

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 1896.

PROJET DE LOI RELATIF AU CRÉDIT FONCIER AGRICOLE.

EXPOSÉ DES MOTIFS.

MESSIEURS,

La loi du 15 avril 1884 a autorisé la Caisse générale d'épargne et de retraite à employer une partie de ses fonds disponibles en prêts aux agriculteurs; ces prêts sont réalisés à l'intervention des comptoirs agricoles, garants envers la Caisse du remboursement des avances.

La Caisse n'accorde aujourd'hui des avances que si les fonds empruntés sont destinés à développer ou à améliorer l'exploitation agricole : ils doivent être appliqués, notamment, soit à l'achat de bestiaux, de machines, d'engrais ou de semences, soit à des travaux de drainage ou de défrichement. La Caisse refuse toute avance destinée au remboursement d'une dette préexistante, à moins que cette dette ne trouve son origine dans des dépenses revêtant le caractère agricole, tel qu'il est défini ci-dessus.

La loi du 21 juin 1894, il est vrai, a élargi le cadre des mesures prises en faveur de l'agriculture, en autorisant la Caisse d'épargne à avancer des capitaux aux sociétés coopératives de crédit agricole; mais il reste constant que, sous le régime des lois précitées, la Caisse d'épargne ne fournit à l'agriculture que les capitaux destinés à obtenir un meilleur rendement de la terre.

Le Gouvernement estime que la Caisse ferait chose éminemment utile si elle réalisait en outre, à l'intervention de ses comptoirs agricoles, des opérations de crédit foncier proprement dit, en les réglant de manière à faciliter le dégrèvement progressif de la propriété rurale.

Les prêts hypothécaires consentis par les particuliers sont généralement remboursables en une fois; le prêteur ne désire pas recevoir le remboursement par annuités, ce système entraînant pour lui, à chaque échéance, le souci du remploi d'une fraction de son capital.

L'emprunteur, de son côté, n'étant pas préoccupé d'une prochaine

échéance, néglige de reconstituer, par des placements successifs, le capital emprunté, ou affecte à d'autres usages les sommes économisées par lui en vue du remboursement de sa dette.

Il en résulte que, à l'expiration du terme, le débiteur n'est pas en mesure de rembourser le prêt et que celui-ci, successivement renouvelé, finit par se transformer en une dette perpétuelle. C'est là un mal qui place pour toujours le cultivateur dans une situation précaire; si, pour acquérir de nouveaux biens destinés à étendre son exploitation, pour sortir d'un état de gêne momentanée, ou pour reprendre l'exploitation familiale, il a dû contracter un emprunt hypothécaire, il se trouve, en fait, dessaisi à jamais du plus puissant élément de crédit dont il disposait.

C'est à ce mal que le Gouvernement, avec le concours de la Caisse d'épargne, voudrait porter remède.

Grâce à sa situation spéciale, la Caisse d'épargne n'a pas à craindre l'inconvénient des remboursements partiels; elle peut, en outre, fournir des capitaux dans des conditions telles que le montant des annuités à payer par les emprunteurs pour se libérer entièrement envers elle, au bout d'un certain nombre d'années, ne dépasserait pas d'une manière trop sensible le chiffre des intérêts qu'ils ont à servir dans les conditions ordinaires des contrats entre particuliers.

Il est donc hautement désirable de voir la Caisse générale d'épargne et de retraite organiser résolument le service du crédit foncier agricole, mais exclusivement sous la forme de prêts remboursables par annuités : telle est la raison d'être de l'article premier du projet de loi.

Les capitaux employés par l'industrie agricole ne produisent généralement pas tous leurs fruits dès les premières années; il faut un certain temps avant que l'extension apportée à une exploitation donne un bénéfice en rapport avec la nouvelle importance de celle-ci; le sol amélioré n'acquiert pas tout de suite son maximum de rendement. Il convient donc que l'emprunteur puisse obtenir, au début, certaines facilités de remboursement.

Dans cet ordre d'idées, il est rationnel que les annuités à servir pendant les premières années puissent être moins élevées que celles à payer dans la suite : l'article premier n'y met pas obstacle. D'autre part, il ne convient pas que la presque totalité des charges soit reportée sur l'avenir par l'adoption d'un taux trop minime pour les premières annuités. Telles sont, entre autres, les notions dont devra s'inspirer le règlement à arrêter par le Conseil général de la Caisse d'épargne, sous l'approbation du Ministre des Finances, pour la mise en application de l'article premier.

Les comptoirs agricoles ne se sont guère multipliés; le Gouvernement espère coopérer au développement de l'institution en lui ouvrant un nouveau champ d'activité.

Presque rien n'a été fait jusqu'ici dans le but de rapprocher les capitaux disponibles des agriculteurs qui se trouvent dans le cas de recourir à l'emprunt. Ceux-ci sont obligés de se mettre à la recherche des bailleurs de fonds. L'offre de capitaux à placer peut, selon les circonstances variables de temps et de lieu, être inférieure à la demande : l'emprunteur doit alors subir les conditions les plus onéreuses. Si, au contraire, l'offre dépasse la demande, l'opération projetée peut néanmoins échouer parce que le capitaliste désire

généralement ne pas subdiviser le capital qu'il veut placer sur hypothèque.

Les comptoirs agricoles, eux, mettront à portée des cultivateurs les sommes dont ceux-ci ont besoin, et ce sans déplacements, sans difficultés pratiques, sans autres frais d'intermédiaires, à des conditions fixées par dispositions générales et connues d'avance des intéressés.

En ce qui concerne la sécurité du placement, les comptoirs agricoles sont, mieux que personne, à même de l'assurer. Établis sur les lieux, ils seront à même d'estimer à leur juste valeur les biens affectés en gage; garants de la bonne fin des opérations, ils exerceront une surveillance permanente sur les affaires du débiteur.

De par la loi de son institution, la Caisse générale d'épargne et de retraite peut employer une partie de ses capitaux en prêts hypothécaires; l'intervention de la Législature ne devrait donc pas être sollicitée si les considérations qui précèdent ne commandaient, d'une part, de limiter les opérations hypothécaires de la Caisse avec les agriculteurs à des prêts remboursables dans des conditions déterminées, et, d'autre part, d'écarter l'obstacle que notre législation fiscale apporterait en fait à la réalisation du second but poursuivi par le Gouvernement: la substitution, avec le concours de la Caisse d'épargne, de dettes remboursables par annuités aux dettes remboursables en une fois qui grèvent actuellement la propriété foncière rurale.

Le contrat tout indiqué à cette fin est, en effet, le paiement avec subrogation prévu par les articles 1249 et suivants du Code civil. Or, dans l'état de la législation sur la matière, pareil contrat donnerait ouverture, soit au droit d'enregistrement de fr. 1 40 % établi pour les cessions de créance, soit, parfois, au droit de même import établi pour les obligations de sommes et, de plus, à un droit de quittance de fr. 0 65 %. Il n'est pas un seul instant douteux que nos agriculteurs hésiteraient souvent à faire une opération qui se manifesterait, à son début, avec un caractère aussi onéreux; de là la disposition du projet de loi qui exonère de tout droit proportionnel les contrats dont il s'agit.

Il n'échappera pas que le développement de l'institution des comptoirs agricoles et de leur action dans le sens exposé plus haut, est appelé à aider puissamment à la diffusion de la petite propriété rurale. Le présent projet de loi rentre ainsi dans les vues dont s'est inspiré celui que le Gouvernement a déposé le 18 janvier 1895. (Réduction des droits d'enregistrement et de transcription pour les acquisitions de petites propriétés rurales, *Document n° 60.*)

Le projet mérite donc, à tous égards, la sollicitude de la Législature, et le Gouvernement espère que la Chambre voudra bien en aborder au plus tôt l'examen.

Le Ministre des Finances,

P. DE SMET DE NAEYER.



PROJET DE LOI.

LÉOPOLD II,

ROI DES BELGES,

A tous présents et à venir, Salut.

Sur la proposition de Notre Ministre des Finances,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre des Finances présentera en Notre nom aux
Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER.

Les prêts hypothécaires consentis par la Caisse générale d'épargne et de retraite, à l'intervention des comptoirs agricoles, devront être remboursables par annuités dans un délai maximum de trente ans.

ART. 2.

Sont assujettis au droit fixe de fr. 2 40, les actes portant paiement avec subrogation, par la Caisse générale d'épargne à l'intervention des comptoirs agricoles, de créances garanties par une hypothèque, lorsque la créance payée était remboursable en une fois et que l'obligation du débiteur envers la Caisse est stipulée remboursable par annuités dans un délai maximum de trente ans.

Donné à Laeken, le 18 novembre 1896.

LÉOPOLD.

PAR LE ROI :

Le Ministre des Finances,
P. DE SMET DE NAEYER.