des améliorations, dira-t-on. Mais qui constatera ces améliorations? qui en constatera l'avancement, la valeur? Des commissaires qui seront préposés à cet effet? Nous avons déjà des inspecteurs pour l'enseignement, des inspecteurs voyers; nous sommes loin de dire qu'ils ne rendent pas des services; mais créera-t-on une nouvelle classe de fonctionnaires? Qui les payera? L'emprunteur? Mais quel est l'emprunteur qui accepterait de telles conditions et qui consentirait à en supporter les frais?

On ne demandera pas un compte par sous et deniers, dit-on, c'est-à-dire qu'il y aura plus ou moins de sévérité dans la surveillance, nous ne dirons pas plus ou moins d'injustice.

En Angleterre, on a adjugé à la propriété 75,000,000 de francs, dans un but déterminé, pour le drainage. Mais en Angleterre, les terrains à drainer sont tels qu'il est facile de savoir quel sera le montant de la dépense de drainage pour un hectare de terre.

En Belgique, même pour cette opération, il est difficile de fixer la dépense à faire; les terrains sont plus ou moins humides; des parties d'un même terrain sont très-sèches; d'autres constamment humectées par des eaux de source.

Et si la dépense du drainage ne peut pas toujours être fixée et facilement vérifiée chez nous, qu'adviendra-t-il des autres améliorations agricoles? Pourra-t-on les surveiller davantage? Intentera-t-on une action judiciaire chaque fois qu'un propriétaire empruntera et qu'il y aura doute sur la question de savoir si la somme a été

entièrement appliquée en améliorations agricoles? On conçoit l'impossibilité d'un pareil système.

La seconde proposition, mise aux voix, a été rejetée par quatre voix contre deux, et la première par quatre voix contre une, et une abstention.

L'art. 1<sup>er</sup> a ensuite été adopté.

#### ART. 2.

« Les opérations de la caisse consistent :

- » 1<sup>o</sup> A délivrer sur hypothèque des lettres de gage ;
  - » 2<sup>o</sup> A recouvrer les annuités ;
  - » 3<sup>o</sup> A servir les intérêts des sommes prêtées, et à amener la libération des
- » débiteurs par l'amortissement des capitaux. »

Un membre propose de rédiger le n° 1<sup>o</sup> comme suit :

« A délivrer sur hypothèque des cédules hypothécaires et à en faciliter le  
» placement. »

Mais sur l'observation faite que le sens des mots *lettres de gage* était à la portée de l'intelligence la plus vulgaire et qu'ils prendraient plus facilement place dans le langage usuel que les mots *cédules hypothécaires*, l'auteur de l'amendement a déclaré ne pas insister sur cette partie de sa proposition.

Quant à la question de savoir si la caisse pourrait se charger de faciliter le placement des lettres de gage, la section centrale, après avoir entendu M. le Ministre des Finances, l'a décidée négativement, attendu qu'une obligation de cette nature ne peut faire l'objet d'une prescription légale, revêtue de cette sanction que doit avoir toute prescription émanée des trois grands pouvoirs de l'État.

Mais M. le Ministre des Finances a fait remarquer que les agents auxquels l'exécution de la loi serait confiée, seraient chargés de prendre toutes les mesures convenables pour assurer le placement des valeurs qui seront délivrées par l'administration de la caisse.

Il a fait observer que les emprunteurs se serviraient souvent de l'intermédiaire de leur notaire pour conduire l'opération à bonne fin, et que cet officier public saura trouver le moyen de placer à l'instant même les lettres de gage.

L'art. 2, mis aux voix, a été adopté.

#### ART. 5.

- « Les lettres de gage sont de 100 francs, 200 francs, 500 francs et 1,000 francs.
- » Elles sont nominatives ou au porteur.
- » Elles portent un intérêt de quatre pour cent, payable par semestre. »

La 2<sup>e</sup> section a proposé d'ajouter un quatrième paragraphe qui serait ainsi conçu :

« Elles portent, avec clause résolutoire dans le cas de non-accomplissement de  
» l'obligation endéans le délai fixé, l'indication du but assigné au prêt, lequel ne  
» peut consister que dans la libération personnelle d'une dette contractée avant la

» loi, dans le dégrèvement de la propriété foncière d'une charge antérieure à la  
» présente loi, ou dans l'amélioration du sol et des biens immeubles. »

Un membre de la section centrale a aussi reproduit l'amendement de la 5<sup>e</sup> section, ayant pour but de fixer l'intérêt des lettres de gage à f. 3-63 annuellement, c'est-à-dire à 1 centime par jour.

Le calcul des intérêts se ferait alors plus facilement.

La proposition de la 2<sup>e</sup> section est la conséquence du système qu'elle a voulu introduire dans la loi, système qui a été rejeté par la section centrale. Elle n'a donc pas été mise en délibération.

Quant à l'amendement de la 3<sup>e</sup> section, il a été retiré par l'honorable membre qui l'a reproduit, sur l'observation que, pour le succès du nouvel établissement, il était utile de fixer, au commencement de ses opérations, un intérêt assez élevé, sauf à opérer par la suite la conversion; c'est ainsi qu'il a été procédé en Allemagne.

La section centrale, tout en adoptant l'art. 3, émet le vœu qu'il soit imprimé au verso du papier de la caisse un compte fait des intérêts semblable à celui qui se trouve au verso des bons du trésor.

#### 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 à l'amortissement du capital ;

» Un huitième pour cent est versé au trésor public à titre de droits d'enregist-  
» trement et d'inscription ;

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

La 2<sup>e</sup> section propose que le paiement des annuités ait lieu par anticipation pour former un fonds de réserve par l'accumulation des intérêts.

La 3<sup>e</sup> section demande que les frais d'administration ne puissent, en aucun cas, dépasser  $\frac{1}{8}$  p. o/o.

La 6<sup>e</sup> section voudrait que l'on examinât si la loi n'aura pas pour effet, vu la facilité d'emprunter, de restreindre les mutations et, par conséquent, de réduire les droits d'enregistrement.

La question de la formation d'un fonds de réserve, posée par la 2<sup>e</sup> section, a vivement préoccupé la section centrale, et après une discussion approfondie, d'accord avec M. le Ministre des Finances, elle a décidé, par quatre voix (deux membres s'étant abstenus), que ce fonds serait formé au moyen du bénéfice éventuel que la caisse ferait sur le paiement des annuités qui, d'après l'art. 6, doit avoir lieu pendant quarante-deux années.

Elle a, en conséquence, supprimé le second paragraphe de l'art. 6, qui porte que si, à la fin de la quarante-deuxième année, la situation de la caisse présentait un bénéfice, il serait fait restitution au débiteur de ce qu'il a payé pour le temps écoulé depuis l'extinction de sa dette.

La solidarité des emprunteurs, jusqu'à concurrence de quatre annuités supplémentaires, constituant une marge de 21  $\frac{1}{4}$  p. %, est évidemment suffisante pour garantir les capitalistes contre toute perte, et diminue la nécessité d'une forte dotation pour l'établissement, au moyen d'une réserve.

Quant au paiement anticipatif proposé par la 2<sup>e</sup> section, ce mode a été repoussé par la section centrale.

Elle a cru qu'il fallait éviter d'aggraver la condition de l'emprunteur au début de l'opération; qu'il ne serait pas juste de lui faire payer, au moment de la remise du capital, non-seulement les frais de l'état des inscriptions et les honoraires du notaire appelé à recevoir le contrat du prêt, mais encore la moitié d'une annuité.

Quant au vœu émis par la 3<sup>e</sup> section, à savoir qu'en aucun cas les frais d'administration ne puissent dépasser  $\frac{1}{8}$  p. %, M. le Ministre a répondu :

« Il ne peut y avoir aucun doute en ce qui concerne l'indemnité du caissier et »  
 » de ses agents chargés du recouvrement des annuités; quant aux autres frais »  
 » d'administration, l'Exposé des motifs présente des calculs d'après lesquels la »  
 » contribution proposée ne tardera pas à laisser un excédant, qui a été considéré »  
 » comme pouvant être employé à l'amortissement dans l'intérêt des débiteurs de »  
 » la caisse. » (Voir page 43 de l'Exposé.)

En ce qui concerne la crainte manifestée par la 6<sup>e</sup> section de voir diminuer le produit des droits de mutation par la facilité qu'il y aura d'emprunter, la majorité de la section centrale n'a pu la partager.

Elle croit que les aliénations ont une foule d'autres causes que la situation pécuniaire du vendeur.

Il est bien rare qu'un propriétaire dans le besoin, même avec le système de crédit actuel, aliène ses immeubles avant d'en avoir absorbé la moitié de la valeur par une hypothèque.

Au surplus, nous ne pensons pas que, quand il s'agit des intérêts généraux du pays, il soit utile de se placer au point de vue fiscal.

L'art. 4, mis aux voix, a été adopté.

#### ART. 5.

« 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. »

La 2<sup>e</sup> section a proposé d'intercaler entre le § 1 et le § 2 la disposition suivante :

« Ce remboursement a lieu par voie d'achat au-dessous du pair; si cet achat ne »  
 » peut avoir lieu, les titres à rembourser sont désignés par la voie du sort et »  
 » payés à l'expiration... » (Le reste comme au projet.)

Mais, sur l'observation faite que l'amortissement *au pair*, qui doit avoir lieu tous les six mois, est un des éléments de succès pour la négociation des lettres de gage à un taux avantageux, l'amendement de la 2<sup>e</sup> section n'a pas été admis.

L'art. 5 a donc été adopté sans modification.

## ART. 6.

« L'annuité déterminée par l'art. 4 doit être payée pendant quarante-deux » années.

» Si, à la fin de la quarante-deuxième année, la situation de la caisse présente » un bénéfice, il est fait restitution au débiteur de ce qu'il a payé pour le temps » écoulé depuis l'extinction de sa dette.

» En cas de perte, le débiteur n'est tenu d'y contribuer que jusqu'à concurrence » d'une quarante-cinquième annuité.

» 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 d'un intérêt annuel de » cinq pour cent ; cet intérêt sera dû pour chaque semestre commencé.

» Avant la fin du cinquième mois de chaque semestre, le débiteur peut rem- » bourser, soit en numéraire, soit en lettres de gage, la totalité ou une partie du » capital non encore amorti. Dans ce cas, il est tenu, pour sa libération définitive, » d'acquitter un semestre d'intérêt du montant des sommes en numéraire qu'il » aura payées par anticipation pour l'amortissement »

La discussion en section centrale de cet article a donné lieu aux demandes d'explications et aux propositions que nous allons rapporter :

1° La 1<sup>re</sup> section a demandé des explications sur le mode de liquidation des prêts ; elle désire savoir comment le bénéfice et la perte seront constatés.

2° La même section propose de modifier la rédaction du 3<sup>e</sup> paragraphe de la manière suivante :

« En cas de perte, le débiteur n'est tenu d'y contribuer que jusqu'à concurrence » de trois annuités supplémentaires. »

3° La 2<sup>e</sup> section propose d'ajouter ce qui suit entre les §§ 1 et 2 :

« Dans le temps déterminé par la cédule, l'emprunteur fera conster à la caisse » de l'accomplissement de la condition du prêt, conformément à l'art. 3. »

4° Elle appelle l'attention de la section centrale sur la possibilité de supprimer le § 3, en ce qui concerne la prolongation de deux ans ; elle y voit un motif de défiance et de répugnance pour les emprunteurs (\*).

5° La 6<sup>e</sup> section a demandé comment il serait pourvu à l'insuffisance éventuelle, quoique peu probable, des moyens de remboursement indiqués à cet article. L'État devra-t-il intervenir ?

M. le Ministre des Finances a été entendu sur tous ces points.

Quant au mode de constater les profits et les pertes, il aura lieu par un état de situation, qui devra être publié chaque semestre, aux termes de l'art. 24 du projet.

On ne fera cet état de situation qu'après avoir arrêté le compte de la caisse ;

(\* Elle avait émis l'idée de former une réserve par l'accumulation des intérêts en obligeant les emprunteurs à payer leurs annuités par anticipation. (V. ci-dessus.)

dans ce compte on comprendra tous les débiteurs, quelle que soit l'époque à laquelle chacune des dettes aura pris naissance.

S'il y a perte, le débiteur qui aura déjà acquitté une 42<sup>e</sup> annuité, sans avoir soldé la 43<sup>e</sup>, devra verser un semestre.

Quant au débiteur qui voudra se libérer par anticipation, il interviendra dans la perte au marc le franc du capital primitif de sa dette, sans que sa contribution de ce chef puisse dépasser la limite posée dans les §§ 1 et 3 de l'art. 6 du projet.

L'amendement proposé par la 1<sup>re</sup> section, au § 3 de l'article en discussion, a été adopté à l'unanimité.

La section centrale n'a pu admettre l'amendement formulé par la 6<sup>e</sup> section, ni sa proposition de rejeter le § 3; ils n'étaient d'ailleurs que la suite d'autres propositions que la section centrale avait écartées.

Quant à la question posée par la 6<sup>e</sup> section, à savoir comment il serait pourvu à l'insuffisance éventuelle, *quoique peu probable*, des moyens de remboursement, la section centrale est d'avis que cette insuffisance est non-seulement peu probable, mais qu'elle est impossible, vu les précautions dont le projet entoure les opérations de la caisse et la solidarité des débiteurs, jusqu'à concurrence de 24 1/4 p. % du montant des prêts.

Aucune des dispositions du projet n'oblige, du reste, le Gouvernement à intervenir.

Une autre question a été soulevée en section centrale : celle de savoir si la caisse pourra donner main levée de l'hypothèque, soit jusqu'à concurrence du remboursement opéré, soit après le paiement d'un certain nombre d'annuités sur une partie des immeubles hypothéqués.

La loi ne dit pas que le conseil d'administration de la caisse pourra consentir la radiation des inscriptions qu'elle aura prises; mais cette faculté résulte des principes généraux. C'est la caisse qui prête; c'est à son profit que l'inscription doit être faite par le conservateur. C'est donc aux administrateurs de la caisse à accorder la main levée des inscriptions, jusqu'à concurrence des sommes versées sur le capital ou sur une partie des immeubles soumis à l'hypothèque, s'il est manifeste que cette main levée peut être accordée sans inconvénient; car les administrateurs qui n'agiraient pas en ce cas avec circonspection, encourraient une grande responsabilité.

La section centrale a émis le vœu que le Gouvernement publiât des tarifs ou comptes faits pour ceux qui voudraient se libérer anticipativement, afin de leur éviter des calculs assez difficiles.

La combinaison des §§ 4 et 5 présentant quelques doutes sur leur sens, un membre a proposé de rédiger le § 5 comme suit :

« Toute somme non acquittée à l'échéance, est passible d'un intérêt de 2 1/2 pour » cent par semestre. Cet intérêt est dû pour chaque semestre commencé. »

Cette proposition a été adoptée.

M. le Ministre des Finances avait préalablement expliqué le sens des §§ 4 et 5.

Des doutes ayant été soulevés sur la portée de ces mots du dernier paragraphe : *la totalité ou une partie du capital non encore amorti...*, M. le Ministre a été consulté. Il résulte des explications qu'il a données et qui ont été acceptées par la section centrale, que dans le compte à faire pour établir le chiffre de la somme

non amortie, il sera fait état des pertes que l'emprunteur devra supporter dans les limites assignées par le projet. Les termes prérappelés et la raison l'indiquent assez.

Nous croyons devoir rappeler que la section centrale a retranché du projet le § 2 de l'art. 6, lors de la discussion de l'art. 4.

Ayant pris en considération la longueur de l'art. 6 et les différentes dispositions qui s'y trouvent, elle vous propose d'en faire les trois articles qui vont suivre :

#### ART. 6.

« L'annuité déterminée par l'art. 4 doit être payée pendant quarante-deux » années.

» En cas de perte, le débiteur n'est tenu d'y contribuer que jusqu'à concurrence » de trois annuités supplémentaires. »

#### ART. 7.

« Chaque moitié d'annuité doit être acquittée avant la fin du 5<sup>e</sup> mois du terme » semestriel.

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

#### ART. 8.

« Avant la fin du 5<sup>e</sup> mois de chaque semestre, le débiteur peut rembourser, » soit en numéraire, soit en lettres de gage, la totalité ou une partie du capital » non encore amorti.

» Si ce remboursement a lieu en numéraire, le débiteur est tenu, pour sa libé- » ration définitive, d'ajouter 2 p. % à la somme principale à payer pour l'amor- » tissement. »

#### ART. 7 du projet du Gouvernement (9 de la section centrale).

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

» L'emprunt en lettres de gage ne peut excéder :

» 1<sup>o</sup> Pour les propriétés bâties et pour les bois et forêts, le quart de leur valeur :

» 2<sup>o</sup> Pour les autres immeubles, la moitié.

» Les bâtiments doivent être assurés contre l'incendie par une compagnie agréée » par la caisse, et l'indemnité éventuelle de sinistre lui sera déléguée.

» En aucun cas, la valeur du gage hypothécaire ne peut être inférieure » à 1,000 francs. »

Cet article a donné lieu à des observations dans les sections.

La 1<sup>re</sup> section desire que l'on examine si les forêts ne doivent pas être exclues à cause des difficultés d'aménagement et des risques d'incendie.

La 2<sup>e</sup> section subordonne le vote de l'art. 7 à celui de la loi hypothécaire.

Elle insiste de nouveau sur la nécessité d'une réserve, à cause surtout de la difficulté de recouvrer le capital dans certains cas de sinistres par incendie.

La 3<sup>e</sup> section ajoute au n° 3 les mots : *même lorsqu'ils seraient incorporés.*

La 6<sup>e</sup> section demande si le *minimum* n'est pas trop faible, notamment pour les propriétés bâties, et quelles seront les précautions à prendre pour éviter les abus.

Quant aux bois que la 1<sup>re</sup> section voudrait exclure, à cause des difficultés d'aménagement et des risques d'incendie, l'art. 9 qui statue que la caisse règle l'aménagement des bois qui lui sont donnés en hypothèque; qu'elle peut exiger que l'exploitation ait lieu sous la surveillance de l'administration forestière; que toute infraction au mode d'aménagement rend la dette exigible; l'art. 9 qui défend à la caisse d'accepter un bois en hypothèque sans le faire expertiser; l'art. 7 qui n'admet les bois comme gage qu'à concurrence du quart de leur estimation, enfin le peu de probabilité qu'avec les précautions indiquées, un bois puisse être diminué des trois quarts de sa valeur, soit par un incendie, soit par la méchanceté du débiteur, ont déterminé la section centrale à n'apporter aucun changement à ce qui est statué, quant aux bois, par le troisième paragraphe de l'art. 7 du projet.

Elle n'a pas cru devoir déférer au vœu de la 2<sup>e</sup> section, qui a demandé que le vote de l'art. 7 fût subordonné à l'adoption de la loi nouvelle sur les privilèges et hypothèques. Elle partage cependant l'opinion qu'il serait difficile que la loi sur le crédit foncier fût promulguée avant ce titre, ne fût-ce qu'à cause des hypothèques occultes.

La question sur la réserve a été mise en délibération et résolue à l'art. 4.

Après avoir examiné le changement apporté par la 3<sup>e</sup> section au § 3, elle a admis l'amendement proposé, mais elle a décidé que ce paragraphe serait transporté entre le premier et le deuxième paragraphe de l'art. 8 du projet où il trouvera mieux sa place, attendu qu'il n'est pas exact de dire, d'une manière absolue, que les immeubles par destination doivent être exclus; qu'ils ne le sont que de l'évaluation et non de l'hypothèque.

En ce qui concerne la question posée par la 6<sup>e</sup> section, quant au *minimum* de la valeur de l'hypothèque, notamment pour les propriétés bâties, et quelles seront les précautions à prendre pour éviter les abus, il y a été amplement répondu. ( V. page 23. )

La question de savoir s'il serait possible de prêter sur la valeur du premier tiers des propriétés bâties, des bois et des forêts, et sur la valeur des deux premiers tiers des autres immeubles, a été soulevée et examinée par la section centrale.

Si l'affirmative eût été adoptée, il aurait alors fallu élever la valeur *minimum* de l'hypothèque; il devenait impossible de prêter avec sécurité, jusqu'à concurrence du tiers de l'estimation sur un bâtiment évalué à 1,000 francs, et des deux tiers sur un champ de même valeur.

C'eût été priver le petit propriétaire du bienfait de la loi, et c'est principalement le petit propriétaire qui est obéré par des frais proportionnellement excessifs, lorsqu'il emprunte.

D'un autre côté, une dépréciation assez forte, résultat ordinaire d'une crise ou de circonstances malheureuses, peut frapper momentanément les immeubles et peut ainsi venir diminuer sensiblement les sûretés de la caisse.

Cependant on ne peut diminuer les sûretés de la caisse, sans diminuer la solidité des lettres de gage.

Et nous ne pouvons diminuer la solidité des lettres de gage sans nuire excessivement à l'établissement que nous voulons fonder, dont l'existence dépend, à notre avis, de la solidité des lettres de gage.

La question a donc reçu une solution négative.

Un membre de la section centrale a ensuite demandé la suppression des mots *et forêts* du troisième paragraphe, comme étant inutiles, le mot *bois* étant un terme générique qui comprend les bois taillis, les bois de futaie et même les bois d'agrément.

Cette suppression a été adoptée.

Le § 5 a été transporté à l'art. 8 du projet, et remplacé par celui qui va suivre :

« Sont exclus les mines, minières, carrières et les hauts fourneaux. »

La section centrale a cru devoir proposer cette disposition exceptionnelle pour des immeubles difficiles à évaluer, dont la valeur peut complètement disparaître par un accident, ou au moins être diminuée de telle sorte qu'il devient impossible de les accepter en hypothèque, même pour le quart de leur valeur.

Quant aux usines, ainsi que le dit M. le Ministre des Finances, il semble inutile de les exclure en présence de la disposition qui ne permet pas d'avoir égard *aux immeubles par destination*. Si l'on fait abstraction de ces immeubles, les usines ne présentent plus en général que des bâtiments, et il n'y a dès lors aucun inconvénient à les admettre pour le quart de leur valeur.

Un membre de la section centrale a proposé un amendement au § 6 ; au lieu de dire :

« Les bâtiments doivent être assurés contre l'incendie par *une compagnie agréée* » par la caisse... »

On dirait : *par l'une des compagnies agréées...*

Il ne faut pas, a dit l'honorable membre qui a proposé cet amendement, que le conseil d'administration de la caisse puisse accorder la préférence à une société, il ne faut pas de favoritisme.

Toutes les sociétés qui présenteront les sûretés convenables doivent pouvoir être choisies par les débiteurs de la caisse et agréées par celle-ci.

M. le Ministre des Finances, consulté, nous a dit que tel était le sens de l'art. 7.

Le changement proposé a donc été adopté à l'unanimité.

M. le Ministre, répondant à une interpellation, a aussi dit qu'il lui paraissait désirable que le conseil d'administration s'entendît avec quelques sociétés d'assurances, afin de les obliger à surveiller par elles-mêmes les augmentations de risques qui pourraient arriver aux bâtiments donnés en hypothèque à la caisse. Elles ne pourraient alors exciper du défaut de déclaration de ces augmentations de risques, en cas d'incendie, pour ne pas payer le montant du sinistre.

Le § 6 de l'art. 7, portant que l'indemnité éventuelle du sinistre sera déléguée à la caisse, a donné lieu à une question qui semble être décidée par l'art. 1690 du Code civil.

Cet article porte :

« Le cessionnaire n'est saisi à l'égard des tiers que par la signification du transport faite au débiteur.

» Néanmoins, le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par le débiteur dans un acte authentique. »

Suivant cet article, la délégation de l'indemnité du sinistre devrait être signifiée à la société par le ministère d'un huissier, à moins que celle-ci ne l'acceptât dans un acte authentique.

Le ministère d'un notaire ou d'un huissier semble ici parfaitement inutile.

En conséquence, la disposition suivante a été ajoutée au § 6 :

« Cette délégation pourra avoir lieu par acte sous signature privée ; elle pourra être portée au pied du contrat d'assurance. »

Une autre question a été soulevée par un membre de la section centrale ; celle de savoir si, comme les statuts de la plupart des compagnies d'assurances l'exigent, l'indemnité pourrait servir au rétablissement de l'immeuble incendié.

La section centrale s'est prononcée pour l'affirmative, et a ajouté au paragraphe qui vient d'être transcrit celui qui suit :

« Néanmoins, si ce contrat l'exige, l'indemnité servira au rétablissement de l'immeuble ; mais, en ce cas, elle ne pourra être versée à l'assuré qu'au fur et à mesure des travaux ; il en sera fait mention au pied du contrat d'assurance. »

Beaucoup de ces contrats sont en cours d'exécution ; des propriétaires qui ont fait assurer leurs bâtiments peuvent se présenter immédiatement à la caisse pour emprunter ; il ne faut pas que les conditions sous lesquelles leurs bâtiments ont été admis à l'assurance soient pour eux une clause d'exclusion.

L'addition de plusieurs paragraphes rendant l'art. 7 trop long, la section centrale a décidé qu'elle en ferait trois articles qui deviendraient les art. 9, 10 et 11 et seraient ainsi conçus :

#### 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, carrières et les hauts fourneaux. »

#### ART. 10.

« Les bâtiments doivent être assurés contre l'incendie par l'une des compagnies agréées par la caisse, et l'indemnité du sinistre lui sera déléguée.

» Cette délégation pourra avoir lieu par acte sous signature privée. Elle pourra être portée au pied du contrat d'assurance.

» Néanmoins, si ce contrat l'exige, l'indemnité servira au rétablissement de l'immeuble ; mais, en ce cas, elle ne pourra être versée à l'assuré qu'au fur et à mesure des travaux ; il en sera fait mention au pied du contrat d'assurance.

## ART. 11.

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

## ART. 8 du projet du Gouvernement (12 du projet de la section centrale).

« La valeur des immeubles de la première catégorie est constatée par experts, »  
 » aux frais du propriétaire. Le choix des experts appartient à la caisse.  
 » La valeur des immeubles de la seconde catégorie est déterminée par un capital »  
 » formé de quarante fois le revenu cadastral. Toutefois, si le propriétaire le »  
 » demande, l'expertise aura lieu, également à ses frais. »

Un membre a proposé de rédiger cet article comme suit :

« La valeur des immeubles de la première catégorie est constatée par une »  
 » expertise ; le choix des experts appartient à la caisse.  
 » 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, les frais de l'expertise sont à charge du propriétaire. »

La section centrale a adopté l'art. 8 du projet ainsi amendé.

Le second paragraphe a été intercalé dans cet article, conformément à ce qui a été résolu lors de la discussion de l'art. 7 du projet.

Le quatrième paragraphe donne à l'administration de la caisse le droit de demander l'expertise des immeubles de la seconde catégorie, droit que l'Exposé des motifs lui suppose de la manière la plus expresse.

On ne sait pas du reste pourquoi il serait attribué exclusivement à l'emprunteur ; car le cadastre, généralement bien fait, contient néanmoins, comme toute opération de cette étendue, des erreurs manifestes ; il n'a été élaboré que dans un but fiscal et ne peut servir à l'usage auquel le projet de loi le destine.

Cependant la section centrale croit que l'administration de la caisse ne devra exiger l'expertise qu'après avoir acquis la certitude que l'évaluation cadastrale est erronée, et après une délibération motivée.

Un membre a demandé que le propriétaire fût représenté à l'expertise. Mais sur l'observation qu'il pourra y assister et y débattre ses droits, la proposition n'a donné lieu à aucun amendement.

## ART. 9 du projet du Gouvernement (13 du projet de la section centrale).

« Si les immeubles affectés à l'hypothèque ont péri ou ont éprouvé des dégra- »  
 » dations, de manière qu'ils soient devenus insuffisants pour la sûreté de la caisse, »  
 » elle a le droit de réclamer le remboursement de sa créance.  
 » Néanmoins, si la perte ou les dégradations ont eu lieu sans la faute du débi- »  
 » teur, celui-ci sera admis à offrir un supplément d'hypothèque.  
 » La caisse règle le mode d'aménagement des bois et forêts ; 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 aussi la dette exigible. »

La 2<sup>e</sup> section propose de rédiger ainsi le dernier paragraphe :

« Toute infraction au mode d'aménagement ainsi qu'à la clause résolutoire  
 » indiquée aux art. 3 et 6 rend la dette exigible. »

Cette proposition, suite du système de la 2<sup>e</sup> section, qui a été rejeté, n'a pas été adoptée.

La 6<sup>e</sup> section demande si un supplément d'hypothèque ne suffirait pas. La disposition finale de l'art. 9 lui paraît sévère.

Sur l'observation faite par un membre de la section centrale, qu'il s'agit ici d'un manque de foi, d'une action qui ne mérite aucune indulgence, il n'a pas été déposé d'amendement.

Un autre membre a demandé la suppression des deux premiers paragraphes, comme étant inutiles, comme n'étant que la répétition littérale d'un article de la loi sur les hypothèques. (V. l'art. 78 de la loi adoptée par la Chambre dans sa séance du 27 février 1831, et l'art. 2131 du Code civil.)

Cette suppression a été adoptée et, comme conséquence, le mot *aussi* du dernier paragraphe a également été supprimé.

Le même membre de la section centrale a proposé de remplacer les mots du troisième paragraphe *et forêts*, par ceux-ci : *affectés à l'hypothèque*.

Ce changement de rédaction a été admis.

L'article a ensuite été adopté avec les modifications qui viennent d'être énoncées.

#### ART. 10 du projet du Gouvernement (14 de la section centrale).

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

La 3<sup>e</sup> section demande si, lorsqu'on se trouve dans les conditions voulues par la loi, la caisse peut refuser les lettres de gage.

Nous croyons qu'il serait difficile d'attirer les membres du conseil d'administration devant les tribunaux, lorsqu'ils refuseraient des lettres de gage, mais ils seraient responsables devant la Chambre et le pays de ce refus, s'il était dicté par des motifs qui ne pourraient être avoués; par des motifs qui seraient puisés ailleurs que dans le défaut de solvabilité des immeubles offerts en hypothèque.

On a aussi demandé à qui l'on devrait s'adresser pour obtenir des lettres de gage.

Il semble évident que la demande doit être adressée à la caisse directement ou par l'intermédiaire que le conseil d'administration désignera dans chaque localité.

L'art. 10 du projet du Gouvernement a été adopté par la section centrale.

#### ART. 11 du projet du Gouvernement (15 du projet de la section centrale).

« 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, sans bordereau et sous sa responsabilité, inscription au profit de la caisse pour le capital, deux annuités et les frais éventuels. Le lendemain de cette inscription, le conservateur s'assure, également sous sa responsabilité, qu'aucune aliénation n'a été réalisée, ni aucune inscription prise au préjudice de la caisse depuis la date du certificat ou de l'état de charges produit à l'appui de la demande d'emprunt. Le même jour, il délivre les lettres de gage à l'emprunteur. Cette délivrance est constatée par une déclaration au pied de la grosse, et si l'emprunteur ne sait signer, elle est attestée par le conservateur et deux témoins. »

La troisième section ajoute après les mots : *le lendemain*, ceux-ci : « et dans les trois jours au plus tard. »

Ce changement n'a pas été admis par la section centrale. Il n'est nullement nécessaire de trois jours pour l'opération dont s'agit.

Un membre de la section centrale a proposé de faire deux dispositions de l'art. 14 du projet du Gouvernement et de les rédiger comme suit :

#### 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 réalisée, ni aucune inscription prise au préjudice de la caisse depuis la date du certificat négatif joint à l'appui de la demande, opère la délivrance des lettres de gage à l'emprunteur.

» S'il ne sait signer, la marque de l'emprunteur est certifiée par le notaire qui a passé l'acte.

» Le récépissé et le certificat du notaire sont consignés au pied de la grosse. »

L'auteur de cet amendement le développe de la manière suivante :

Il est inutile de dire dans la loi que l'inscription sera prise *pour le capital, deux annuités et les frais éventuels*; l'inscription devra être prise par le conservateur, suivant les règles du droit commun, pour le capital, et éventuellement pour la somme que le débiteur devra payer par suite de la solidarité.

L'inscription sera une inscription d'office ordinaire; elle n'est dispensée d'aucune des prescriptions de la loi.

Ces mots de l'article : *et de l'état des charges*, doivent également en être retranchés; car quand un immeuble est grevé, le conservateur ne doit pas délivrer des lettres de gage; l'art. 15 du projet lui trace alors la marche à suivre.

Enfin la simple attestation du conservateur ne paraît pas devoir suffire, comme preuve de la délivrance *faite par lui*, des lettres de gage; l'auteur de l'amende-

ment y substitue le certificat du notaire *que ce fonctionnaire pourra délivrer en son étude.*

Après ces développements, les deux articles proposés ont été adoptés.

*ART. 12 du projet du Gouvernement (17 du projet de la section centrale).*

« Si les immeubles sont situés dans le ressort de plusieurs bureaux d'hypothèques, la délivrance des lettres de gage a lieu au bureau dans le ressort duquel se trouve la plus grande partie des immeubles, eu égard à la valeur déterminée conformément à l'art. 8. Elle n'est effectuée qu'après l'inscription de l'hypothèque dans les divers bureaux, et chaque conservateur constate l'inscription au pied de la grosse ou d'une expédition de l'acte d'obligation, sous la double responsabilité prévue par l'article précédent. »

Un membre a proposé de rédiger cet article comme suit :

« 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 (projet de la section centrale).

» 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 y ont été faites.

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

L'article ainsi amendé a été adopté.

*ART. 13 du projet du Gouvernement (18 du projet de la section centrale).*

« Pour obtenir des lettres de gage sur des immeubles grevés, le propriétaire peut autoriser le conservateur des hypothèques à les négocier au cours du jour, et à employer le produit au paiement des créances au rang desquelles la caisse doit être subrogée.

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

Un membre demande que cet article soit rédigé comme suit :

« Lorsque des immeubles sont grevés, le conservateur doit, à la demande du propriétaire, négocier les lettres de gage au cours du jour et en employer le produit au paiement des créances, au rang desquelles la caisse doit être subrogée. »

L'article ainsi rédigé est adopté à l'unanimité.

*ART. 14 du projet du Gouvernement (19 du projet de la section centrale).*

« 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

» ques, 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 à raison des distances, conformément à l'art. 1033 du Code de pro-  
 » cédure civile. Toutefois, si le contrat existant stipulait un terme plus long en  
 » faveur du créancier, celui-ci pourrait s'en prévaloir.

» A défaut, par les créanciers, de s'être présentés dans les dix jours fixés pour le  
 » paiement, les sommes qui leur sont dues 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 ; ce tribunal prononce en dernier ressort et met les  
 » dépens à la charge de la partie succombante

» La consignation déclarée valable emporte la libération du débiteur et la  
 » subrogation de la caisse de crédit foncier dans les privilèges et hypothèques  
 » des créanciers.

» Sur la production du jugement passé en force de chose jugée, le conservateur  
 » liquide avec le débiteur. »

La 3<sup>e</sup> section ajoute, après ces mots du premier paragraphe (*in fine*) :

« Toutefois, si le contrat existant stipulait... »

Ceux-ci :

« Un domicile pour le paiement ou... »

Cet amendement a été adopté. La section centrale a pensé que la loi en discus-  
 sion ne pouvait déroger aux droits qui auraient été acquis par des contrats  
 valablement faits.

La 6<sup>e</sup> section fait remarquer que cet article et les dispositions qui s'y rattachent  
 soulèvent une question grave. Il doit en résulter une législation exceptionnelle en  
 faveur de la caisse.

Cette section demande que l'on examine si ces dispositions sont utiles et néces-  
 saires, et, dans ce cas, s'il n'y a pas lieu de les généraliser.

Elle s'abstient sur l'article.

Pour répondre à l'observation de la 6<sup>e</sup> section, nous ferons observer qu'en  
 Allemagne, et partout où des établissements de crédit foncier ont été décrétés, il a  
 été fait à ces établissements une position exceptionnelle en vue des avantages qui  
 peuvent en résulter ; que, du reste, les avantages accordés à la caisse par le projet  
 ne sont pas exorbitants.

La section centrale est, au surplus, d'avis qu'il n'y a pas lieu d'examiner la  
 question de savoir s'il ne faut pas généraliser les dispositions de l'art. 14, attendu  
 que la loi en discussion ne peut convenablement changer, d'une manière géné-  
 rale, les dispositions de nos Codes. Si nos Codes pouvaient être modifiés dans une  
 foule de lois spéciales, l'étude en deviendrait très-difficile, pour ne pas dire  
 impossible.

Un membre de la section centrale a proposé de substituer à ces mots du § 1<sup>er</sup> :

« Le délai sera augmenté à raison des distances, conformément à l'art. 1033 du  
 » Code de procédure civile, »

Ceux-ci : « Ce délai sera augmenté d'un jour à raison de trois myriamètres de  
 » distance. »

Ce changement de rédaction, qui rend l'article plus clair, est adopté.

Un autre membre de la section centrale a proposé de faire, des trois derniers paragraphes, trois articles qui seraient rédigés comme suit :

ART. 20.

« A défaut, par les créanciers, de s'être présentés dans le délai fixé pour le  
» paiement, les sommes qui leur sont dues sont déposées à la caisse des dépôts  
» et consignations.

» Dans la huitaine, le débiteur les fait assigner 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. »

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 passe  
» en force de chose jugée. »

L'auteur de cette proposition, la développant, a dit :

Sur l'art. 20, qu'il ne pouvait être douteux que le tribunal dût prononcer *comme en matière sommaire*, mais qu'il croyait qu'il était nécessaire de le dire dans la loi.

Sur l'art. 21, qu'il n'y avait rien de changé dans le § 3 de l'art. 14 du projet, dont cet article était composé, si ce n'est les mots : *dans les privilèges et hypothèques*, qui sont remplacés par ceux-ci : *dans tous les droits*, pour y comprendre l'action résolutoire.

Les art. 20, 21 et 22, tels qu'ils sont ci-dessus transcrits, sont adoptés.

ART. 15 du projet du Gouvernement ( 23 du projet de la section centrale ).

« Les inscriptions dont la caisse a obtenu le rang par cession ou subrogation  
» sont renouvelées en son nom par une seule inscription pour le capital nominal  
» des lettres de gage délivrées au propriétaire ou employées à son profit, ainsi que  
» pour deux annuités et les frais éventuels. »

Un membre propose de remplacer ces mots : *pour le capital nominal, etc.*, par ceux-ci : *pour le montant en principal et accessoires des sommes à payer par l'emprunteur*.

L'article ainsi amendé a été adopté.

**ART. 16 du projet du Gouvernement (24 du projet de la section centrale).**

« L'annuité déterminée par l'art. 4 se prescrit par trente ans à compter du » jour de l'échéance.

» Les inscriptions prises au profit de la caisse sont dispensées de tout renou- » vellement. »

La 1<sup>re</sup> section a demandé pourquoi la prescription ordinaire de cinq ans ne suffirait pas.

La 3<sup>e</sup> section a proposé de supprimer l'article.

Un membre de la section centrale a proposé d'en rédiger le § 1<sup>er</sup> ainsi qu'il suit :

« L'annuité déterminée par l'art. 5 se prescrit par cinq ans à compter du jour » de l'échéance. »

La section centrale, persuadée qu'il est de l'intérêt de la caisse comme de l'intérêt du débiteur de ne jamais laisser la rentrée d'une annuité en souffrance pendant plus de cinq ans, a admis cet amendement.

Le 2<sup>e</sup> § a ensuite été mis aux voix et adopté.

La question de savoir si un titre nouvel serait nécessaire avant l'expiration de trente ans à partir de la date du titre a été posée à la section centrale par la 3<sup>e</sup> section, et après avoir entendu M. le Ministre des Finances, résolue négativement.

Ni le texte, ni l'esprit de l'art. 2263 du Code civil ne sont ici applicables.

**ART. 17 du projet du Gouvernement (25 du projet de la section centrale).**

« La caisse est autorisée à faire opérer ses recouvrements par les agents du » Département des Finances.

» Elle jouit, après le trésor public, d'un privilège sur les fruits et revenus des » immeubles hypothéqués, indépendamment de son action hypothécaire. »

La 3<sup>e</sup> section demande la suppression du § 2

La 6<sup>e</sup> section reproduit l'observation faite à l'art. 14, en ce qui concerne le même paragraphe.

Comme les 3<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> sections, la section centrale a cru qu'il n'était pas convenable d'accorder à la caisse un privilège sur les fruits et revenus des immeubles hypothéqués ; qu'il ne fallait pas créer trop de privilèges ; que c'était assez de lui accorder une action hypothécaire qui ne pourrait être suspendue dans aucun cas et de la dispenser des formes ordinaires de l'expropriation et de l'ordre ; qu'une disposition qui donnerait à la caisse un privilège primant celui des frais funéraires pourrait être considérée comme exorbitante.

Le second paragraphe de l'art. 17 du projet n'a donc pas été admis ; le premier a été adopté.

**ART. 18 du projet du Gouvernement (26 du projet de la section centrale).**

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

» La caisse est affranchie des formes ordinaires de l'expropriation forcée et de l'ordre entre les créanciers.

» 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 plus grande partie des biens. Le tribunal prononce en dernier ressort; il ordonne la vente sous l'observation des formes prescrites pour l'aliénation des biens des mineurs.

» Il y a deux appositions d'affiches à quinze jours d'intervalle. La première apposition est dénoncée au débiteur et aux créanciers inscrits, et ils sont sommés de prendre communication du cahier des charges.

» 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 co-intéressés, 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 l'art. 6.

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

La 2<sup>e</sup> section propose de rédiger comme suit les §§ 6 et 7 :

« L'acquéreur acquitte les annuités échues, le capital restant dû à la caisse, ainsi que les frais.

» Cependant il pourra, si la caisse y consent, conserver le capital restant, en jouissant, pour le paiement des annuités, des délais accordés à l'emprunteur primitif. »

La 3<sup>e</sup> section demande que le Gouvernement veuille hâter la présentation du projet de loi sur les expropriations.

Le rapporteur de la 2<sup>e</sup> section a ainsi motivé, dans une note, la nouvelle rédaction des §§ 6 et 7 :

« Cette rédaction a été soumise à la section centrale dans le but de simplifier les opérations de la caisse en cas de partage et de vente par lots, surtout lorsque la valeur de chaque lot ne s'élève pas au *minimum* des prêts que fait la caisse. »

La section centrale a rejeté cet amendement, parce que, en cas de partage ou de vente par lots, les droits du créancier ne sont nullement altérés; l'hypothèque subsiste sur chaque lot pour l'entièreté de la dette; elle est indivisible.

On objectera que le § 8 introduit un droit nouveau qui peut présenter des inconvénients pour la caisse.

On répond que si l'on prévoit des difficultés, soit pour les acquéreurs, soit pour l'établissement créancier, elles disparaîtront par les conditions de la vente, dans lesquelles on pourra stipuler le remboursement.

Le notaire commis devra, à cet égard, déférer aux instructions du créancier et du débiteur, et en cas de contestation, conformément à la loi, à celles du président du tribunal.

La faculté, pour les acquéreurs, de jouir des droits accordés au débiteur originaire, peut être profitable au vendeur ; on ne doit pas la lui enlever sans de graves motifs.

Un membre de la section centrale a fait remarquer que l'article en discussion dérogeait notablement au droit commun.

Nous avons déjà répondu à cette objection (*voir* à l'art. 14 du projet).

L'art. 18, mis aux voix, a été adopté.

*ART. 19 du projet du Gouvernement (27 du projet de la section centrale).*

« Les contestations qui pourraient s'élever entre la caisse et ses débiteurs, 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 plus grande partie de ces immeubles. En cas de partage, il sera procédé  
» conformément aux art. 1017 et suivants du Code de procédure civile »

La 2<sup>e</sup> section propose de supprimer cet article à cause des défauts de la justice arbitrale, et de le remplacer par le suivant :

« Toutes contestations autres que celles spécifiées plus haut, qui pourraient s'é-  
» lever entre la caisse et ses débiteurs, seront jugées *en dernier ressort* par le  
» tribunal de première instance de la situation des biens. »

Cet amendement n'a pas été adopté ; la section centrale pense que le jugement d'arbitres, bien choisis, équivaut à celui de la justice ordinaire, à celui prononcé *en dernier ressort* par un tribunal de première instance.

On sait combien les procès tardent à être jugés, surtout dans les grandes villes ; il importe que l'action de la caisse ne soit pas longtemps suspendue. La proposition de la 2<sup>e</sup> section ne nous a paru favorable ni aux intérêts du débiteur ni aux intérêts du créancier.

L'art. 19 a ensuite été adopté.

*ART. 20 du projet du Gouvernement (28 du projet de la section centrale).*

« 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. »

Toutes les sections et la section centrale ont adopté cet article.

On a élevé la question de savoir si le concours de la Banque Nationale était assuré à l'établissement à créer.

M. le Ministre des Finances a répondu qu'il pouvait compter sur ce concours.

**ART. 21 du projet du Gouvernement (29 du projet de la section centrale).**

« Toutes les opérations de la caisse sont soumises au contrôle de la Cour des comptes, par l'intermédiaire du Gouvernement.

» Les agents du trésor 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. »

La 1<sup>re</sup> section a demandé des explications sur l'étendue de la juridiction que la Cour des comptes exercera sur l'établissement à créer.

M. le Ministre des Finances, consulté, a répondu que cette juridiction s'exercera sur la caisse du crédit foncier comme elle s'exerce aujourd'hui sur la caisse des dépôts et consignations.

La même section propose de supprimer ces mots du 2<sup>e</sup> paragraphe : *les agents du trésor*, et de les remplacer par ceux-ci : « *les agents du Département des Finances*. »

Ce changement de rédaction a été admis par la section centrale. Il ne nécessite aucune explication.

L'article a ensuite été adopté.

**ART. 22 du projet du Gouvernement (30 de la section centrale).**

« La caisse est dirigée et administrée par un conseil d'administration de cinq membres nommés par le Roi. »

La 1<sup>re</sup> section propose la rédaction suivante :

« 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. »

Cet amendement est adopté.

Déférant au vœu de la même section, un membre de la section centrale a proposé la disposition suivante :

**ART. 31.**

« Ils 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, appelé à faire partie du conseil d'administration de la caisse, cesse immédiatement, s'il accepte, ses fonctions législatives.

» 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. »

L'auteur de cette disposition a dit qu'il ne croyait pas qu'un Représentant ou un Sénateur pût convenablement cumuler des fonctions qui sont à la disposition du Gouvernement, dans les établissements créés par la loi, et s'exposer à être révoqué par lui ; que les dispositions de la loi sur les incompatibilités devaient donc lui être applicables.

Quant au fonctionnaire pensionné, la raison veut qu'on ne puisse cumuler le bénéfice d'une pension avec les avantages d'une place conférée par le Gouvernement.

Cette proposition a été adoptée.

*ART. 23 du projet du Gouvernement (32 du projet de la section centrale).*

- « Elle est surveillée par six commissaires, dont deux sont nommés par le Roi,
- » deux par le Sénat, et deux par la Chambre des Représentants.
- » La commission est renouvelée par moitié, de trois ans en trois ans.
- » Les membres sortants peuvent être réélus. »

La 2<sup>e</sup> section propose de supprimer la nomination des commissaires par les Chambres parce que les fonctions de ceux-ci sont purement administratives ; qu'il faut éviter, autant que possible, de faire intervenir les Chambres législatives dans des questions de personnes.

Cette proposition a été rejetée par quatre voix. Deux membres se sont abstenus. La section centrale a cru que l'établissement à créer étant d'une grande importance, la haute surveillance devait en être déferée non-seulement au pouvoir exécutif qui nomme le conseil d'administration, mais encore au pouvoir législatif ; que la nomination des commissaires par la Chambre et le Sénat était un gage de sécurité pour les prêteurs ; que c'était une des conditions de succès pour l'établissement.

L'art 23, mis aux voix, a été adopté.

*ART. 24 du projet du Gouvernement (33 du projet de la section centrale).*

- « 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. »

Toutes les sections et la section centrale ont adopté cet article.

*ART. 25 du projet du Gouvernement (34 du projet de la section centrale).*

- « Les lettres de gage sont exemptes du timbre et de l'enregistrement.
- » Pareille exemption est accordée aux registres et documents quelconques
- » relatifs à l'administration de la caisse.

» Les actes concernant l'expertise prévue par l'art. 8 et ceux faits en vertu des art. 11, 12, 13 et 14, sont exempts de la formalité de l'enregistrement, à l'exception des actes relatifs à l'instance en validité de consignation. Ceux-ci sont visés pour timbre et enregistrés en débet; les droits sont recouvrés sur le créancier succombant.

» Tous actes faits au nom de la caisse, en vertu des art. 17, 18 et 19, sont aussi visés pour timbre et enregistrés en débet. »

La 6<sup>e</sup> section demande s'il y a lieu d'accorder cette exemption à la caisse et, dans l'affirmative, s'il ne serait pas juste d'appliquer les dispositions de l'art. 25 aux obligations de même nature, émises par d'autres établissements.

Un membre de la section centrale a répondu qu'il est à remarquer que les emprunteurs ne sont pas exemptés du paiement des droits dus à l'État. Ils acquittent chaque année, pour cette cause,  $\frac{1}{8}$  p. % des sommes empruntées, pendant quarante-deux ans au moins.

Un autre membre de la section a fait observer que les établissements particuliers pourraient aussi s'astreindre à payer  $\frac{1}{8}$  p. %.

Mais on conçoit que la disposition ainsi généralisée deviendrait inexécutable : elle donnerait lieu à des vérifications et à des écritures qui seraient une nouvelle charge pour l'État.

L'article est adopté en remplaçant les mots *l'art. 8* par ceux-ci : *l'art. 12* ; les mots : *des art. 11, 12, 13 et 14* par ceux-ci : *des art. 15, 16, 17, 18 et 19* ; les mots : *des art. 17, 18 et 19* par ceux-ci : *des art. 25, 26 et 27*.

*ART. 26 du projet du Gouvernement (35 du projet de la section centrale).*

« 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. »

Adopté.

*ART. 27 du projet du Gouvernement (36 du projet de la section centrale).*

« Les lettres de gage sont assimilées aux effets émis par le trésor public, pour l'application de l'art. 139 du Code pénal. »

La 6<sup>e</sup> section trouve la peine exorbitante.

La section centrale n'a admis l'art. 27 que dans la ferme persuasion que le Code pénal actuel serait révisé dans un bref délai.

Quant à présent, il serait difficile de ne pas admettre la peine comminée par cet article; ce serait frapper des crimes d'une égale gravité de deux peines différentes.

L'article suivant a ensuite été proposé.

*ART. 37 du projet de la section centrale.*

« Les provinces, les communes, les établissements publics et la caisse des dépôts

» et consignations sont autorisés à placer leurs capitaux en lettres de gage noni-  
» natives, sous les conditions et formalités qui leur sont respectivement imposées  
» par les lois en vigueur pour le placement de leurs capitaux. »

La section centrale, d'accord avec M. le Ministre des Finances, a adopté cet article à l'unanimité.

*ART. 28 du projet du Gouvernement (38 du projet de la section centrale).*

« 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'appli-  
» cation des dispositions de la présente loi.

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

Cet article a été adopté par les sections et par la section centrale.

Le projet, amendé par la section centrale, mis aux voix, a été adopté par cinq voix.

Deux membres se sont abstenus.

---

Un membre de la section centrale, animé du désir d'être utile aux habitants des campagnes, a proposé d'inviter le Gouvernement à examiner la question du crédit agricole.

La section centrale pense que tout ce qui intéresse l'agriculture, qui est l'une des grandes sources de la richesse nationale, mérite de fixer l'attention du législateur.

Elle a donc unanimement accueilli cette proposition.

*Le Rapporteur,*  
DE LIÈGE.

*Le Président,*  
N.-J.-A. DELFOSSE.

---

## PROJETS DE LOI.

---

### PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

---

#### 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 francs, 200 francs, 300 francs et 1,000 francs.

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 à l'amortissement du capital;

### PROJET DE LOI DE LA SECTION CENTRALE.

---

#### ARTICLE PREMIER.

(Comme ci-contre.)

#### ART. 2.

(Comme ci-contre.)

#### ART. 3.

(Comme ci-contre.)

#### ART. 4.

(Comme ci-contre.)

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

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.

## ART. 5.

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. 6.

L'annuité déterminée par l'art. 4 doit être payée pendant quarante-deux années.

Si, à la fin de la quarante-deuxième année, la situation de la caisse présente un bénéfice, il est fait restitution au débiteur de ce qu'il a payé pour le temps écoulé depuis l'extinction de sa dette.

En cas de perte, le débiteur n'est tenu d'y contribuer que jusqu'à concurrence d'une quarante-cinquième annuité.

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 d'un intérêt annuel de cinq pour cent ; cet intérêt sera dû pour chaque semestre commencé.

Avant la fin du cinquième mois de chaque semestre, le débiteur peut rembourser, soit en numéraire, soit en lettres de gage, la totalité ou une partie du capital non encore amorti. Dans ce cas, il est tenu,

## PROJET DE LOI DE LA SECTION CENTRALE.

## ART. 5.

(Comme ci-contre.)

## ART. 6.

L'annuité déterminée par l'art. 4 doit être payée pendant quarante-deux années.

En cas de perte, le débiteur n'est tenu d'y contribuer que jusqu'à concurrence de trois annuités supplémentaires.

## ART. 7.

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 d'un intérêt de 2  $\frac{1}{2}$  p. % par semestre. Cet intérêt est dû pour chaque semestre commencé.

## ART. 8.

Avant la fin du cinquième mois de chaque semestre, le débiteur peut rembourser, soit en numéraire, soit en lettres de gage, la totalité ou une partie du capital non encore amorti.

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

pour sa libération définitive, d'acquitter un semestre d'intérêt du montant des sommes en numéraire qu'il aura payées par anticipation pour l'amortissement.

## ART. 7.

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 et forêts, le quart de leur valeur ;

2° Pour les autres immeubles, la moitié.

Sont exclus, les immeubles par destination.

Les bâtiments doivent être assurés contre l'incendie par une compagnie agréée par la caisse, et l'indemnité éventuelle de sinistre lui sera déléguée.

En aucun cas, la valeur du gage hypothécaire ne peut être inférieure à 1,000 francs.

## ART. 8.

La valeur des immeubles de la première catégorie est constatée par experts, aux frais du propriétaire. Le choix des experts appartient à la caisse.

La valeur des immeubles de la seconde catégorie est déterminée par un capital

## PROJET DE LOI DE LA SECTION CENTRALE.

Si ce remboursement a lieu en numéraire, le débiteur est tenu, pour sa libération définitive, d'ajouter 2 p. % à la somme principale à payer pour l'amortissement.

## 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, carrières et les hauts fourneaux.

## ART. 10.

Les bâtiments doivent être assurés contre l'incendie par l'une des compagnies agréées par la caisse, et l'indemnité du sinistre lui sera déléguée.

Cette délégation pourra avoir lieu par acte sous signature privée. Elle pourra être portée sur le contrat d'assurance.

Néanmoins, si ce contrat l'exige, l'indemnité servira au rétablissement de l'immeuble ; mais, en ce cas, elle ne pourra être versée à l'assuré qu'au fur et à mesure des travaux ; il en sera fait mention sur le contrat d'assurance.

## 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 ; le choix des experts appartient à la caisse.

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

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

formé de quarante fois le revenu cadastral. Toutefois, si le propriétaire le demande, l'expertise aura lieu, également à ses frais.

## ART. 9.

Si les immeubles affectés à l'hypothèque ont péri ou ont éprouvé des dégradations, de manière qu'ils soient devenus insuffisants pour la sûreté de la caisse, elle a le droit de réclamer le remboursement de sa créance.

Néanmoins, si la perte ou les dégradations ont eu lieu sans la faute du débiteur, celui-ci sera admis à offrir un supplément d'hypothèque.

La caisse règle le mode d'aménagement des bois et forêts; 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 aussi la dette exigible.

## ART. 10.

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

## ART. 11.

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, sans bordereau et sous sa responsabilité, inscription au profit de la caisse pour le capital, deux annuités et les frais éventuels. Le lendemain de cette inscription, le con-

## PROJET DE LOI DE LA SECTION CENTRALE.

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, 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

(Comme ci-contre).

## ART. 15.

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

En outre 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.

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

servateur s'assure, également sous sa responsabilité, qu'aucune aliénation n'a été réalisée, ni aucune inscription prise au préjudice de la caisse depuis la date du certificat ou de l'état de charges produit à l'appui de la demande d'emprunt. Le même jour, il délivre les lettres de gage à l'emprunteur. Cette délivrance est constatée par une déclaration au pied de la grosse, et si l'emprunteur ne sait signer, elle est attestée par le conservateur et deux témoins.

## ART. 12.

Si les immeubles sont situés dans le ressort de plusieurs bureaux d'hypothèques, la délivrance des lettres de gage a lieu au bureau dans le ressort duquel se trouve la plus grande partie des immeubles, eu égard à la valeur déterminée conformément à l'art. 8. Elle n'est effectuée qu'après l'inscription de l'hypothèque dans les divers bureaux, et chaque conservateur constate l'inscription au pied de la grosse ou d'une expédition de l'acte d'obligation, sous la double responsabilité prévue par l'article précédent.

## ART. 13.

Pour obtenir des lettres de gage sur des immeubles grevés, le propriétaire peut autoriser le conservateur des hypothèques à les négocier au cours du jour, et à employer le produit au paiement des créances au rang desquelles la caisse doit être subrogée.

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

## PROJET DE LOI DE LA SECTION CENTRALE.

## ART. 16.

Le lendemain du jour de cette inscription, le conservateur, après s'être assuré qu'aucune aliénation n'a été réalisée, ni aucune inscription prise au préjudice de la caisse depuis la date du certificat négatif joint à l'appui de la demande, opère la délivrance des lettres de gage à l'emprunteur.

S'il ne sait signer, la marque de l'emprunteur est certifiée par le notaire qui a passé l'acte.

Le récépissé et le certificat du notaire sont consignés au pied de la grosse et dispensés de la formalité de l'enregistrement.

## 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 y 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, le conservateur doit, à la demande du propriétaire, négocier les lettres de gage au cours du jour et en employer le produit au paiement des créances, au rang desquelles la caisse doit être subrogée.

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

## ART. 14.

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 à raison des distances, conformément à l'article 1033 du Code de procédure civile. Toutefois, si le contrat existant stipulait un terme plus long en faveur du créancier, celui-ci pourrait s'en prévaloir.

A défaut, par les créanciers, de s'être présentés dans les dix jours fixés pour le paiement, les sommes qui leur sont dues 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 ; ce tribunal prononce en dernier ressort et met les dépens à la charge de la partie succombante.

La consignation déclarée valable emporte la libération du débiteur et la subrogation de la caisse de crédit foncier dans les privilèges et hypothèques des créanciers.

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

## PROJET DE LOI DE LA SECTION CENTRALE.

## 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 existant stipulait un domicile pour le paiement ou un terme plus long en faveur du créancier, celui-ci pourrait s'en prévaloir.

## ART. 20.

A défaut, par les créanciers, de s'être présentés dans le délai fixé pour le paiement, les sommes qui leur sont dues sont déposées à la caisse des dépôts et consignations.

Dans la huitaine, le débiteur les fait assigner 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.

## 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.

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

## ART. 15.

Les inscriptions dont la caisse a obtenu le rang par cession ou subrogation, sont renouvelées, en son nom, par une seule inscription pour le capital nominal des lettres de gage délivrées au propriétaire ou employées à son profit, ainsi que pour deux annuités et les frais éventuels.

## ART. 16.

L'annuité déterminée par l'art. 4 se prescrit par trente ans à compter du jour de l'échéance.

Les inscriptions prises au profit de la caisse sont dispensées de tout renouvellement.

## ART. 17.

La caisse est autorisée à faire opérer ses recouvrements par les agents du Département des Finances.

Elle jouit, après le trésor public, d'un privilège sur les fruits et revenus des immeubles hypothéqués, indépendamment de son action hypothécaire.

## ART. 18.

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

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

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 payement dans la quinzaine, le débiteur est assigné devant le tribunal de la situation des biens, ou de la plus grande partie des biens. Le tribunal prononce en dernier ressort; il ordonne la

## PROJET DE LOI DE LA SECTION CENTRALE.

## 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.

L'annuité déterminée par l'art. 4 se prescrit par cinq ans à compter du jour de l'échéance.

Les inscriptions prises au profit de la caisse sont dispensées de tout renouvellement.

## ART. 25.

La caisse est autorisée à faire opérer ses recouvrements par les agents du Département des Finances.

## ART. 26.

(Comme ci-contre, en remplaçant la citation de l'art. 7 par celle des art. 6, 7 et 8.)

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

vente sous l'observation des formes prescrites pour l'aliénation des biens des mineurs.

Il y a deux appositions d'affiches à quinze jours d'intervalle. La première apposition est dénoncée au débiteur et aux créanciers inscrits, et ils sont sommés de prendre communication du cahier des charges.

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 payement 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 l'art. 7.

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

## ART. 19.

Les contestations qui pourraient s'élever entre la caisse et ses débiteurs, 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 plus grande partie de ces immeubles. En cas de partage, il sera procédé conformément aux art. 1017 et suivants du Code de procédure civile.

## ART. 20.

La caisse est autorisée, pour tout ce qui concerne le maniement et l'emploi des

## PROJET DE LOI DE LA SECTION CENTRALE.

## ART. 27.

(Comme ci-contre.)

## ART. 28.

(Comme ci-contre.)

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

sommes recouvrées sur ses débiteurs, à confier le service de caissier à la Banque Nationale.

## ART. 21.

Toutes les opérations de la caisse sont soumises au contrôle de la Cour des comptes, par l'intermédiaire du Gouvernement.

Les agents du trésor 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. 22.

La caisse est dirigée et administrée par un conseil d'administration de cinq membres nommés par le Roi.

## PROJET DE LOI DE LA SECTION CENTRALE.

## ART. 29.

Toutes les opérations de la caisse sont soumises au contrôle de la Cour des comptes, par l'intermédiaire du Gouvernement.

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. 30.

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.

## ART. 31 (nouveau).

Ils 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, appelé à faire partie du conseil d'administration de la caisse, cesse immédiatement, s'il accepte, ses fonctions législatives.

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.

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT

## ART. 23.

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

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

Les membres sortants peuvent être réélus.

## ART. 24.

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. 25.

Les lettres de gage sont exemptes du timbre et de l'enregistrement.

Pareille exemption est accordée aux registres et documents quelconques relatifs à l'administration de la caisse.

Les actes concernant l'expertise prévue par l'art. 8 et ceux faits en vertu des articles 11, 12, 13 et 14, sont exemptés de la formalité de l'enregistrement, à l'exception des actes relatifs à l'instance en validité de consignation. Ceux-ci sont visés pour timbre et enregistrés en débet; les droits sont recouverts sur le créancier succombant.

Tous actes faits au nom de la caisse, en vertu des art. 17, 18 et 19, sont aussi visés pour timbre et enregistrés en débet.

## PROJET DE LOI DE LA SECTION CENTRALE.

## ART. 32.

(Comme ci-contre.)

## ART. 33.

(Comme ci-contre.)

## ART. 34.

(Comme ci-contre, moyennant de remplacer la citation de l'art. 8 par celle de l'art. 12; les art. 11, 12, 13 et 14, par les art. 13, 16, 17, 18 et 19, et les art. 17, 18 et 19, par les art. 25, 26 et 27.)

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

## ART. 26.

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. 27.

Les lettres de gage sont assimilées aux effets émis par le trésor public, pour l'application de l'art. 139 du Code pénal.

## ART. 28.

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.

## PROJET DE LOI DE LA SECTION CENTRALE.

## ART. 35.

(Comme ci-contre.)

## ART. 36.

(Comme ci-contre.)

## ART. 37 (nouveau).

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. 38.

(Comme ci-contre.)