

# Loi du 21 novembre 1997 relative aux banques d'émission de lettres de gage.

Nous JEAN, par la grâce de Dieu, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau;

Notre Conseil d'Etat entendu;

De l'assentiment de la Chambre des députés;

Vu la décision de la Chambre des députés du 23 octobre 1997 et celle du Conseil d'Etat du 4 novembre 1997 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote;

Avons ordonné et ordonnons:

## Article I

Le chapitre 1 de la partie I de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier est modifié comme suit:

- a) Les articles 1 à 11 constituent une section intitulée «Section 1 : Dispositions d'application générale».
- b) L'article 12 constitue une section intitulée «Section 2 : Dispositions particulières aux caisses rurales».
- c) Il est inséré une nouvelle section intitulée «Section 3 : Dispositions particulières aux banques d'émission de lettres de gage», avec la teneur suivante :

## Article 12-1 (Définition - Activité principale)

(1) Les banques d'émission de lettres de gage sont des établissements de crédit qui ont pour objet principal l'activité consistant à :

- a) accorder des prêts qui sont garantis par des droits réels immobiliers ou par des sûretés réelles immobilières et émettre sur cette base des titres de créance garantis par ces droits ou ces sûretés, dénommés lettres de gage;
- b) accorder des prêts qui sont garantis par des obligations ou par d'autres titres de créance semblables répondant aux exigences du paragraphe (2), qui sont à leur tour assortis des garanties indiquées sub a) ci-dessus et émettre sur cette base des titres de créance bénéficiant de ces mêmes garanties, dénommés lettres de gage ;
- c) accorder des prêts à des collectivités de droit public et émettre des titres de créance garantis par les créances résultant de ces prêts, dénommés lettres de gage ;
- d) accorder des prêts qui sont garantis:
  - par des collectivités de droit public,
  - par des obligations émises par des collectivités de droit public,
  - par des obligations répondant aux exigences du paragraphe (2) et émises par des établissements de crédit établis dans un Etat membre de la Communauté Européenne, de l'Espace Economique Européen ou de l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques (OCDE), lesquelles sont à leur tour garanties par des créances sur des collectivités de droit public, et émettre sur cette base des titres de créance garantis par les créances résultant de ces prêts, dénommés lettres de gage.

(2) Les prêts accordés conformément aux dispositions qui précèdent peuvent l'être sous quelque forme que ce soit, y compris sous forme d'acquisition d'obligations ou d'autres titres de créance semblables répondant aux conditions fixées par l'article 42, (3) de la loi du 30 mars 1988 relative aux organismes de placement collectif. Ces obligations ou autres titres de créance semblables doivent être émis par des établissements de crédit ou par des collectivités de droit public au sens du paragraphe (4) ci-après, et elles doivent être assorties des garanties mentionnées sous(1), lettres a) à d) ci-dessus.

(3) Les lettres de gage émises selon les dispositions prévues sous ( 1 ), lettres a) et b) sont appelées «lettres de gage hypothécaires» et celles émises selon les dispositions prévues sous ( 1 ), lettres c) et d) sont appelées «lettres de gage publiques».

(4) a) Par «droits réels immobiliers» au sens de la présente section il y a lieu d'entendre: le droit de propriété et ses démembrements, le droit de superficie, le droit d'emphytéose ainsi que tous autres droits réels immobiliers similaires prévus par les droits des Etats membres de la Communauté Européenne, de l'Espace Economique Européen ou de l'OCDE et conférant un droit sur un bien immobilier situé dans un de ces Etats et opposable aux tiers.

b) Par «sûretés réelles immobilières» au sens de la présente section il y a lieu d'entendre: l'hypothèque, l'antichrèse ainsi que toutes autres sûretés réelles immobilières similaires prévues par les droits des Etats membres de la Communauté Européenne, de l'Espace Economique Européen ou de l'OCDE et conférant une sûreté réelle sur un bien immobilier situé dans un de ces Etats et opposable aux tiers.

Les droits réels immobiliers et les sûretés réelles immobilières visés aux deux alinéas qui précèdent doivent, pour répondre aux exigences de la loi, être tels qu'ils autorisent leur titulaire à réaliser ces droits et sûretés en vue d'obtenir paiement de toutes les créances que ces droits et sûretés garantissent sans qu'il puisse être fait obstacle à cette réalisation par des droits quelconques de tiers, que ces droits soient des droits de nature publique ou privée.

c) Par «collectivités de droit public» au sens de la présente section il y a lieu d'entendre: les Etats membres de la Communauté Européenne, de l'Espace Economique Européen, de l'OCDE, leurs institutions ou organes, les administrations centrales, les autorités régionales ou locales, les autres autorités publiques, les autres organismes ou entreprises publics des Etats membres.

(5) Les dispositions des articles 86 à 94-8 de la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales s'appliquent en matière de lettres de gage.

(6) Un règlement grand-ducal peut arrêter la forme des lettres de gage.

## **Article 12-2 (Activités accessoires et auxiliaires)**

(1) Les banques d'émission de lettres de gage ne peuvent exercer d'autres activités bancaires et financières que de manière accessoire et auxiliaire à leur activité principale. Aux fins de la présente disposition, sont considérées comme activités accessoires notamment les activités suivantes:

a) acheter et vendre des titres en nom propre pour compte de tiers, à l'exclusion toutefois des transactions à terme;

b) dans le but d'accorder des prêts hypothécaires, des prêts aux collectivités de droit public et des prêts visés à l'article 12-1, (1), lettres a), b) et c) :

- recevoir en dépôt des capitaux de tiers avec ou sans intérêts,
- contracter des emprunts et constituer des sûretés pour ces emprunts,
- émettre des obligations non soumises à la couverture obligatoire prescrite pour les lettres de gage hypothécaires ou les lettres de gage publiques ;

c) assurer la garde et la gestion de titres pour le compte de tiers ;

d) acquérir des participations dans des entreprises, lorsque ces participations sont destinées à promouvoir les opérations effectuées conformément à l'article 12-1, et que la responsabilité de la banque d'émission de lettres de gage résultant de ces participations est limitée par la forme juridique de l'entreprise, à la condition que chaque participation ne dépasse pas au total le tiers de la valeur nominale de toutes les parts de l'entreprise dans laquelle est prise la participation. Une participation plus élevée est autorisée, dans la mesure où l'objet social de l'entreprise vise pour l'essentiel, de par la loi ou de par ses statuts, des opérations du type de celles que la banque d'émission de lettres de gage est autorisée à effectuer elle-même ; le montant total de ces participations ne peut dépasser vingt pour cent des fonds propres de la banque d'émission.

(2) Les banques d'émission de lettres de gage peuvent utiliser les fonds disponibles pour:

a) les déposer auprès d'établissements de crédit appropriés ;

b) racheter leurs lettres de gage hypothécaires et lettres de gage publiques ;

c) acheter :

- des lettres de change et chèques,
- des titres, créances, effets du Trésor et bons du Trésor dont le débiteur est une collectivité de droit public,
- des titres de créance dont le paiement des intérêts et le remboursement sont garantis par une collectivité de droit public,
- d'autres titres de créance admis à la cote officielle d'une bourse ;

d) accorder des avances sur gages de titres selon un règlement intérieur à établir par la banque d'émission de lettres de gage. Le règlement doit préciser quels sont les titres susceptibles d'être pris en gage et fixer le montant autorisé de l'avance ;

e) les placer sous forme de parts d'investissement dans des actifs investis selon le principe de la répartition des risques, lesdites parts ayant été émises par une société de placement de capitaux ou une société d'investissement étrangère, soumise à une surveillance officielle spéciale dans un but de protection des détenteurs de titres, si aux termes des conditions contractuelles ou des statuts de la société de placement de capitaux ou de la société d'investissement les actifs ne peuvent être placés que dans des titres de créance visés, à la lettre c) et dans des dépôts bancaires.

(3) L'acquisition d'immeubles n'est permise aux banques d'émission de lettres de gage que dans le but d'éviter des pertes sur hypothèques et pour leurs propres besoins.

### **Article 12-3 (Plafond des lettres de gage en circulation)**

Le montant total des lettres de gage hypothécaires et des lettres de gage publiques d'une banque d'émission de lettres de gage en circulation ne peut dépasser 60 fois le montant de ses fonds propres. Un règlement grand ducal peut modifier ce plafond.

### **Article 12-4 (Protection de la dénomination)**

Nul ne peut émettre des valeurs mobilières ou d'autres titres de créance sous la dénomination de « lettres de gage, (en allemand «Pfandbriefe», en anglais «mortgage bonds»), ou sous toute autre dénomination identique ou analogue en une autre langue ou prendre la dénomination de « banque d'émission de lettres de gage » s'il ne remplit pas les conditions fixées par la présente section.

### **Article 12-5 (Valeurs de couverture)**

(1) Les valeurs de couverture ordinaires sont constituées par les créances assorties de leurs garanties, décrites à l'article 12-1 paragraphe (1), lettres a), b), c) et d), et détenues à l'actif en contrepartie des engagements de la banque d'émission de lettres de gage résultant de l'émission de lettres de gage.

(2) Les valeurs de couverture forment deux masses séparées suivant qu'elles sont affectées aux lettres de gage hypothécaires ou aux lettres de gage publiques.

(3) Dans chacune des masses définies ci-avant les valeurs de couverture ordinaires peuvent être remplacées à hauteur de 20% de la valeur nominale des lettres de gage en circulation par des valeurs de couverture de remplacement constituées par :

- a) de l'argent comptant ;
- b) des avoirs auprès de banques centrales ou auprès d'établissements de crédit ayant leur siège dans un Etat membre de la Communauté Européenne, de l' Espace Economique Européen ou de l'OCDE;
- c) des obligations répondant aux conditions de l'article 42, (3) de la loi du 30 mars 1988 relative aux organismes de placement collectif.

(4) Le montant nominal total des lettres de gage en circulation doit à tout moment être garanti intégralement par les valeurs de couverture. Ces valeurs de couverture doivent avoir un revenu global en intérêts au moins égal au montant en intérêts de ces mêmes lettres de gage. Au cas où la devise du montant nominal ou le taux d'intérêt des lettres de gage en circulation diffèrent de ceux des valeurs de couverture, ces discordances sont à neutraliser par des mesures appropriées. Les valeurs résultant de telles mesures doivent être comprises dans les valeurs de couverture exigées par la présente loi.

5) Les créances résultant de prêts assortis des garanties prévues à l'article 12-1, (1), lettres a) et b) ne peuvent servir de valeurs de couverture qu'à hauteur de 60% de la valeur estimée de réalisation du bien immobilier servant de garantie. Cette estimation est à faire avec sincérité et prudence conformément aux règles d'évaluation énoncées à l'article 12-7, (2) ; elle prendra en considération uniquement les caractéristiques durables du bien et le revenu durable qu'il est susceptible de procurer à tout propriétaire qui en fait un usage normal conforme à sa destination. Peuvent servir de garantie des immeubles d'habitation ainsi que des immeubles à usage industriel, commercial ou professionnel.

### **Article 12-6 (Registre des gages)**

(1) Toute banque d'émission de lettres de gage est tenue d'établir un registre dénommé «registre des gages» dans lequel toutes les valeurs de couverture doivent être inscrites individuellement. Ce registre comprend deux parties, l'une servant à l'inscription des valeurs de couverture affectées aux lettres de gage hypothécaires et l'autre à celle des valeurs de couverture affectées aux lettres de gage publiques, en application des dispositions de l'article 12-5,(2).

(2) Un règlement grand-ducal peut arrêter la forme de ce registre, celle des inscriptions et des radiations qui y seront opérées et toutes autres dispositions nécessaires en vue d'assurer la bonne tenue de ce registre.

#### **Article 12-7 (Réviseur spécial)**

(1) Toute banque d'émission de lettres de gage doit avoir un réviseur spécial ayant la qualification de réviseur d'entreprises et différent du réviseur d'entreprises qui contrôle ses comptes. Ce réviseur est nommé par l'Institut Monétaire Luxembourgeois sur proposition de l'établissement de crédit concerné. Le réviseur spécial est tenu à faire rapport à l'autorité de surveillance sur les constatations et observations faites lors de l'exercice de ses fonctions. Le réviseur spécial peut, à tout moment, être démis de ses fonctions par l'Institut Monétaire Luxembourgeois.

(2) Les fonctions du réviseur spécial consistent à veiller à ce que les valeurs de couverture qui, d'après la présente loi, sont à fournir par les banques d'émission de lettres de gage soient dûment constituées et inscrites dans le registre des gages, atteignent le montant prescrit et continuent à exister. Le réviseur spécial est également tenu de vérifier si l'estimation des biens immobiliers servant de garanties réelles a été faite d'après les règles d'évaluation que l'établissement de crédit devra établir à cette fin sous l'approbation de l'Institut Monétaire Luxembourgeois, et si le taux maximum de couverture pour lequel les biens immobiliers en question peuvent servir de garantie a été respecté. Le réviseur spécial n'est pas tenu de vérifier si la valeur estimée des biens immobiliers en question correspond à leur valeur réelle.

(3) Les valeurs de couverture inscrites dans le registre des gages ne peuvent être radiées qu'avec l'accord écrit du réviseur spécial. Le réviseur spécial est tenu d'assurer conjointement avec la banque d'émission de lettres de gage la conservation des valeurs de couverture inscrites dans le registre des gages ainsi que celle des actes relatifs à ces valeurs. Il est tenu de se dessaisir de ces valeurs et actes à la demande et entre les mains de la banque d'émission de lettres de gage et de consentir à la radiation des inscriptions portées sur le registre des gages pour autant que les autres valeurs de couverture qui y sont inscrites sont suffisantes pour couvrir intégralement les lettres de gage en circulation.

(4) Le réviseur spécial exerce ses fonctions en toute indépendance tant à l'égard de l'établissement de crédit que des porteurs de lettres de gage et de l'autorité de surveillance.

(5) Le réviseur spécial ne représente pas les porteurs de lettres de gage.

(6) Avant l'émission des lettres de gage chacune d'elles est à munir d'un certificat du réviseur spécial attestant l'existence de la couverture légalement requise et son inscription au registre des gages. La signature par le réviseur spécial du certificat peut être soit manuscrite, soit imprimée, soit apposée au moyen d'une griffe.

(7) Tout différend entre le réviseur spécial et la banque d'émission de lettres de gage sera réglé par l'IML.

#### **Article 12-8 (Privilège des porteurs de lettres de gage)**

(1) Sans préjudice des conditions à remplir et des formalités à accomplir pour la constitution et le maintien des garanties comprises dans les valeurs de couverture, celles-ci servent prioritairement à garantir aux porteurs de lettres de gage leur paiement de l'intégralité de leur créance contre l'émetteur de celles-ci. Les valeurs de couverture ne peuvent être ni saisies, ni faire l'objet d'une quelconque mesure d'exécution par des créanciers personnels de l'émetteur autres que les porteurs de lettres de gage.

(2) L'inscription des valeurs de couverture dans le registre des gages confère aux porteurs de lettres de gage sur les valeurs de couverture un privilège primant tous autres droits, privilèges et priorités de quelque nature qu'ils soient, y compris ceux du Trésor, sans qu'il y ait lieu de conclure un contrat spécial d'affectation, de nantissement ou autre, de remettre aux porteurs de lettres de gage ou à un tiers convenu les valeurs de couverture et d'accomplir une quelconque signification ou autre formalité. L'inscription dans le registre fait foi de sa date.

(3) Quelle que soit la date de leur émission, toutes les lettres de gage sont garanties au même rang par les valeurs de couverture qui leur sont respectivement affectées suivant qu'il s'agit de lettres de gage hypothécaires ou publiques, et elles jouissent des mêmes privilèges en cas de liquidation collective de la banque d'émission de lettres de gage.

(4) En cas de liquidation collective de la banque d'émission de lettres de gage les valeurs de couverture ne font pas partie de la masse.

(5) Les liquidateurs de l'établissement de crédit exercent les droits des porteurs de lettres de gage sur les valeurs de couverture au nom des porteurs de lettres de gage et au nom de la banque d'émission de lettres de gage au nom ou pour le compte de laquelle ces valeurs sont détenues par des tiers ou inscrites ou enregistrées auprès de tiers ou sur des registres publics.

(6) Le droit de priorité et le privilège institués par les dispositions des paragraphes (1) et (2) existent en faveur des porteurs d'obligations émises par des établissements de crédit hypothécaires et/ou émetteurs de lettres de gage agréés et contrôlés par les autorités compétentes d'un autre Etat membre de la Communauté Européenne, de l'Espace Economique Européen et de l'OCDE, pourvu que ces obligations répondent aux conditions fixées par l'article 42, (3) de la loi du 30 mars 1988 relative aux organismes de placement collectif et pourvu que ces obligations soient émises par des établissements de crédit ou par des collectivités de droit public au sens de l'article 12-1 (4) et assorties des garanties mentionnées sous 12-1, ( 1 ), lettres a) à d) et que le droit de priorité et le privilège institués par le présent article soient reconnus par le droit étranger concerné.

#### **Article 12-9 (Surveillance spéciale par l'IML)**

En plus de la surveillance générale des établissements de crédit, l'Institut Monétaire Luxembourgeois exerce sur les établissements de crédit visés par la présente section une surveillance spéciale portant sur le respect des dispositions de celle-ci. L'Institut Monétaire Luxembourgeois peut demander au réviseur d'entreprises de l'établissement concerné ou à un réviseur d'entreprises, choisi par l'IML, et dont la rémunération est à charge de cet établissement, d'effectuer un contrôle partiel ou total des valeurs de couverture.

#### **Article II**

Il est ajouté au paragraphe 4 de l'article 64 de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier trois nouveaux tirets comme suit:

- émettent des lettres de gage sans y être autorisés par la section 3) du chapitre 1 de la partie I;
- intentionnellement ou par négligence omettent de constituer ou de maintenir les valeurs de couverture prévues par la section 3) du chapitre 1 de la partie I ou constituent des valeurs de couverture dont ils savent qu'elles sont insuffisantes;
- ne se conforment pas aux prescriptions sur la tenue du registre des gages.

Mandons et ordonnons que la présente loi soit insérée au Mémorial pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.

*Le Ministre des Finances,*

**Jean-Claude Juncker**

Château de Berg, le 21 novembre 1997.

**Jean**

Doc. parl. n° 4090; sess. ord. 1995-1996 et 1996-1997.