

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
SESSION DE 1933-1934		N° 42	
		SÉANCE du 7 Décembre 1933	VERGADERING van 7 December 1933
		ZITTINGSJAAR 1933-1934	

**PROPOSITION DE LOI
CRÉANT UN INSTITUT NATIONAL DE CRÉDIT
IMMOBILIER**

DÉVELOPPEMENTS

MADAME, MESSIEURS,

Les crises foncières et hypothécaires ne sont pas une nouveauté et les cas où une intervention de l'État a sauvé emprunteurs et prêteurs ne sont pas rares. Citons le plus célèbre d'entre eux :

Après la guerre de Sept ans, les propriétaires de certaines provinces de Silésie, complètement ruinés, se voyaient menacés d'expropriation; c'est alors qu'un commerçant de Berlin, Kaufman Büring, eut l'idée de grouper ces propriétaires dans une association où ils s'engageaient solidairement lorsqu'un emprunt était consenti à l'un d'eux.

Cette institution, encouragée par Frédéric II, ayant obtenu un plein succès en Silésie, les autres États de l'Allemagne ne tardèrent pas à entrer dans la même voie en aidant à la formation des groupements de propriétaires fonciers.

Le plus souvent, les prêts étaient consentis à long terme, et les emprunteurs se libéraient par des annuités comprenant l'intérêt, les frais d'administration et une certaine somme destinée à l'amortissement et variant entre 0,5 et 2 % du capital.

Les Associations fonctionnaient pour la plupart sous la surveillance de l'État; elles étaient soumises à des règles extrêmement sévères et elles pouvaient user, à l'égard de leurs débiteurs défaillants, de moyens de coercition très rigoureux. Dès le début, elles jouirent d'un grand crédit, et les lettres de gage émises par elles purent traverser les plus terribles crises économiques sans perdre la faveur des capitalistes.

Ces institutions ont rendu, en Allemagne, d'immenses services; elles ont largement contribué à la libération progressive de la dette foncière et, en faisant du paysan un propriétaire libre, elles ont été un bienfait pour l'agriculture.

**WETSVOORSTEL TOT OPRICHTING
VAN EEN NATIONALE INSTELLING VAN CREDIET
OP ONROERENDE GOEDEREN**

TOELICHTING

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

Grond- en hypothecaire crisissen zijn geen nieuwheid en de gevallen waarin ontleeners en geldschieters, dank zij een tussenkomst van den Staat, gered werden zijn niet zeldzaam. Het volgend geval is vermaard :

Na den Zevenjarigen oorlog, werden de grondbezitters uit sommige provinciën van Silezië, die volkomen geruïneerd waren, met onteigening bedreigd, toen een handelaar uit Berlijn, Kaufman Büring, op het denkbeeld kwam deze eigenaars in een bond te vereenigen, waarin zij zich hoofdelijk verbonden wanner aan een hunner een leening toegestaan werd.

Toen deze instelling, welke door Frederik II aangehouden werd, in Silezië den meesten bijval vond, gingen ook de andere Deutsche Staten denzelfden weg op, door de vorming van vereenigingen van grondbezitters aan te moedigen.

In vele gevallen werden de leeningen bewilligd op langen termijn en de ontleeners betaalden hun schuld door middel van jaarsommen waarin interest, kosten van beheer en een zeker bedrag voor de aflossing, 0.5 tot 2 t. h. van het kapitaal, begrepen waren.

Deze Vereenigingen werkten meestal onder het toezicht van den Staat; zij waren onderworpen aan uiterst scherpe regelen en mochten tegenover in gebreke blijvende schuldenaars hun toevlucht nemen tot zeer strenge dwangmiddelen. Van hun ontstaan af, stonden zij in hoog aanzien en de pandbrieven welke door haar uitgegeven werden konden zelfs in de verschrikkelijkste economische crisissen het vertrouwen der kapitaalbezitters niet doen wankelen.

Deze instellingen hebben, in Duitschland, onschatbare diensten bewezen; zij hebben in ruime mate bijgedragen tot de geleidelijke vrijmaking van de hypotheekschuld; en door van den landbouwer een vrij grondbezitter te maken, zijn zij een weldaad voor den landbouw geweest.

Les classes moyennes connaissent actuellement une crise de ce genre, dont voici les caractères principaux :

1° Capitaux empruntés à une période d'inflation du crédit à laquelle succède une déflation que nous vivons actuellement;

2° Dévalorisation des gages par suite de la crise et engorgement du marché immobilier;

3° Taux d'intérêts souvent trop élevé pour la période actuelle;

4° Exploitation d'emprunteurs ignorants par des prêteurs trop avisés.

Deux propositions de loi ont déjà vu le jour, aussi dangereuses l'une que l'autre, car elles portent une atteinte profonde à l'organisation du crédit : c'est-à-dire à la vie même des affaires et de la Nation.

Les classes moyennes n'en veulent pas.

Elles ne demandent ni l'inflation, ni de renier leurs dettes.

Elles constatent que vu les circonstances et les difficultés de toute nature, la constitution d'associations entre débiteurs ou entre prêteurs ne suffit plus à résoudre les difficultés de l'heure, qu'à cette notion il convient de substituer celle de l'entente entre créanciers et débiteurs, d'une solidarité entre prêteurs et emprunteurs, dont le but doit être une stabilisation provisoire, et une compensation entre risques de nature diverse.

Une telle entente, une telle solidarité semblent impossibles à réaliser actuellement sans une intervention de l'État.

Les classes moyennes demandent donc à l'État l'intervention de son autorité et de son contrôle pour aboutir soit à une transaction à l'amiable entre créancier et débiteur, soit à l'organisation d'une solidarité de fait entre créanciers et débiteurs divers.

Elles demandent qu'à l'esprit d'égoïsme individuel ou collectif soit substitué l'esprit de solidarité et de mutualité.

Les classes moyennes repoussent la notion de l'État-Providence.

Elles ne lui demandent ni argent, ni crédit. Elles ne lui demandent que l'aide qu'il doit normalement leur donner, c'est-à-dire l'appui de son autorité et de son contrôle.

Notre proposition de loi s'inspire de ces principes.

Ses lignes maîtresses peuvent être décrites comme suit :

Une certaine catégorie d'emprunteurs hypothécaires (ceux de petite et moyenne importance) victimes d'erreurs commises depuis la guerre, doivent pouvoir être aidés à franchir la crise. Cette aide devra revêtir la forme d'une entente entre créancier et débiteur. Mais cette entente peut être impossible à réaliser. Il faut donc un organe de liaison, qui, à

De middenstand doorworstelt voor het oogenblik een dergelijke crisis, waarvan de voornaamste kenmerken zijn :

1° Kapitalen ontleend in een tijd van crediet-inflatie gevolgd door een tijd van deflatie welken wij thans beleven;

2° Devalorisatie van de panden tengevolge van de crisis en te groote toevoer op de markt der onroerende goederen;

3° Meestal, voor dezen tijd, te hoogen rentevoet;

4° Uitbuiting van onwetende ontleeners door al te stuwe geldschietters.

Twee wetsvoorstellen hebben reeds het licht gezien, allebei even gevaarlijk, daar zij in groote mate afbreuk doen aan de inrichting van het krediet : 't is te zeggen aan het bedrijfsleven en aan de Natie zelf. De middenstand is er tegen.

Deze vraagt noch de inflatie, noch zijn schuld te verloochenen.

Hij ziet in dat, in de huidige omstandigheden en moeilijkheden van allen aard, de stichting van vereenigingen tusschen schuldenaars of tusschen geldschietters niet meer volstaat om de moeilijkheden van het oogenblik op te lossen. In de plaats hiervan moet gestreefd worden naar verstandhouding tusschen schuldeischers en schuldenaars, naar samenhoorigheid tusschen geldschietters en ontleeners, waarvan het doel een voorloopige stabilisatie zijn moet en een compensatie van risico's van verschillenden aard.

Zulke verstandhouding, zulke samenhoorigheid blijken thans onmogelijk zonder een tussenkomst van den Staat.

Bijgevolg, vraagt de middenstand aan den Staat, dat deze zijn gezag in de schaal leggen en zijn contrôle ten dienste stellen zou, ten einde ofwel een minnelijke schikking tusschen schuldeischer en schuldenaar te bewerken, hetzij een werkelijke samenhoorigheid tusschen schuldeischers en schuldenaars te verwekken.

Hij vraagt dat de geest van individueel of collectief egoïsme zou vervangen worden door den geest van samenhoorigheid en van onderlingen bijstand.

De middenstanders wijzen het begrip van Staat-Voorzienigheid van de hand.

Zij vragen aan den Staat noch geld, noch krediet. Zij vragen hem alleen de hulp welke hij hun normaal geven moet, 't is te zeggen den steun van zijn gezag en van zijn toezicht.

Ons wetsvoorstel gaat uit van deze beginselen.

In breede trekken komt het hierop neer :

Aan een zekere categorie van hypotheeknemers (dezen van klein en gemiddeld belang), slachtoffers van misslagen begaan sedert den oorlog, moet een helpende hand toegestoken worden om hen te helpen de crisis te boven te komen. Deze bijstand zou den vorm moeten aannemen van een overeenstemming tusschen schuldeischer en schuldenaar. Het kan

défaut d'entente possible entre créancier et débiteur, puisse imposer une solution transactionnelle équitable tenant compte, et au désir du débiteur de pouvoir « respirer », et de celui du créancier de pouvoir mobiliser ses fonds, deux désirs légitimes.

Mais ceci ne peut être atteint sans intervention de l'autorité de l'État, ni sans contrôle de l'État.

Voici les solutions proposées :

1° Créer un organisme d'État, dénommé : Institut National de Crédit Immobilier (I. N. C. I.) qui serve d'intermédiaire entre le créancier et le débiteur;

2° Si le débiteur ne parvient à s'entendre avec son créancier, il a recours à l'Institut National de Crédit Immobilier;

3° L'Institut National de Crédit Immobilier fixe les conditions d'intérêts et d'amortissement dans lesquelles il est disposé à reprendre la créance.

Certains minima et maxima de taux d'intérêt et de durée sont arrêtés par la loi ou par les arrêtés royaux d'exécution.

Il faut noter que le rachat ne peut pas être toujours obligatoire pour l'Institut National de Crédit Immobilier, car cet Institut doit cependant pouvoir écarter les cas absolument désespérés, qu'aucun délai de paiement ne pourrait améliorer;

4° Le créancier est avisé par l'Institut National de Crédit Immobilier.

Et de deux choses l'une :

Ou bien le créancier accepte cet arrangement :

L'acte de prêt est modifié en conséquence au minimum de frais.

L'intervention de l'État a joué un rôle efficace, la paix est ramenée entre deux citoyens, un immeuble de moins est jeté sur le marché. Un débiteur malheureux et de bonne foi reçoit de nouveaux délais pour « passer la crise ».

Ou le créancier n'accepte pas cet arrangement. En ce cas l'Institut National de Crédit Immobilier imposera la transaction par le rachat de la créance contre des titres au porteur, émis par lui sous le contrôle de l'État.

Ici interviennent deux notions :

1° Le rachat de la créance ne doit pas procurer au créancier plus d'avantages qu'il n'en aurait retirés d'un accord amiable;

2° La règle de la solidarité sociale exige que le marché immobilier ne soit pas plus encombré qu'il

misschien onmogelijk zijn die verstandhouding door te voeren. Er is dus een verbindingsorgaan noodig, hetwelk, wanneer er geen verstandhouding tusschen schuldeischer en schuldenaar mogelijk is, een rechtvaardig vergelijk zou mogen opleggen, waarbij rekening behouden wordt en met het verlangen van den schuldenaar om te kunnen « leven » en met dit van den schuldeischer om zijn gelden te kunnen losmaken. Beider verlangen is even gewettigd.

Zulks is echter niet mogelijk zonder tusschenkomst van het gezag van den Staat, noch zonder contrôle van den Staat.

Ziehier de voorgestelde oplossingen :

1° Instelling van een Staatsorganisme genaamd : Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen (N. I. C. O.), hetwelk bemiddelend zou optreden tusschen schuldeischer en schuldenaar;

2° Indien de schuldenaar het niet eens geraakt met zijn schuldeischer, neemt hij zijn toevlucht tot de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen;

3° De Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen bepaalt de voorwaarden van interest en aflossing, tegen welke zij geneigd is de schuldvordering over te nemen.

Sommige minima en maxima van rentevoet en van duur worden bepaald door de wet of de Koninklijke besluiten ter uitvoering.

Er dient opgemerkt dat de afkoop niet steeds verplichtend kan zijn voor de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen, want die instelling moet toch de absoluut hopelooze gevallen kunnen verwijderen, die door geen uitstel van betaling kunnen verholpen worden;

4° De schuldeischer wordt verwittigd door de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen.

En van twee, één :

Ofwel aanvaardt de schuldeischer deze schikking :

De akte van leening wordt bijgevolg gewijzigd met een minimum van kosten.

De tusschenkomst van den Staat speelde een afdoende rol, de vrede wordt hersteld tusschen twee burgers, er wordt een eigendom minder op de markt gebracht. Een ongelukkige en te goeder trouw zijnde schuldenaar bekomt nieuwe termijnen om de « crisis te boven te komen ».

Ofwel aanvaardt de schuldeischer deze schikking niet. In dit geval, zal de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen de dading opleggen, met de inschuld af te koopen tegen titels aan houder, door haar uitgegeven onder het toezicht van den Staat.

Hier komen nu twee begrippen tusschenbeide :

1° De afkoop der inschuld mag den schuldeischer niet meer voordeelen opleveren, uit een minnelijke schikking zou bekomen hebben;

2° De regel der maatschappelijke solidariteit vergt dat de markt der vaste goederen niet meer overladen

ne l'est déjà maintenant. On ne peut donc tenir compte d'une manière absolue du droit strict du créancier d'avoir de l'argent liquide à bref délai. Cependant, il ne faut pas non plus le brimer inutilement, réduire son droit au delà de certaines limites.

La conséquence de ces deux notions est que :

a) il ne peut être question de payer le créancier en argent;

b) il est cependant juste de lui donner un titre de créance qui puisse être mobilisé assez facilement.

Ceci nous paraît réalisé par notre proposition de loi :

L'Institut National de Crédit Immobilier paie le créancier en titres au porteur qui sont une sorte de lettres de gage.

Ces titres seront productifs d'un intérêt payé par l'Institut National de Crédit Immobilier.

Ils sont remboursables à une date fixée.

Ils peuvent être remboursés anticipativement.

Ils sont émis sous le contrôle de l'État.

Ils peuvent être négociés : de la main à la main sur le marché libre des titres, ou en vente publique à la Bourse, ou bien si les Commissions respectives des Bourses d'Anvers, de Bruxelles et de Luxembourg veulent bien les admettre à la cote, lorsque l'Institut National de Crédit Immobilier aura fait ses preuves, négociés d'heure à autre en Bourse.

Certes, le créancier qui ne veut pas d'arrangement amiable avec son débiteur, voit son droit d'exécution forcé arrêté, mais nous rappelons les nécessités de l'heure, qui exigent que personne ne pousse jusqu'au bout l'exercice de ses droits. D'autre part, recevant des titres au porteur négociables, difficilement peut-être au début, facilement sans doute par la suite, ce créancier n'est pas mal traité. Son droit à obtenir des fonds liquides est retardé, mais non annihilé.

Et cet arrangement ne lui est imposé que s'il n'a pas pu trouver de terrain d'entente à l'amiable, avec son débiteur.

Une objection naît immédiatement :

Quelle garantie existe-t-il que :

a) les intérêts des obligations soient payés?

b) le capital soit remboursé?

A ceci nous donnons une triple réponse :

a) Aucun créancier n'est absolument obligé de laisser racheter sa créance. S'il n'a pas confiance en l'Institut National de Crédit Immobilier qu'il transige avec son débiteur;

zij, dan dit thans reeds het geval is. Er mag dus op geen absolute wijze rekening gehouden worden met het strikt recht van den schuldeischer van, op korten tijd, gereed geld te bekomen. Nochtans mag men hem ook niet nutteloos dwarsboomen, zijn recht verminderen buiten sommige perken.

Gevolg van deze beide begrippen :

a) er kan geen sprake van zijn den schuldeischer in geld uit te betalen;

b) de rechtvaardigheid wil nochtans dat hem een schuldbekentenis gegeven wordt, die nogal gemakkelijk te gelde kan gemaakt worden.

Ons wetsvoorstel schijnt daartoe geschikt :

De Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen betaalt den schuldeischer met titels aan houder die een soort van pandbrieven uitmaken.

Deze titels brengen interest op, welke door de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen wordt betaald.

Zij zijn op vasten datum uitkeerbaar.

Zij kunnen voortijdig uitgekeerd worden.

Zij worden uitgegeven onder het toezicht van den Staat.

Zij mogen verhandeld worden : van hand tot hand op de vrije fondsenmarkt, of in openbare veiling ter Beurs, ofwel, zoo de Beurscommissies van Antwerpen, Brussel en Luxemburg ze willen laten kwoteeren, wanneer de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen haar sporen zal verdiend hebben, van uur tot uur verhandeld ter Beurs.

Zeker, de schuldeischer die van geen minnelijke schikking met zijn schuldenaar wil weten, verliest zijn recht op gedwongen tenuitvoerlegging, doch wij herinneren aan de tijdsomstandigheden die vergen dat niemand zijn recht tot het uiterste nastreeft. Daar hij, anderzijds, titels aan houder ontvangt, in 't begin misschien moeilijk te verhandelen, later wellicht gemakkelijker, wordt die schuldeischer nog zacht behandeld. Zijn recht op gereed geld wordt vertraagd, doch niet afgeschaft.

En deze schikking wordt hem slechts opgelegd indien hij geen basis tot minnelijk accoord met zijn schuldenaar heeft gevonden.

Onmiddellijk rijst nochtans de vraag :

Welke zekerheid bestaat er :

a) dat de interesten der obligaties zullen betaald worden?

b) dat het kapitaal zal uitgekeerd worden?

Hierop geven wij een drievoudig antwoord :

a) Geen schuldeischer is volstrekt verplicht zijne schuldvordering te laten afkopen. Indien hij geen betrouwen heeft in de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen, staat het hem vrij, met zijn schuldenaar eene regeling te treffen;

b) Le but de l'Institut National de Crédit Immobilier est de permettre au débiteur de respirer et de se refaire.

Aussi chaque cas devra-t-il être examiné, pour établir le mode de libération à la fois le plus favorable au débiteur et le plus respectueux des intérêts légitimes du créancier. Le nombre des annuités, leur montant, qui peut être fixe ou variable, semble assurer ce résultat. Aussi le projet de loi se garde-t-il bien de fixer ni un taux d'annuités ni un taux d'intérêts pour les obligations. Il laisse ce soin aux techniciens qui seront appelés à examiner ce point (articles 11 et 13). Il est à recommander que les obligations soient du genre dit à « intérêt variable », ce qui permettra un taux faible pendant les premières années, — celles où il faudra remonter la période de dépression de la crise, — plus élevé lorsque l'ensemble des débiteurs aura pu respirer et se refaire.

Il serait même à recommander que l'intérêt fût, comme un dividende, fixé chaque semestre après examen de la situation. Ceci sera une application nouvelle du principe de la solidarité sociale.

C'est pour ce motif aussi qu'il est prévu, pour les obligations, une durée en principe supérieure (art. 10) à celle des prêts auxquels elles correspondent, car ce délai doit permettre d'être très facile pour le débiteur pendant les premières années dites de « dépression ».

Cette facilité pourrait aller, à notre avis jusqu'à permettre de ne payer qu'une fraction de l'intérêt au début, pour l'ajouter par la suite, sans composition d'intérêts, aux intérêts pleins;

c) Les moyens de sanction à l'égard du débiteur défaillant sont maintenus.

L'emploi de ceux-ci est rendu moins onéreux par la réduction prévue à l'article 15.

En résumé : la garantie et du paiement des intérêts et de celui du capital sera fournie par l'ensemble des immeubles formant le gage général et privilégié des obligataires (art. 12) et par l'ensemble des débiteurs, auxquels on laisse le temps, pour les immeubles de se revaloriser, pour le débiteur de se refaire de nouvelles ressources, par le fait aussi que l'Institut National de Crédit Immobilier est en droit de rejeter les cas désespérés, c'est-à-dire ceux où il paraît que le débiteur est définitivement hors d'état d'accomplir même une partie de ses obligations.

Mais ceci ne suffirait pas.

Il faut encore :

1° Une gestion saine;

2° Une gestion peu coûteuse.

b) De Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen heeft voor doel den schuldenaar in de mogelijkheid te stellen door cenig uitstel terug op dreef te komen.

Ieder geval zal dan ook moeten onderzocht worden om de wijze van aflossing vast te stellen, welke het voordeeligste is voor den schuldenaar en tevens de wettige belangen van den schuldeischer in aanmerking neemt. Het aantal der annuïteiten met hun vast of veranderlijk bedrag, schijnt dien uitslag te verzekeren. Daarom voorziet het wetsvoorstel geen bedrag voor de jaarlijkse aflossingen noch een rentevoet voor de obligaties. Het laat de zorg hiervan over aan de deskundigen welke dit punt zullen te onderzoeken krijgen (art. 11 en 13). Het ware wensche-lijk dat de obligaties er zijn met « veranderlijken interest », waardoor men, voor de eerste jaren, een lagen rentevoet zou bepalen — dus voor den tijd van crisis, — en later een hoogerren voet, wanneer het meerendeel der schuldenaars terug op dreef zullen zijn.

Het ware zelfs aan te bevelen dat de rentevoet, evenals een dividend, ieder halfjaar, na onderzoek van den toestand, zou vastgesteld worden. Het principe van de maatschappelijke solidariteit zal hierin eene nieuwe toepassing vinden.

Daarom ook, wordt er, voor de obligaties, een in principe langeren duur (art. 10) voorzien dan die van de leeningen waarop zij betrekking hebben, daar dit uitstel den toestand van den schuldenaar gedurende de eerste moeilijke jaren moet kunnen vergemakkelijken.

Onzes inziens, zou men zelfs zoo ver mogen gaan, dat men in den beginne slechts een gedeelte van den interest zou doen betalen, om hem later, zonder samenstelling van interesten, bij de gewone interesten te voegen;

c) Strafmateregelen worden tegenover den in gebreke blijvenden schuldenaar behouden.

Ingevolge de vermindering voorzien bij artikel 15, wordt het aanwenden hiervan minder kostelijk.

Kortom, de zekerheid voor de betaling van de interesten en van het kapitaal zal gegeven worden door het geheel van de onroerende goederen welke het algemeen en bevoorrecht pand van de obligatiehouders zullen vormen (art. 12) en door het geheel der schuldenaars aan welke men den tijd laat, voor de onroerende goederen, om hunne waarde terug te krijgen, voor den schuldenaar om nieuwe inkomsten te zoeken; ook door het feit dat de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen alle hopelooze gevallen zal mogen verwerpen, name-lijk die waarbij blijkt dat de schuldenaar volkomen in de onmogelijkheid is zelfs een deel zijner verplichtingen na te komen.

Maar dit zou niet volstaan.

Ook moet men hebben :

1° Een gezond beheer;

2° Een zuinig beheer.

La solution proposée consiste à diviser le travail de gestion : certaines grandes lignes sont fixées par l'Etat : Ce sont les arrêtés royaux d'exécution.

La gestion dans le cadre des arrêtés royaux est confiée à un organisme déjà existant et spécialisé dans les opérations de crédit aux classes moyennes : la Caisse Centrale du Petit Crédit Professionnel, qui a déjà fait ses preuves.

Le contrôle de l'ensemble est assuré par le Comité consultatif de la Caisse Centrale du Petit Crédit Professionnel, jouant le rôle de collège de censeurs. Il comprend : un représentant du Ministère des Finances, un représentant de la Caisse d'Epargne, un représentant de la Banque Nationale, un représentant du Ministère de l'Agriculture et des Classes moyennes, quatre représentants des Associations de Petit Crédit Professionnel.

Cette gestion sera assurée à peu de frais, car elle supprime tous gros traitements, tant pour la gestion administrative que pour la gestion financière. Quelques employés (un petit nombre) quelques indemnités réduites suffiront à rémunérer et à assurer tout l'ensemble du travail, dans les conditions les plus parfaites.

Il est probable que l'Institut National de Crédit Immobilier pourra, dans ces conditions, réaliser des bénéfices. Il est logique que ces bénéfices, nés d'une institution à but social, reçoivent une destination sociale.

D'abord une compensation pour l'Etat. Il lui est demandé non pas des sacrifices, mais de renoncer à des perceptions d'impôts, droits et taxes de mutation, transcriptions, timbres, etc., qui viendraient grever inutilement les charges des opérations de transaction, rachat et exécution forcée éventuelle.

L'importance de ces charges risquerait d'empêcher surtout les transactions directes entre créancier et débiteur qui sont les opérations les plus importantes à réaliser. Nous proposons donc que 10 % du bénéfice net soient abandonnés à l'Etat.

Le solde devrait servir à constituer un fonds national de crédit à long terme, qui jouerait pour nos artisans, petits agriculteurs, hommes des métiers et négociants, voire même professions libérales, en un mot, pour notre bourgeoisie le rôle que les Sociétés d'Habitations à bon marché et d'Habitations ouvrières, ont si efficacement joué pour les professions salariées et la classe ouvrière.

Permettre aux artisans, petits fermiers, petits négociants et industriels de devenir propriétaires à bon compte de l'immeuble ou de la partie d'immeuble où ils exercent leur profession sera certes une source de paix sociale et d'encouragement au travail.

De voorgestelde oplossing bestaat in de splitsing van het beheer : sommige groote richtsnoeren worden door den Staat gegeven, te weten : de Koninklijke besluiten ter uitvoering.

Binnen het bestek der Koninklijke besluiten, wordt het beheer toevertrouwd aan een reeds bestaand organisme dat reeds gespecialiseerd is in de credietleeningen aan den middenstand : de Hoofdkas voor het Klein Beroepscrediet, die reeds haar proeven heeft geleverd.

Het toezicht over het geheel wordt verzekerd door het Adviseerend Comité van de Hoofdkas voor het Klein Beroepscrediet, optredens als College van Censoren. Het bestaat uit : één vertegenwoordiger van het Ministerie van Financiën, één vertegenwoordiger van de Spaarkas, één vertegenwoordiger van de Nationale Bank, één vertegenwoordiger van het Ministerie van Landbouw en Middenstand, vier vertegenwoordigers van de Vereenigingen voor het Klein Beroepscrediet.

Dit beheer zal weinig kosten, want alle groote wedden zijn afgeschaft, zoowel voor het administratief als voor het financieel beheer. Eenige beambten (een klein aantal), eenige kleine vergoedingen zullen volstaan om al het werk te vergoeden en te verzekeren, in de beste voorwaarden.

Waarschijnlijk zal de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen in die omstandigheden winst kunnen boeken. Logisch krijgt deze winst, opgebracht door een instelling met sociaal doel, ook een sociale bestemming.

Eerst een vergoeding voor den Staat. Er worden hem geen offers gevraagd, maar wel dat hij zou verzaken aan het heffen van sommige belastingen, rechten en taxes van mutatie, overschrijving, zegels, enz., die nutteloos de lasten zouden bezwaren van dading, afkoop en eventueele gedwongen tenuitvoerlegging.

De zwaarte van deze lasten zou vooral de rechtstreeksche dadingen tussehen schuldeischer en schuldenaar kunnen beletten, die toch de voornaamste bewerkingen moeten zijn. Wij stellen dus voor tien ten honderd van de netto winst over te laten aan den Staat.

Het saldo zou moeten dienen om een nationaal fonds op te richten voor crediet op langen termijn, dat voor onze vaklieden, kleine landbouwers, ambachtslieden en neringdoeners, ja zelfs voor de vrije beroepen, in een woord voor onze kleine burgerij, de rol zou vervullen die de Maatschappijen voor Goedkoope Woningen en van Werkmanswoningen, met zooveel nut vervuld hebben voor de loontrekken en de arbeiders.

Aan de vaklieden, kleine pachters, kleine neringdoeners en nijveraars toelaten goedkoop eigenaar te worden van het gebouw of van het gedeelte van het gebouw waar zij hun beroep uitoefenen, zal zeker een bron zijn van socialen vrede en een aanmoediging tot den arbeid.

En résumé, le projet de loi est une application de la règle qui doit guider désormais l'action sociale de l'Etat :

Respect de la liberté dans la mesure où le permet la solidarité sociale, imposée au besoin par l'autorité du Gouvernement et pratiquée sous son contrôle.

*
**

Mais la proposition de loi vise plus loin :

Nombreux sont les créanciers hypothécaires qui désireraient pouvoir mobiliser leur créance.

Les moyens mis à leur disposition sont coûteux : Mise en gage ou vente de la créance.

La proposition de loi leur offre un moyen de mobiliser leur créance et à peu de frais :

Moyennant accord du créancier et du débiteur, la créance peut être rachetée et transformée en obligations de l'Institut National de Crédit Immobilier.

Ici le rachat ne peut être obligatoire car ce n'est plus une œuvre à la fois sociale et financière, c'est une opération purement financière tendant à « dégeler » des crédits nantis d'hypothèques, à remettre en circulation des fonds immobilisés, à encourager le prêteur particulier à confier ses fonds directement aux petits emprunteurs, à des conditions raisonnables, à résoudre une face du problème délicat de la concordance entre le désir du prêteur de pouvoir retrouver ses fonds en cas de besoin, sans trop de difficultés, et celui de l'emprunteur de pouvoir les conserver assez longtemps pour en tirer le maximum de profit.

La question des garanties joue donc ici un rôle de premier plan.

L'accord du débiteur semble nécessaire, car pour adapter la créance, dont le créancier propose le rachat, au fonctionnement de l'Institut National de Crédit Immobilier, des modifications devront être introduites dans la durée du prêt et son mode de remboursement.

En fait, le débiteur n'a aucune raison valable de refuser son accord, puisque :

- a) la durée sera toujours d'au moins dix ans;
- b) l'annuité sera calculée au plus juste;

c) le débiteur peut sans indemnité de emploi se libérer entièrement quand bon lui semble.

On pourrait donc, en fait, se passer de son consentement, puisque sa position sera améliorée, en tous cas.

In een woord, het wetsvoorstel past den regel toe, die voortaan de sociale bedrijvigheid van den Staat moet beheerschen :

Eerbied voor de vrijheid in de mate waarin de maatschappelijke solidariteit dit toelaat, desnoods opgedrongen door het gezag van de Regeering en toegepast onder haar toezicht.

*
**

Maar het wetsvoorstel reikt verder :

Talrijk zijn de hypothecaire schuldeischers die hunne schuldvordering zouden willen te gelde maken.

De middelen waarover zij kunnen beschikken zijn te kostelijk: Pandstelling of verkoop van de inschuld.

Op grond van het wetsvoorstel, kunnen zij hunne schuldvordering met weinig kosten te gelde maken :

Mits overeenkomst tusschen schuldeischer en schuldenaar, kan de inschuld afgekocht en omgezet worden in obligaties van de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen.

Hier kan de afkoop niet verplicht gesteld worden, daar dit niet tevens eene sociale en financiële bewerking meer is, maar eene louter financiële bewerking welke voor doel heeft de credieten, gedekt door eene hypotheek, los te krijgen; vastgelegde fondsen weer in omloop te brengen; de afzonderlijke geldschietter aan te moedigen om zijn geld rechtstreeks aan de kleine ontleeners, tegen redelijke voorwaarden, toe te vertrouwen; om eene zijde van het kiesche vraagstuk op te lossen, bestaande in het samenbrengen van den wensch van den geldschietter om, in geval van noodwendigheid, zijn geld zonder veel moeilijkheden te kunnen terugbekomen, en dien van den leener strekkende om zoo lang mogelijk dit geld te kunnen behouden om er het meeste voordeel uit te trekken.

De quaestie van de waarborgen speelt dus hier een overwegende rol.

De overeenstemming van den schuldenaar lijkt noodig, want om de inschuld welke de schuldeischer wenst af te koopen, aan de werking van de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen aan te passen, moeten groote veranderingen gebracht worden aan den duur van de leening en aan de wijze van terugbetaling.

In feite, heeft de schuldenaar geene gegronde reden om het niet eens te zijn, daar :

- a) de duur altijd minstens tien jaar zal bedragen;
- b) de annuïteit op een juiste manier zal berekend worden;

c) de schuldenaar zonder speciale vergoeding zijne schuld volkomen mag aanzuiveren wanneer hij dit verkiesst.

Men zou dus van zijne toestemming kunnen afzien, vermits zijn toestand in alle opzichten zal verbeterd zijn.

Mais il n'est pas bon de donner des entorses inutiles au principe que les conventions tiennent lieu de loi aux parties, et pour cette raison, nous avons préféré maintenir le principe de l'accord du débiteur et du créancier.

*
**

En conclusion, la présente proposition de loi a pour objet de doter le pays d'un instrument national tendant à régulariser le marché du crédit hypothécaire, et à résoudre le problème de la mobilisation rapide et à peu de frais des créances hypothécaires. En temps de crise, il évitera des ruines. En tous temps, il encouragera les petits placements hypothécaires par la facilité de leur remobilisation en cas de besoin.

Le manque à gagner temporaire — et non le sacrifice — demandé à l'État, lui sera restitué par sa participation aux bénéfices des opérations.

Conception législative de la proposition de loi.

Nous sommes d'avis qu'un Institut de Crédit doit pouvoir adapter son travail au marché du crédit.

C'est pour ce motif que le texte de loi se borne à énoncer des principes, sans entrer en aucun détail d'application.

Ceux-ci seront réglés par le Pouvoir exécutif, sous forme d'arrêtés royaux, qui, eux-mêmes ne feront que tracer les cadres généraux d'exécution.

Le soin du détail est laissé à la direction même de l'Institut.

Les arrêtés royaux peuvent être facilement modifiés, pour tenir compte de circonstances économiques nouvelles qui viendraient à se présenter.

Ainsi conçue la proposition de loi semble être conforme aux souhaits exprimés généralement :

1° Simplifier le travail parlementaire, en lui épargnant les détails fastidieux ou dangereux par leur fixité relative;

2° Renforcer le Pouvoir exécutif à ses degrés divers, en lui laissant le soin de régler les détails d'après les divers échelons de ce pouvoir;

3° Etablir un contrôle conjugué du Pouvoir législatif (Parlement) et du Pouvoir exécutif (Gouvernement) sur une certaine catégorie d'opérations de crédit intéressant par leur masse l'ordre public.

F. VAN ACKERE.

Maar het is niet geraadzaam onnoodig inbreuk te maken op het principe volgens hetwelk de overeenkomsten als wet gelden voor de partijen, en om die reden hebben wij liever het principe van het akkoord tusschen schuldenaar en schuldeischer behouden.

*
**

Dit wetsvoorstel heeft dus voor doel, het land met een Nationaal Instrument te begiftigen, dat er toe strekken zal, de markt van het Hypothecair Crediet te regelen, en om het vraagstuk van de snelle en goedkoop mobilisatie der hypothecaire schulden op te lossen. In tijd van crisis, zal dit van ondergang vrijwaren. Te allen tijde, zal het de kleine hypothecaire beleggingen aanmoedigen door de mogelijkheid die er bestaat, in geval van noodwendigheid, hunne mobilisatie opnieuw te bekomen.

Het tijdelijk ontbreken van inkomsten — en niet de opoffering — dat aan den Staat wordt gevraagd, zal hem teruggegeven worden door zijne deelname aan de winsten der handelingen.

Wetgevende opvatting van het wetsvoorstel.

Wij zijn van oordeel dat eene Credietinstelling hare werking aan de kredietmarkt moet kunnen aanpassen.

Daarom bepaalt de wetstekst er zich bij de principes op te noemen, zonder in bijzonderheden van toepassing te treden.

Deze zullen geregeld worden door de Uitvoerende Macht, onder vorm van Koninklijke besluiten die zelf slechts de algemeene lijnen van toepassing zullen aangeven.

De bijzonderheden behooren tot de bevoegdheid van het bestuur zelf van de Instelling.

De Koninklijke besluiten kunnen gemakkelijk gewijzigd worden, om rekening te houden met nieuwe economische omstandigheden als deze zich mochten voordoen.

Aldus opgeval, beantwoordt ons wetsvoorstel aan de algemeen uitgedrukte wenschen :

1° Het parlementair werk vereenvoudigen, met de vervelende of door hun betrekkelijke onveranderlijkheid gevaarlijke bijzonderheden te vermijden;

2° De Uitvoerende macht versterken in haar onderscheidene graden, met haar de zorg over te laten om de bijzonderheden te regelen, naar de onderscheidene trappen van die Macht;

3° Een samengaannd toezicht invoeren van de Wetgevende macht (Parlement) en de Uitvoerende macht (Regering) op een reeks credietverrichtingen die, door hun getal, de openbare orde aanbelangen.

F. VAN ACKERE.

PROPOSITION DE LOI

INSTITUT NATIONAL DE CRÉDIT IMMOBILIER

Article premier.

Dénomination.

Il est créé un institut de crédit doté de la personnalité civile, sous la dénomination de : *Institut National de Crédit Immobilier* (I. N. C. I.).

Art. 2.

Objet.

Cet Institut a pour objet : 1° de racheter les créances hypothécaires déterminées ci-après, aux conditions fixées par la présente loi, et les arrêts royaux d'exécution; 2° de faire toutes autres opérations immobilières dans les limites qui lui seront tracées par les articles 14 et 19 et les arrêts royaux d'exécution; 3° de racheter les obligations qu'il sera autorisé à émettre.

Art. 3.

Rachats obligatoires.

Devront être rachetées par l'Institut National de Crédit Immobilier à condition que le débiteur le demande et que l'Institut National de Crédit Immobilier y consente, et sans que le créancier puisse s'y opposer autrement que de la manière prévue à l'article 6 de la présente loi :

§ 1. — Toute créance résultant d'un prêt hypothécaire, répondant aux conditions suivantes :

a) que le total des dettes hypothécaires du débiteur ne dépasse pas 100,000 francs à la date de la demande de rachat; .

b) que le prêt soit conclu antérieurement au 1^{er} janvier 1931;

c) que le taux d'intérêt stipulé à l'acte soit supérieur au maximum fixé par les arrêts royaux d'exécution, ou bien si le prêt a été conclu moyennant remboursement par annuités, que l'analyse de cette annuité démontre que le taux d'intérêt stipulé à l'acte, augmenté de charges quelconques autres qu'un amortissement progressif du capital, et qu'éventuellement une prime d'assurance-vie grève la dette d'un intérêt réel supérieur au maximum fixé par les dits arrêts royaux.

WETSVOORSTEL

NATIONALE INSTELLING VOOR CREDIET
OP ONROERENDE GOEDEREN

Eerste artikel.

Benaming.

Er wordt een Credietinstelling tot stand gebracht, met rechtspersoonlijkheid, onder de benaming van : *Nationale Instelling voor Crediet op Onroerende Goederen* (N. I. C. O.).

Art. 2.

Doel.

Deze Instelling heeft voor doel : 1° de hierna bepaalde hypothecaire schuldvorderingen af te koopen, tegen de bij deze wet en de Koninklijke besluiten ter uitvoering bepaalde voorwaarden; 2° alle andere handelingen van onroerenden aard te doen binnen de perken die daartoe zullen gesteld worden bij de artikelen 14 en 19 en de Koninklijke uitvoeringsbesluiten; 3° de obligatiën die zij zal mogen uitgeven af te koopen.

Art. 3.

Verplichte afkoop.

Zullen door de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen moeten afgekocht worden, mits de schuldenaar het aanvraagt en dat de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen er in toestemt, en zonder dat de schuldeischer er zich anders kan tegen verzetten dan op de bij artikel 6 dezer wet voorziene wijze :

§ 1. — Elke schuldvordering wegens een hypothecaire leening die aan de volgende voorwaarden beantwoordt :

a) dat de gezamenlijke hypothecaire leningen van den schuldenaar geen 100,000 frank te boven gaan, op den datum dat de afkoop wordt aangevraagd;

b) dat de leening vóór 1 Januari 1931 aangegaan zij;

c) dat de in de akte bepaalde rentevoet hooger zij dan het bij de Koninklijke uitvoeringsbesluiten vastgestelde maximum, ofwel, indien de leening werd aangegaan mits jaarlijksche aflossingen, dat uit de ontleding van deze jaarlijksche aflossing blijkt dat de in de akte bepaalde rentevoet, verhoogd met om 't even welke andere lasten dan een klimmende aflossing van het kapitaal, en dat, eventueel, de schuld door een levensverzekeringspremie bezwaart met een werkelijken interest hooger dan het bij gezegde Koninklijke besluiten bepaald maximum.

§ II. — Toute créance résultant d'un acte d'ouverture de crédit hypothécaire, dénoncé par le créancier, et qui remplit les conditions décrites au § I ci-dessus.

En ce cas l'acte d'ouverture de crédit sera transformé en acte de prêt à durée déterminée.

§ III. — Toute créance remplissant les conditions prévues au § I *littera a)* ci-dessus et qui serait en cours d'exécution forcée, que l'acte originaire soit un prêt ou une ouverture de crédit, mais à condition qu'il ait été conclu avant le 1^{er} janvier 1931.

Art. 4.

Rachats facultatifs.

§ I. — Peuvent aussi être rachetées, mais sur demande conjointe, du créancier et du débiteur, et moyennant accord de l'Institut National de Crédit Immobilier toute créance répondant aux conditions stipulées au § I, *litteras a)* et *b)*, de l'article 3 que l'acte originaire soit un acte de prêt, ou une ouverture de crédit.

§ II. — Une créance hypothécaire ne peut être rachetée pour partie seulement que moyennant accord du créancier, du débiteur et de l'Institut National de Crédit Immobilier.

Art. 5.

Le rachat obligatoire d'une créance hypothécaire en second ou autre rang ne peut être obtenu qu'à condition que l'ensemble de créances inscrites ne dépasse pas en capital le chiffre fixé au *littera a)* du § 1 de l'article 3.

Art. 6.

Opposition au rachat obligatoire.

Tout créancier hypothécaire pourra s'opposer au rachat de sa créance à condition de consentir à son débiteur les mêmes conditions d'intérêts et de durée du prêt que celles consenties par l'Institut National de Crédit Immobilier.

Art. 7.

Lorsqu'il s'agit de prêts consentis sans annuités de remboursement, le débiteur ne pourra toutefois obliger son créancier à accepter un remboursement par annuités. Il suffit en ce cas que le créancier accepte un taux d'intérêt égal à celui fait par l'Institut National de Crédit Immobilier et une durée égale à celle consentie par l'Institut National de Crédit Immobilier pour le remboursement.

§ II. — Elke schuldvordering wegens een akte van hypothecaire credietopening, door den schuldeischer opgezegd, en die de bij § I, hierboven, gestelde voorwaarden vervult.

In dit geval, zal de akte van credietopening worden omgezet in akte van leening met bepaalden duur.

§ III. — Elke schuldvordering beantwoordende aan de bij § I, *littera a)* voorziene voorwaarden en in staat van gedwongen tenuitvoerlegging zijnde, de oorspronkelijke akte weze dan een leening of een credietopening, doch onder voorwaarde dat zij vóór 1 Januari 1931 werd aangegaan.

Art. 4.

Niet-verplichte afkoop.

§ I. — Kunnen ook worden afgekocht, doch op een gemeenschappelijke aanvraag van den schuldeischer en van den schuldenaar, en mits overeenstemming met de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen, de schuldvorderingen beantwoordende aan de bij § I, *litteris a)* en *b)* van artikel 3 bepaalde voorwaarden, de oorspronkelijke akte weze dan een akte van leening of een credietopening.

§ II. — Een hypothecaire schuldvordering kan niet voor een gedeelte alleen worden afgekocht, tenzij met overeenstemming van den schuldeischer, den schuldenaar en de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen.

Art. 5.

De verplichte afkoop van een hypothecaire schuldvordering, in tweeden of anderen rang, kan alleen dan worden bekomen, wanneer het geheel van de ingeschreven schuldvorderingen niet, in hoofdsom, het bij *littera a)* van § 1 van artikel 3 bepaalde cijfer overschrijdt.

Art. 6.

Verzet tegen den verplichten afkoop.

Elke hypothecaire schuldeischer kan verzet doen tegen den afkoop van zijn schuldvordering, mits aan zijn schuldenaar dezelfde voorwaarden van interest en van leeningsduur toe te slaan, als die door de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen bewilligd.

Art. 7.

Wanneer het leeningen betreft zonder jaarlijksche aflossingen bewilligd, kan de schuldenaar echter zijn schuldeischer niet verplichten een terugbetaling door aflossingen te aanvaarden. In dit geval, volstaat het dat de schuldeischer een gelijken rentevoet aanvaardt als die door de Nationale Instelling voor Kredieten op Onroerende Goederen wordt gevraagd, en een gelijken duur als die door de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen voor de terugbetaling wordt bewilligd.

Art. 8.

Païement du créancier.

La somme due au créancier, en capital et intérêts échus ramenés au taux maximum, et frais éventuels de poursuites lui seront payés en obligations émises par l'Institut National de Crédit Immobilier à l'exception de la fraction inférieure à 100 francs qui devra lui être payée en espèces par le débiteur racheté. Toutes créances libellées en devises étrangères seront converties en francs belges au cours du jour de la passation de l'acte de rachat ou d'accord.

Art. 9.

Toutes clauses d'indemnité pour remboursement anticipatif, toutes clauses dites « clauses or » ou tendant à faire varier le capital à rembourser d'après la parité or du franc belge ou du belga ou d'après leur parité avec des devises étrangères sont réputées inexistantes, lorsque la créance a fait l'objet d'un rachat.

Art. 10.

Obligations à émettre.

Les obligations seront en coupures de 100, 500 et 1.000 francs. Elles sont remboursables pour chaque créance après un nombre d'années égal au nombre d'annuités prévues pour le remboursement de la créance à l'Institut National de Crédit Immobilier augmentées d'un nombre d'annuités à fixer par arrêté royal.

Les obligations sont au porteur.

Elles peuvent être remboursées avant terme, suivant décision à prendre par arrêté royal.

L'Institut National de Crédit Immobilier peut être autorisé par arrêté royal à émettre d'autres obligations pour alimenter le Fonds National de Crédit Immobilier à long terme, créé par l'article 18.

Art. 11.

Ces obligations porteront intérêts d'après des règles à fixer par arrêté royal.

Les intérêts seront nets de tous impôts, présents et futurs.

Art. 12.

L'ensemble des obligations émises par l'Institut National de Crédit Immobilier en vertu des dispositions précédentes, sera garanti par l'ensemble des

Art. 8.

Betaling van den schuldeischer.

Het aan den schuldeischer verschuldigde bedrag, in hoofdsom en verschenen interesten tot het maximumcijfer teruggebracht, en eventuele kosten van vervolgingen, zullen hem worden betaald in door de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen uitgegeven obligatiën, ter uitzondering van de breuk lager dan 100 frank welke hem door den afgekochten schuldenaar in specie moet uitgekeerd worden. Al de in vreemde deviezen gestelde schuldvorderingen zullen omgezet worden in Belgische franks aan den koers van den verlijdensdag der akte van afkoop of van akkoord.

Art. 9.

Al de bedingen van vergoeding voor vervroegde terugbetaling, al de bedingen gezegd « goudclausules » of er toe strekkende het terug te betalen kapitaal te wijzigen volgens de goudpariteit van den Belgischen frank of van den belga, of volgens hun pariteit met vreemde deviezen, worden als nietbestaande geacht, wanneer de schuldvordering het voorwerp van een afkoop is geweest.

Art. 10.

Uit te geven obligatiën.

De obligatiën zullen bestaan uit aandelen van 100, 500 en 1.000 frank. Zij zijn, voor elke schuldvordering, uitkeerbaar na een gelijk getal jaren als dat van de voorziene jaarlijksche aflossingen voorzien voor de terugbetaling van de schuldvordering aan de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen, vermeerderd met een aantal bij Koninklijk besluit te bepalen jaarlijksche aflossingen.

De obligatiën zijn aan houder.

Zij kunnen vóór den vervallijd worden terugbetaald, volgens bij Koninklijk besluit te nemen beslissing :

De Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen kan bij Koninklijk besluit worden gemachtigd andere obligatiën uit te geven om het bij artikel 18 te stichten Nationaal Fonds voor Krediet op Onroerende Goederen op langen termijn te stijven.

Art. 11.

Die obligatiën zullen interest afwerpen, volgens de bij Koninklijk besluit te bepalen regelen.

De interesten zullen vrij zijn van alle tegenwoordige en toekomstige belastingen.

Art. 12.

Het geheel van de door de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen uitgegeven obligatiën, uit kracht van de voorgaande bepalingen, zal

inscriptions hypothécaires prises au profit de l'Institut National de Crédit Immobilier.

Art. 13.

Remboursement des créances rachetées.

Les créances rachetées par l'Institut National de Crédit Immobilier lui seront remboursées par annuités comprenant uniquement l'intérêt et la fraction de capital à rembourser, suivant règles à déterminer par les arrêtés royaux d'exécution.

Les annuités devront être au nombre de 10, 20, 30, 40 ou 50, sans fractions intermédiaires.

L'annuité peut être divisée en fractions.

Toute créance rachetée peut être remboursée anticipativement sans frais, autres que ceux de mainlevée.

Art. 14.

L'Institut National de Crédit Immobilier est autorisé à acquérir les immeubles grevés d'hypothèques à son profit et à les revendre.

Art. 15.

Frais d'actes.

Tous actes quelconques nécessités par les opérations de rachat des créances hypothécaires et les procédures auxquelles elles peuvent donner lieu, les accords entre créancier et débiteur prévus par les articles 4 et 6 et les opérations prévues par l'article 14 seront exempts du timbre et enregistrés au premier droit fixe prévu par l'article 68 de la loi du 22 frimaire an VII modifié par les lois subséquentes.

Le droit d'inscription est fixé à 5 francs.

Le salaire du conservateur est fixé à 15 francs pour chaque inscription.

Le droit de transcription est fixé à 25 francs et le salaire du conservateur à 20 francs.

Aucun autre droit, ni frais, ni taxe ne pourra être exigé ou perçu.

Les réalisations forcées d'immeubles faites à la requête de l'Institut National de Crédit Immobilier ou les achats faits en vertu de l'article 14 et les ventes de ces mêmes immeubles bénéficient des mêmes exemptions et taux de salaires, honoraires et droits.

Art. 16.

L'inscription de l'acte de rachat conservera l'hypothèque pour la durée de remboursement prévue à cet acte, augmentée d'une année, sans qu'il y ait lieu à renouvellement de l'inscription.

worden gewaarborgd door het geheel der ten bate van de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen genomen hypothecaire inschrijvingen.

Art. 13.

Terugbetaling van de afgekochte schuldvorderingen.

De door de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen afgekochte schuldvorderingen zullen haar worden terugbetaald door middel van jaarlijksche aflossingen, bestaande alleenlijk uit den interest en het terug te betalen kapitaalsgedeelte, volgens de bij de Koninklijke uitvoeringsbesluiten te bepalen regelen.

De aflossingen zullen ten getale zijn van 10, 20, 30, 40 of 50, zonder tusschenliggende breuken.

De jaarlijksche aflossing kan in breuken worden verdeeld.

Elke afgekochte schuldvordering kan voortijdig worden terugbetaald, zonder andere kosten dan die van opheffing.

Art. 14.

De Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen is er toe gemachtigd de met hypotheek bezwaarde vaste goederen te haren bate te verkrijgen en ze weder te verkoopen.

Art. 15.

Kosten van akten.

Alle akten noodig gemaakt door de afkoopverrichtingen van de hypothecaire schuldvorderingen en de rechtsplegingen waartoe zij kunnen aanleiding geven, de bij artikelen 4 en 6 voorziene overeenkomsten tusschen schuldeischer en schuldenaar en de bij artikel 14 voorziene handelingen zullen vrij zijn van zegel en registratie op het eerste vast recht voorzien bij artikel 68 van de wet van 22 frimaire jaar VII gewijzigd door de nakomende wetten.

Het inschrijvingsrecht is bepaald op 5 frank.

Het salaris van den bewaarder is bepaald op 15 frank voor elke inschrijving.

Het inschrijvingsrecht is vastgesteld op 25 frank en het salaris van den bewaarder op 20 frank.

Geen enkel recht, noch kosten, noch taxe mag worden geëischt of geïnd.

De gedwongen tegeldemakingen van vaste goederen, gedaan ten verzoeken van de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen, of de aankopen gedaan naar luid van artikel 14 en de verkoopen van diezelfde vaste goederen, genieten dezelfde vrijstellingen en dezelfde bedragen van salarissen, cereëlonen en rechten.

Art. 16.

De inschrijving van de afkoopakte zal de hypotheek blijven houden voor den in deze akte voorzienen duur van terugbetaling, vermeerderd met een jaar, zonder dat de inschrijving zal behoeven vernieuwd te worden.

Art. 17.

Gestion et représentation vis-à-vis des tiers.

L'Institut National de Crédit Immobilier est annexé à la Caisse Centrale du Petit Crédit Professionnel et géré par elle. Les articles 10, 11, 12, 13, 14, alinéa 1 de la loi du 11 mai 1929, organique de la Caisse Centrale du Petit Crédit Professionnel, sont applicables à l'Institut National de Crédit Immobilier.

Art. 18.

Les frais généraux de l'Institut National de Crédit Immobilier sont à sa charge exclusive. Toutefois, la Caisse Centrale du Petit Crédit Professionnel est autorisée à lui faire des avances provisoires pour couvrir les frais d'installation, d'organisation et les frais généraux des deux premières années, auxquels l'Institut National de Crédit Immobilier ne pourrait faire face par ses propres moyens.

Ces avances seront remboursées par fractions de un dixième à partir de la cinquième année de fonctionnement.

Du bénéfice net de l'Institut National de Crédit Immobilier il sera alloué à l'État 10 %. Le solde sera versé à un compte spécial, dénommé : Fonds National de Crédit Immobilier à long terme, exempt de toutes taxes et impôts présents et futurs.

Art. 19.

Le Fonds National de Crédit Immobilier sera utilisé à consentir des prêts hypothécaires en premier rang et à long terme, destinés à permettre l'achat ou la construction, ou l'achèvement de la construction de l'immeuble, l'achat ou l'aménagement de parties d'immeubles à usage professionnel.

Le maximum de prêts ne pourra dépasser cent mille francs par immeuble, ni 60 % de la valeur de l'immeuble à acquérir ou aménager. Les opérations faites en vertu de l'article 18 bénéficieront des dispositions des articles 15 et 16.

Art. 20.

Contrôle.

Le Comité consultatif installé auprès de la Caisse Centrale du Petit Crédit Professionnel fera fonction de Collège des Censeurs de l'Institut National de Crédit Immobilier. Le Collège des Censeurs siégera au moins une fois par quinzaine. Il aura pleins pouvoirs de contrôle et les exercera d'après un règlement qu'il établira dans le mois de la promulgation de la présente loi.

Art. 17.

Beheer en vertegenwoordiging tegenover derden.

De Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen is gehecht aan de Hoofdkas voor het Klein Beroepskrediet en door haar beheerd. De artikelen 10, 11, 12, 13, 14, lid I van de wet van 11 Mei 1929 tot regeling van de Hoofdkas voor het Klein Beroepskrediet, zijn op de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen van toepassing.

Art. 18.

De algemeene kosten van de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen zijn alleen te haren laste. Echter, is de Hoofdkas voor het Klein Beroepskrediet gemachtigd haar voorloopige voorschotten te doen tot dekking van de kosten van installatie en van inrichting, alsmede van de algemeene kosten der eerste twee jaren, welke de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen door haar eigen middelen niet zou kunnen bestrijden.

Deze voorschotten zullen, van het vijfde werkjaar af, met breuken van 1/10^e worden terugbetaald.

Van de zuivere winst van de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen, zal 10 t. h. worden toegekend aan den Staat. Het saldo zal gestort worden op een bijzondere rekening, genaamd : Nationaal Fonds voor Lang Krediet op Onroerende Goederen, dat vrij is van alle tegenwoordige en toekomstige belastingen.

Art. 19.

Het Nationaal Fonds voor Krediet op Onroerende Goederen zal benutigd worden om hypothecaire leeningen in eersten rang en op langen termijn te bewilligen, bestemd om het aankopen of het bouwen, of de voltooiing van het gebouw, het aankopen of het inrichten van tot beroepsgebruik bestemde gedeelten van vaste goederen mogelijk te maken.

Het maximum van leening mag niet honderd duizend frank per vast goed overschrijden, noch 60 t. h. van de waarde van het aan te koopen of in te richten vast goed. Op de handelingen verricht naar luid van artikel 18, zijn de bepalingen van de artikelen 15 en 16 van toepassing.

Art. 20.

Toezicht.

Het Comité van advies ingericht bij de Hoofdkas voor het Klein Beroepskrediet zal als College van Censoren van de Nationale Instelling voor Krediet op Onroerende Goederen fungeeren. Het College van Censoren zal ten minste eens om de vijftien dagen vergaderen. Het zal volmacht bezitten voor het toezicht dat het zal uitoefenen volgens een reglement door hem opgemaakt, binnen de maand van de afkondiging van deze wet.

Les Censeurs peuvent être convoqués : par le Ministre des Finances, par le Ministre de l'Agriculture et des Classes moyennes, par le Président du Collège des Censeurs.

Art. 21.

Tous litiges relatifs à l'application de la présente loi en tant qu'ils concernent le rachat des créances et l'opposition au rachat seront tranchés souverainement et sans appel par le Président du Tribunal civil du lieu de la situation de l'immeuble.

Au cas où le litige intéresserait plusieurs immeubles, situés en des arrondissements judiciaires différents, le Président du Tribunal civil du domicile du créancier sera préféré.

Art. 22.

Mise à exécution.

Toutes questions relatives :

1° Aux opérations hypothécaires prévues à l'article 2, 2° et à l'utilisation du Fonds National de Crédit Immobilier;

2° A la procédure de rachat des créances;

3° A la procédure d'opposition du créancier;

4° A la délivrance des obligations au créancier;

5° Au calcul des annuités;

6° Aux actes de rachat, aux obligations à émettre, et à leur remboursement et rachat;

7° A l'application des articles 14, 19 et 20;

8° Aux taux d'intérêts;

9° Au placement de fonds destinés à l'amortissement des obligations seront réglées par arrêtés royaux à prendre de commun accord entre les Ministres des Finances, de l'Agriculture et des Classes moyennes et de la Justice.

Ces arrêtés royaux devront être promulgués dans les trois mois de la publication de la présente loi au *Moniteur belge*.

Ils pourront être modifiés par d'autres arrêtés royaux suivant les nécessités du crédit hypothécaire.

De même, pourront être modifiés par arrêtés royaux spéciaux et motivés le chiffre fixé au littéra a) du § I de l'article 3, la date fixée au littéra b) § I de l'article 3, la date indiquée au § III de l'article 3 et le maximum de prêts à consentir par le Fonds National de Crédit Immobilier que prévoit l'alinéa 2 de l'article 19.

De Censoren mogen worden bijeengeroepen : door den Minister van Financiën, door den Minister van Landbouw en Middenstand, door den Voorzitter van het College van Censoren.

Art. 21.

Alle geschillen omtrent de toepassing van deze wet, in zooverre zij den afkoop van de schuldvorderingen en het verzet tegen den afkoop betreffen, zullen in hoogste instantie worden uitgemaakt door den Voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank der plaats waar het vast goed is gelegen.

In geval het geschil gaat over meerdere vaste goederen gelegen in verschillende rechterlijke arrondissementen, zal de Voorzitter der Burgerlijke Rechtbank van de woonplaats van den schuldeischer verkozen worden.

Art. 22.

Tenuitvoerlegging.

Alle vraagpunten betreffende :

1° De bij artikel 2, 2°, voorziene hypothecaire handelingen en de benutting van het Nationaal Fonds voor Krediet op Onroerende Goederen;

2° De regeling van afkoop der schuldvorderingen;

3° De rechtspleging in zake verzet van den schuldeischer;

4° De aflevering van de obligatiën aan den schuldeischer;

5° De berekening van de jaarlijksche aflossingen;

6° De akten van afkoop, de uit te geven obligatiën, en hunne terugbetaling en afkoop;

7° De toepassing van de artikelen 14, 19 en 20;

8° Den rentevoet;

9° De belegging van fondsen bestemd voor de delging der obligatiën, zullen geregeld worden bij Koninklijke besluiten te nemen, in gemeenschappelijk overleg tusschen de Ministers van Financiën, van Landbouw en Middenstand en van Justitie.

Deze Koninklijke besluiten moeten worden bekendgemaakt binnen drie maanden na de afkondiging van deze wet in den *Moniteur belge*.

Zij mogen worden gewijzigd door andere Koninklijke besluiten, volgens de noodwendigheden van het hypothecair krediet.

Eveneens mogen bij bijzondere en met redenen omkleede Koninklijke besluiten worden gewijzigd, het bij littéra a), § I van artikel 3 bepaalde cijfer, de bij littéra b), § I van artikel 3 vastgestelde datum, de bij § III van artikel 3 aangeduide datum en het bij alinea 2 van artikel 19 voorziene maximum der door het Nationaal Fonds voor Krediet op Onroerende Goederen te bewilligen leeningen.

F. VAN ACKERE.
P. WAUWERMANS.
Paul CLERCKX.
G. MICHAUX.
F.-G. BEECKX.