

LOI DU 28 AOUT 1984 PORTANT CREATION ET FONCTIONNEMENT DES BANQUES D'EPARGNE ET DE LOGEMENT
--

(Moniteur no. 64 du Jeudi 6 septembre 1984)

LOI JEAN CLAUDE DUVALIER PRESIDENT A VIE DE LA REPUBLIQUE

Vu les articles 72, 3ème alinéa, 82, 83, 84, 91, 92, 110, 111, 128, 176, 184, 186, 187, 196 de la Constitution.

Vu les dispositions du Code du Commerce , titres III et IV;

Vu les dispositions du Code de Procédure Civile;

Vu la loi du 14 septembre 1947 sur les loyers, complétée par les dispositions du Décret du 29 janvier 1959 par modification de celui du 26 janvier 195, et les dispositions de la Loi du 19 juillet 1961;

Vu la loi du 3 août 1955 sur le fonctionnement des Sociétés Anonymes, modifiée par celle du 16 juin 1975;

Vu le décret du 28 août 1960 sur l'organisation et le fonctionnement des sociétés anonymes, modifié par les décrets des 11 novembre 1968, 10 octobre 1979 et 8 mars 1984;

Vu la Loi du 16 septembre 1963 sur les sociétés anonymes mixtes;

Vu le Décret-Loi du 27 Novembre 1969 sur le Notariat;

Vu la Loi du 15 juillet 1974 autorisant la création de banques de logement et en organisant le fonctionnement;

Vu le Décret du 28 septembre 1977 portant réglementation sur la Conservation foncière et l'Enregistrement;

Vu le décret du 29 novembre 1978 relatif au droit de timbres;

Vu le décret du 5 avril 1979 relatif à la contribution foncière des propriétés bâties;

Vu la loi du 17 août 1979 créant et organisant la Banque de la République d'Haïti (BRH);

Vu la Loi du 5 septembre 1979 sur l'expropriation pour cause d'Utilité Publique.

Vu le décret du 14 Novembre 1980 réglementant le fonctionnement des Banques et les activités bancaires;

Vu le décret du 28 septembre 1981 modifiant la loi du 7 août 1980 relative à l'impôt sur le revenu.

Considérant que, dans le cadre de la politique de développement national axée sur le constant souci d'améliorer les conditions de vie des masses urbaines et rurales le Gouvernement de la République entend promouvoir et encourager l'accession à la propriété foncière; contribuer à l'amélioration de l'habitat sur le plan qualitatif en favorisant la construction d'immeubles à caractère résidentiel ou à usage commercial et industriel;

Qu'il convient à cet effet, d'encourager la mobilisation de l'épargne nationale en vue du financement de prêts à moyen terme et long terme pouvant être consentis par des banques spécialisées dans ce genre d'opérations.

Qu'il échet, par conséquent, de réglementer le fonctionnement de telles institutions et de modifier le Décret du 14 novembre 1980 autorisant la création des banques d'épargne.

Sur le rapport du Ministre d'État chargé de l'Economie, des Finances et de l'Industrie.

A PROPOSE

Et la Chambre Législative a voté la Loi suivante.

CHAPITRE PREMIER

ATTRIBUTIONS DES BANQUES D'EPARGNE ET DE LOGEMENT

ARTICLE 1.- Dans le cadre des lois et règlements relatifs au fonctionnement des banques et institutions financières en Haïti il sera créé des Banques d'Epargne et de logements (BEL) qui seront régies par les dispositions de la présente loi.

Les Banques d'Epargne dont la création est autorisée par le Décret du 14 novembre 1980 auront le statut de BANQUES D'EPARGNE ET DE LOGEMENT (BEL) régi par les lois et règlements relatifs au fonctionnement des banques et institutions financières et par les dispositions de la présente Loi.

ARTICLE 2.- L'article 8 du décret du 14 Novembre 1980 est ainsi modifié:

ARTICLE 8.- Sont considérées comme Banques d'Epargne et de logement toutes banques ayant pour activités principales la mobilisation de l'épargne privée et publique, nationale ou étrangère en vue de l'octroi de prêts hypothécaires à moyen et long terme devant servir à l'acquisition, à la construction ou la restauration d'immeubles à usage résidentiel commercial, industriel et à caractère social. Les Banques d'Epargne et de Logement pourront effectuer toutes autres opérations commerciales et bancaires conformes à leurs attributions principales, ainsi que toutes opérations et investissements de nature à favoriser la satisfaction des besoins immobiliers. Elles pourront également encourager, par des moyens appropriés, toute initiative du secteur privé de nature à améliorer directement ou indirectement la situation du logement et à développer les capacités économiques nationales du secteur de la construction à cette fin, formuler toute proposition aux Organismes compétents de l'Etat.

CHAPITRE DEUXIEME

CONSTITUTION ET ORGANISATION DES BANQUES D'EPARGNE ET DE LOGEMENT

ARTICLE 3.- Les Banques d'Epargne et de Logement (BEL) sont obligatoirement des sociétés anonymes haïtiennes, sujettes aux lois régissant les dites sociétés. Elles peuvent être également constituées sous la forme de sociétés anonymes mixtes. Leur dénomination comportera toujours la mention "Banques d'Epargne et de Logement "le montant du capital social et le sigle S.A. ou S.A.M.

Par dérogation au décret du 28 août 1960 et à la loi du 16 septembre 1963 sur les sociétés anonymes mixtes, l'adoption du régime de société anonyme mixte pour les Banques d'Epargne et de Logement sera facultative dans les cas de participation au capital des dites Sociétés par l'Etat, ses Agences, Organismes et de toute autre entité dans laquelle l'Etat est participant majoritaire. Le choix du régime mixte ou privé sera décidé par l'Assemblée de Constitution. Dans le cas du choix de régime privé, les dispositions légales en vigueur sur les sociétés anonymes mixtes ne seront pas d'application.

ARTICLE 4.- Le troisième alinéa de l'article 33 du décret du 14 Novembre 1980 est ainsi modifié:

de Logement (BEL) sera de deux millions cinq cent mille gourdes (Gdes 2.500.000.00). Ce capital sera augmenté toutes les fois que les engagements au bilan et les engagements hors bilan seront supérieurs à cinquante millions de gourdes au terme de deux exercices consécutifs. En pareil cas, le capital social représentera 5% au moins du montant total des engagements au bilan et des engagements hors bilan.

ARTICLE 5.- Le capital social minimum des BEL sera entièrement libéré par versement effectué à la diligence des fondateurs, à la Banque de la République d’Haïti dans un compte spécial dénommé “Banque d’Epargne et de Logement en formation”. Ce, contre délivrance d’un certificat. Ces fonds seront libérés sitôt la constitution définitive de la B.E.L dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 6.- Lorsque le capital social est supérieur au minimum requis, il y aura des appels de fonds pour la différence, ce, en une ou plusieurs fois suivant décision du Conseil d’Administration. Les actions souscrites dans ces conditions seront libérées dans les délais maximum ci-après , la moitié à la souscription et le solde pour moitié dans un délai de 12 mois à compter du précédent versement l’autre moitié devant être libéré dans les douze mois suivants au plus tard. A l’expiration des délais ci-dessus. La société pourra recouvrer le montant dû sur les actions souscrites et les intérêts de retard au taux fixé, le tout, par toutes les voies de droit. Sur décision du Conseil d’Administration, les droits résultant des actions souscrites et non libérées dans les délais fixés au présent article, peuvent être annulés quinze (15) jours après une mise en demeure infructueuse.

ARTICLE 7.- Les actions non libérées sont obligatoirement nominatives. Les trois quarts de la totalité des actions nominatives, même après libération, le quart pouvant devenir au porteur.

ARTICLE 8 .- Un actionnaire ne peut être propriétaire de plus d’un cinquième des Actions Nominatives.

ARTICLE 9.- Les Banques d’Epargne et de Logement ne pourront acquérir leurs propres actions que dans le but de réduire le capital social soit en cas de pertes, soit par suite d’une dépréciation de l’actif.

ARTICLE 10.- Tout administrateur d’une banque d’Epargne et de Logement qui sera en même temps membre du Conseil d’Administration ou employé d’une autre banque de même nature ayant son siège social dans la même commune sera de droit déchu de ses fonctions. Sera pareillement déchu de droit de ses fonctions d’administrateur tout membre du conseil d’Administration d’une banque d Epargne et de Logement qui occupe en même temps une fonction publique, à l’exception des représentants désignés par l’Etat dans le cas où celui-ci est actionnaire.

CHAPITRE TROISIEME

DES OPERATIONS FINANCIERES DES BANQUES D’EPARGNE ET DE LOGEMENT

ARTICLE 11.- Les opérations des Banques d’Epargne et de Logement seront conformes aux normes et aux usages bancaires. Les Banques d’Epargne et de Logement se conformeront aux ratios financiers établis par la Banque de la République d’Haïti.

système permettant la collecte de l'épargne, rémunérée ou non, publique ou privée, nationale ou étrangère. Elles ne peuvent accepter des dépôts en compte courant que si leur capital social libéré est de cinq millions de gourdes.

ARTICLE 13.- Les Banques d'Epargne et de Logement, pour leurs opérations utilisent les dépôts en compte courant, les dépôts en compte d'épargne, les dépôts à terme les dépôts d'épargne-logement, les libéralités ou emprunts reçus, le produit de l'émission d'obligation ou d'autres instruments financiers à moyen et long terme, de même que le produit de la vente des hypothèques. Les Banques d'Epargne et de Logement peuvent également, en vue de leurs opérations, disposer d'autres revenus provenant des services bancaires courants ou de transactions réalisés pour compte de tiers ou pour leur compte.

ARTICLE 14.- En vue d'assurer la liquidité et la bonne tenue de leurs portefeuilles et de leurs engagements envers les tiers, les Banques d'Epargne et de Logement sont autorisées à effectuer auprès des institutions financières fonctionnant en Haïti et de toutes autres personnes physiques et morales, les opérations suivantes : achat et vente d'hypothèques; placement à court terme des effets de trésorerie.

ARTICLE 15 .- Les achats et ventes d'hypothèques par les Banques d'Epargne et de Logement au profit de personnes physiques et morales autres que les institutions financières sont interdites.

ARTICLE 16.- Les Banques d'Epargne et de Logement sont autorisées à effectuer les opérations indiquées à l'article 14 ci-dessus avec des institutions financières ne fonctionnant pas en Haïti. Dans ce cas, elles devront obtenir l'approbation préalable de la Banque de la République d'Haïti.

ARTICLE 17.- Les Banques d'Epargne et de Logement pourront présenter au réescompte de la BRH tout effet à moyen ou à long terme garanti ou non par une hypothèque ou un gage. En cas de réescompte, le crédit continuera à être géré par les Banques d'Epargne et de Logement, sans aucune cession de droit. Les taux et conditions de réescompte seront harmonisés avec ceux des crédits accordés par les Banques d'Epargne et de Logement et les autres institutions financières concernées.

ARTICLE 18 .- Les Banques d'Epargne et de Logement devront y consacrer 70% au moins de leur portefeuille de crédit aux prêts hypothécaires.

Les Banques d'Epargne et de Logement pourront, en outre, réaliser toutes autres opérations de crédit jusqu'à concurrence de trente pour cent 30% de leur portefeuille. Toutefois, 50% au moins du portefeuille global seront consacrés aux prêts hypothécaires destinés à l'acquisition la construction ou la restauration d'immeuble résidentiels.

ARTICLE 19.- Le portefeuille global des Banques d'Epargne et de Logement dans la proportion de soixante pour cent (60%) sera affecté aux prêts à long terme, sauf dérogation autorisée préalablement par la Banque de la République d'Haïti.

ARTICLE 20.- Les Banques d'Epargne et de Logement pourront accorder des prêts à court moyen et long terme. La durée du prêt à court terme est inférieure à douze mois; celle du prêt à moyen terme est comprise entre douze (12) et soixante (60) mois; celle du prêt à long terme est supérieure à soixante . La durée maximum du prêt à long terme est fixée par accord les parties.

ARTICLE 21.- Tout crédit fera l'objet d'un contrat précisant les conditions d'octroi et de remboursement. Les préliminaires de l'attribution du crédit ainsi que l'exécution du crédit seront constatés par une ou plusieurs pièces justificatives à conserver au dossier du crédit.

d'une ou de plusieurs opérations ne pourra dépasser dix pour cent (10%) du total des actifs d'une banque d'Epargne et de Logement.

ARTICLE 23.- Toute personne, entreprise ou organisme éligible à un prêt ou à une avance de crédit, devra fournir les garanties nécessaires sous formes de gage, de nantissement ou d'hypothèque, ensemble une police d'assurance sur les biens et les personnes.

ARTICLE 24 .- Les Banques d'Epargne et de Logement pourront avec l'approbation de la Banque de la République d'Haïti accorder des prêts hypothécaires à des tiers qui ne sont pas leurs employés pour des montants excédant 80% de la valeur de la garantie offerte.

ARTICLE 25.- L'administrateur d'une Banque d'Epargne et de Logement ne pourra avoir des intérêts directs ou indirects dans un prêt un investissement ou une opération quelconque effectuée par une pareille banque à moins d'une autorisation expresse du Conseil d'Administration obtenue sous forme de résolution approuvée dans les conditions du quorum par le vote des deux tiers au moins des administrateurs présents sans la participation de l'administrateur intéressé.

CHAPITRE QUATRIÈME

AVANTAGES PARTICULIERS

ARTICLE 26.- Les prêts hypothécaires consentis par les Banques d'Epargne et de Logement seront assortis d'intérêt `conventionnels variables au gré des parties dans les limites maximales établies par la Banque de la République d'Haïti. L'acte constatant la modification du taux d'intérêt sera taxé à un droit de cinquante gourdes.

ARTICLE 27.- Les Banques d'Epargne et de Logement peuvent obtenir, avec l'accord de l'employeur des délégations consenties par le client sur ses salaires indemnités ou traitements autorisant l'employeur à effectuer à la Banque créancière les versements dus aux époques convenues.

ARTICLE 28.- Les Banques d'Epargne et de Logement à l'occasion de leurs opérations et pendant les dix (10) premières années de leur fonctionnement seront exonérées du paiement de tous droits impôts et taxes à l'Etat ou aux Communes à l'exception des droits de douane à l'importation et de la TCA. Ils seront particulièrement affranchis de:

- 1) l'impôt sur le revenu sur les bénéfices d'exploitation
- 2) l'impôt sur le revenu sur les dividendes
- 3) la patente
- 4) le droit de licence
- 5) les droits d'enregistrement et de transcription;
- 6) le droit de fonctionnement
- 7) le droit de timbre y compris le timbre proportionnel sur actions et obligations
- 8) la contribution foncière des propriétés bâties
- 9) la taxe sur actions
- 10) tout impôt ou taxe sur les libéralités reçues.

ARTICLE 29.- Les apports payés des actionnaires et obligataires seront déductibles du montant imposable des revenus des dits actionnaires pendant cinq années consécutives à dater du versement. Si le montant des apports est supérieur au montant imposable des revenus de l'actionnaire ou de l'obligataire pour la première année, la différence sera appliquée au revenu de la seconde année et ainsi de suite jusqu'à épuisement complet du montant des dits apports.

sur le revenu appliqué aux dividendes pendant une période de dix (10) années. Sont également exonérées rachat des actions émises par les Banques d'Epargne et de Logement.

ARTICLE 30.- Les Banques d'Epargne et de Logement obtiendront de la Banque de la République d'Haïti des taux préférentiels de réserves obligatoires sur dépôts lesquels taux pourront être inférieurs de 50% à ceux exigés des Banques commerciales; des taux d'intérêts sur dépôts et sur prêts différents de ceux fixés par circulaire pour les banques commerciales des termes et montants d'ouverture de dépôt différents de ceux fixés pour les banques commerciales.

ARTICLE 31.- Sont exonérés de l'impôt sur le revenu : les intérêts provenant des obligations hypothèques et autres instruments financiers acquis des BEL en vertu des articles 14 et 16 de la présente loi; les plus-values résultant de la vente et du rachat des obligations, hypothèques et autres instruments financiers sus-indiqués.

ARTICLE 32.- Les droits des Banques d'Epargne et de Logement seront sauvegardés en cas d'expropriation pour cause d'Utilité Publique affectant des biens reçus en garantie. Les indemnités dues seront versées directement et par priorité à la Banque créancière, jusqu'à concurrence de la valeur due.

ARTICLE 33.- Les droits perçus sur les actes ou dispositions d'actes liés aux opérations immobilières financées en tout ou en partie par les Banques d'Epargne et de Logement seront calculés d'après le barème suivant:

1) Transmissions de propriété immobilière : le droit proportionnel d'enregistrement est de un demi de un pour cent (0.50%) de la valeur de transmission. Le droit de transcription est de deux pour mille (0.20% de la valeur de transmission).

Le droit de timbre proportionnel est de un pour mille (0.10%) de la valeur de transmission.

2) Affectations hypothécaires

Le droit proportionnel d'enregistrement est de un demi de un pour cent (0.50%) calculé seulement sur le montant de l'obligation principale. Le droit de timbre proportionnel est un pour mille (0.10%) du montant de l'obligation principale.

3) Inscription et renouvellement d'inscription d'hypothèque:

Le droit proportionnel est de un quart de un pour cent (0.20%) du capital de chaque créance

4) Radiation d'hypothèque

Le droit proportionnel ne sera pas d'application et sera remplacé par un droit fixe de \$ 20.00 ou 100 gourdes par radiation.

ARTICLE 34.- Pour bénéficier des avantages particuliers reconnus par la présente loi, les clients des BEI devront soumettre un certificat établissant l'origine, l'affectation et le montant des fonds obtenus.

ARTICLE 35.- Les intérêts sur prêts hypothécaires pour la construction, l'acquisition ou la restauration d'immeubles à usage résidentiel seront déductibles de l'impôt sur le revenu payé par les bénéficiaires des dits prêts, ce, dans la proportion de 100 pour 100 s'il s'agit du financement de la résidence principale du bénéficiaire.

ARTICLE 36.- Par dérogation à l'article 54 du décret du 27 novembre 1969 sur le notariat, le tarif établi pour la rémunération des notaires ne sera pas d'application aux opérations financées en tout ou en partie par des BEL sauf convention contraire.

ARTICLE 37 .- Toutes nouvelles constructions résidentielles financées en tout et ou en partie par une BEL bénéficieront d'une réduction d'impôt de la Contribution Foncière des propriétés bâties dans l'ordre suivant. Quatre-vingt Cinq pour cent (85%) pour les deux premières années.

quatrième année. L'impôt est dû en totalité à partir de la cinquième année.

ARTICLE 38.- La loi du 14 septembre 1947 sur les augmentations du loyer, le Décret du 29 janvier 1959 sur la réduction du coût des loyers, la loi du 19 juillet 1961 également sur la réduction du coût des loyers ne seront pas applicables aux immeubles dont la construction la restauration et ou l'acquisition seront financées par des BEL. Les restaurations visées par le présent Article sont celles dont le montant représente le 1/3 de la valeur marchande de l'immeuble telle qu'établie par expertise, à laquelle pourra participer un expert désigné par la BEL concernée.

ARTICLE 39.- Les actions en recouvrement de toute créance en vertu d'un contrat de prêt auquel sont parties les BEL seront instruites et jugées sommairement par la juridiction compétente. Les ajournements ou citations seront données à jour fixe. Toutefois, il y aura entre la date de la citation ou de l'ajournement et la date indiquée de la comparution un délai de un (1) jour franc outre le délai de distance. Les communications de pièces, s'il y a lieu, se feront à la barre et le défendeur devra produire tous ses moyens de défense à l'audience. Le Ministère Public s'il y échet devra également conclure séance tenante. L'affaire sera entendue et jugée sans remise ni tour de rôle. Le jugement sera prononcé dans la huitaine du délai de l'ajournement ou de la citation sous peine de prise à partie contre le juge. La décision du Tribunal, même si le défendeur n'est ni présent ni représenté, sera réputée contradictoire si dans les trois (3) jours francs après la signification d'icelle le débiteur défaillant ne se manifeste pas. Elle sera en outre exécutoire par provision nonobstant opposition, appel défense d'exécuter ou pouvoir en cassation.

ARTICLE 40 .- Le débiteur, pour toute demande en justice contre une BEL ayant trait à son obligation même lorsqu'il s'agit de demande reconventionnelle ou de demandes introduites par devant par devant le juge des Référé à l'occasion de l'exécution de la procédure de voie parée sera tenu de fournir un cautionnement déposé au greffe du Tribunal sous peine d'irrecevabilité de la demande. Le montant du cautionnement sera équivalent au montant de la créance du débiteur. Les demandes en justice incidentes à la procédure de voie parée ne seront pas suspensives.

ARTICLE 41.- La présente loi abroge toutes lois ou dispositions de lois tous décrets ou dispositions de décrets et tous décrets-lois ou toutes dispositions de décrets-lois qui lui sont contraires notamment la loi du 15 juillet 1974 sur la Banque de Logement et sera exécutée à la diligence des Ministères de l'Economie, des Finances et de l'Industrie, des Affaires Sociales, du Commerce et de la Justice, chacun en ce que le concerne.

Fait à la Chambre Législative à Port-au-Prince, le 4 juillet 1984, An 181 de l'Indépendance.

Le Président Jaurès LEVEQUE

Le Premier Secrétaire : Jean SASSINE

Le Deuxième Secrétaire : Arnold FENESTOR