

Loi sur l'émission de lettres de gage (LLG)¹

211.423.4

du 25 juin 1930 (Etat le 1^{er} janvier 2010)

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu l'art. 64, al. 2, de la constitution²,
vu le message du Conseil fédéral du 14 décembre 1925³,
arrête:

Chapitre 1 Centrales d'émission de lettres de gage

Art. 1

I. But et droit
d'émission

¹ Les centrales d'émission de lettres de gage ont pour but de procurer aux propriétaires fonciers des prêts à long terme garantis par gage immobilier, à un taux aussi stable et aussi réduit que possible.

² Le droit d'émettre des lettres de gage appartient à deux centrales, dont l'une est constituée par les banques cantonales et la seconde par les autres établissements de crédit. Les deux centrales ont le droit de fusionner.

Art. 2

II. Autorisation

¹ Le droit d'émettre des lettres de gage ne peut être exercé qu'avec l'autorisation du Conseil fédéral.

² Pour obtenir cette autorisation, la centrale est tenue de se constituer en société anonyme ou en société coopérative; d'être composée d'au moins 5 membres; de posséder un capital de fondation sur lequel au moins 5 millions de francs sont déjà versés et de faire approuver ses statuts par le Conseil fédéral.

RS 2 737

¹ Nouvelle teneur du titre selon le ch. I de la L.F du 19 mars 1982, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1983 (RO 1982 1876 1878; FF 1981 III 181).

² [RS I 3]

³ FF 1925 III 547

Art. 3⁴

III. Centrale
des banques
cantonales

Toute banque cantonale, au sens de l'art. 3, al. 4, de la loi fédérale du 8 novembre 1934 sur les banques et caisses d'épargne⁵, a le droit d'être membre de la centrale d'émission des lettres de gage des banques cantonales.

Art. 4

IV. Centrale des
autres établisse-
ments de crédit

¹ A le droit d'être membre de la centrale des autres banques tout établissement de crédit qui a son siège principal en Suisse et dont l'actif, suivant le dernier bilan établi et publié en conformité des prescriptions du Conseil fédéral, se compose pour plus de 60 pour cent de créances acquises dans des opérations de crédit foncier effectuées en Suisse.

² Sont considérés comme créances acquises dans des opérations de crédit foncier effectuées en Suisse: les placements en titres hypothécaires grevant des immeubles situés en Suisse et les lettres de gage émises en Suisse, de même les prêts de sommes fixes, à échéances fixes ou dénonçables à trois mois au moins, dont la garantie consiste uniquement en titres hypothécaires et en lettres de gage émis en Suisse.

³ Cette centrale est libre d'admettre en qualité de membres d'autres établissements de crédit dont le siège principal se trouve en Suisse.

⁴ Au surplus, les conditions d'admission sont fixées par les statuts de la centrale.

Art. 5⁶

V. Sphère
d'activité

La sphère d'activité des centrales comprend:

1. l'émission de lettres de gage;
2. le placement du produit de cette émission
 - a. en prêts accordés conformément aux art. 11 et 12,
 - b. en lettres de rente, jusqu'à concurrence d'un dixième au maximum de ce produit;
- 3.⁷ Le placement de leur capital propre et de fonds de tiers en créances garanties par gage jusqu'à concurrence des deux tiers de la valeur vénale et pour les lettres de rente des deux tiers du revenu du gage foncier sis en Suisse, en effets admis en pen-

⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 5 oct. 1967, en vigueur depuis le 15 fév. 1968 (RO 1968 225 227; FF 1967 I 649).

⁵ RS 952.0

⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 5 oct. 1967, en vigueur depuis le 15 fév. 1968 (RO 1968 225 227; FF 1967 I 649).

⁷ Nouvelle teneur selon le ch. 6 de l'annexe à la loi du 22 juin 2007 sur la surveillance des marchés financiers, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2009 (RS 956.1).

sion par la Banque nationale et en titres de créances de débiteurs domestiques négociés sur un marché représentatif, en dépôts à vue ou à terme soit auprès de leurs membres soit auprès d'autres banques suisses, ainsi qu'en biens-fonds en vue de l'installation de locaux commerciaux en propre;

4. d'autres opérations de banque à court terme, mais uniquement dans la mesure nécessitée par l'émission des lettres de gage et par l'octroi des prêts.

Art. 6

VI. Exonération de l'impôt

¹ Les centrales sont exonérées des impôts directs de la Confédération, des cantons et des communes; l'exonération ne s'étend pas aux impôts directs des cantons et des communes sur la propriété foncière.

² Les prêts consentis par les centrales conformément aux art. 11 et 12, de même que les intérêts qu'ils produisent ne sont soumis à aucun impôt fédéral du timbre.

Chapitre 2 Emission de lettres de gage et octroi de prêts

Art. 7⁸

I. Lettres de gage
a. Forme

¹ Les lettres de gage peuvent être émises sous la forme de papiers-valeurs, de certificats globaux ou de droits-valeurs. Elles sont nominatives ou au porteur.

² Les lettres de gage peuvent également être émises sous la forme de contrats de prêt écrits.

³ Lorsqu'elle émet des lettres de gage nominatives, la centrale tient un registre où sont inscrits le nom et l'adresse des propriétaires et des usufruitiers. Ce registre n'est pas public.

⁴ L'inscription au registre n'a lieu qu'au vu d'une pièce établissant l'acquisition de la lettre de gage en propriété ou la constitution d'un usufruit.

⁵ Dans les rapports avec la centrale, est seul légitimé celui qui est au bénéfice d'une inscription dans le registre.

⁸ Nouvelle teneur selon le ch. 2 de l'annexe à la loi du 3 oct. 2008 sur les titres intermédiés, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2010 (RS 957.1).

Art. 8⁹

- b. Contenu Le Conseil fédéral peut édicter des dispositions relatives au contenu des lettres de gage.

Art. 9¹⁰

- c. Attestation de la couverture légale Les organes responsables attestent avant l'émission des lettres de gage que la couverture légale existe.

Art. 10¹¹

- d. Montant de l'émission Les centrales sont tenues de limiter l'émission des lettres de gage de façon que le total de leurs engagements, lettres de gage comprises, ne soit pas supérieur à 50 fois leur capital propre.

Art. 11

- II. Prêts
a. Conditions ¹ Les centrales accordent à leurs membres, sur le produit de l'émission, des prêts dont la couverture est fixée conformément à l'art. 19.
² Elles peuvent également accorder à d'autres établissements de crédit des prêts dont la couverture est fixée à l'art. 26.

Art. 12

- b. Echéance et remboursement anticipé ¹ L'échéance des prêts doit coïncider avec celle des lettres de gage dont le produit a servi à faire ces prêts.
² Ceux-ci peuvent être remboursés avant leur échéance à la condition que l'établissement débiteur donne en paiement à la centrale, pour un montant égal, des lettres de gage de même nature que celles dont le produit avait servi à faire lesdits prêts et qu'il acquitte en même temps les frais d'émission non encore couverts de ces lettres de gage.

Art. 13

- III. Obligation envers les débiteurs d'hypothèques Les membres des centrales et les autres établissements de crédit auxquels ces dernières accordent des prêts sont tenus de faire bénéficier autant que possible leurs débiteurs hypothécaires des avantages résultant de l'émission de lettres de gage.

⁹ Nouvelle teneur selon le ch. 2 de l'annexe à la loi du 3 oct. 2008 sur les titres intermédiés, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2010 (RS 957.1).

¹⁰ Nouvelle teneur selon le ch. 2 de l'annexe à la loi du 3 oct. 2008 sur les titres intermédiés, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2010 (RS 957.1).

¹¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 5 oct. 1967, en vigueur depuis le 15 fév. 1968 (RO 1968 225 227; FF 1967 I 649).

Chapitre 3 Couverture des lettres de gage et des prêts

Art. 14¹²

I. Couverture des lettres de gage auprès des centrales

a. En général

Les lettres de gage et les intérêts non encore versés doivent être couverts en tout temps auprès des centrales par des prêts consentis aux termes des art. 11 et 12. La part réservée à l'art. 5, ch. 2, doit être couverte par des lettres de rente; ces titres sont conservés et gérés par les centrales.

Art. 15

b. Augmentation de la couverture

Lorsque les intérêts de la couverture sont inférieurs à ceux des lettres de gage, la couverture doit être augmentée en proportion.

Art. 16

c. Registre des gages des centrales

¹ Les centrales sont tenues d'inscrire dans le registre des gages la couverture des lettres de gage qui se trouve en leur possession.

² Le Conseil fédéral édictera les dispositions nécessaires.

Art. 17

d. Gestion de la couverture

¹ Les centrales sont tenues de conserver séparément de leurs autres avoirs la couverture inscrite au registre des gages.

² Elles ont l'obligation, dans l'intérêt des créanciers de lettres de gage, de faire valoir en leur propre nom tous les droits dérivant de cette couverture.

Art. 18

e. Droit de gage des lettres de gage

Les lettres de gage jouissent, tant pour le capital que pour les intérêts non encore versés, d'un droit de gage sur la couverture inscrite au registre des gages des centrales sans qu'il y ait lieu de conclure un contrat spécial de nantissement et de remettre la couverture aux créanciers des lettres de gage ou à leurs représentants.

Art. 19

II. Couverture des prêts aux membres gardées par ces derniers
a. En général

¹ Les prêts faits par les centrales à leurs membres et les intérêts non encore versés doivent être couverts en tout temps par des créances des membres contre leurs débiteurs. Ces créances doivent être garanties par gage immobilier ou par nantissement et sont conservées et gérées par les membres.

¹² Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 5 oct. 1967, en vigueur depuis le 15 fév. 1968 (RO 1968 225 227; FF 1967 I 649).

² Les gages immobiliers de ces créances doivent être situés en Suisse et l'objet des nantissements doit consister en créances hypothécaires ou lettres de gage suisses.

Art. 20

b. Augmentation de la couverture

Lorsque les intérêts de la couverture fournie par un membre sont inférieurs à ceux du prêt accordé par la centrale, la couverture doit être augmentée en proportion.

Art. 21

c. Registre des gages des membres

¹ Les membres sont tenus d'inscrire dans un registre des gages la couverture des prêts reçus qui se trouve entre leurs mains.

² Le Conseil fédéral édictera les dispositions nécessaires.

Art. 22

d. Gestion de la couverture

¹ Les membres sont tenus de conserver séparément de leurs autres avoirs la couverture des prêts reçus inscrite dans leur registre des gages.

² Ils ont l'obligation, dans l'intérêt de la centrale, de faire valoir en leur propre nom tous les droits dérivant de cette couverture.

Art. 23

e. Droit de gage des prêts

Les prêts faits par les centrales et les intérêts non encore versés jouissent d'un droit de gage sur la couverture inscrite au registre des gages des membres sans qu'il y ait lieu de conclure un contrat spécial de nantissement ou de remettre la couverture aux centrales ou à leurs représentants.

Art. 24

f. Reddition des comptes

¹ Chaque année, à une date déterminée, et en outre chaque fois que la centrale le requiert, le membre débiteur d'un prêt est tenu de présenter le compte de gestion de la couverture qui se trouve entre ses mains.

² Il ne perçoit d'indemnité ni pour cette gestion, ni pour l'établissement du compte.

Art. 25

III. Couverture complémentaire

¹ Si la couverture n'atteint plus le montant prescrit et que l'on ne puisse combler immédiatement la différence, la couverture sera complétée soit en argent, soit par des obligations cotées en bourse de la Confédération, des cantons ou des communes. Dans ce cas, les obligations doivent être taxées à 95 pour cent au plus du cours du jour.

² Les art. 14 à 23 s'appliquent de même à la couverture complémentaire.

Art. 26

IV. Prêts à des établissements non affiliés

¹ Les établissements de crédit qui, sans être membres d'une centrale, désirent obtenir des prêts, sont tenus de constituer en gage, à la centrale, aux termes des art. 899 à 901 du code civil suisse¹³, des créances hypothécaires ou des valeurs de complément susceptibles de former la couverture de lettres de gage et représentant au moins 105 pour cent des prêts accordés.

² La centrale inscrira également au registre des gages les valeurs de couverture qui lui auront été remises.

Chapitre 4 Réalisation du gage

Art. 27

I. Nature de la poursuite

La poursuite contre les centrales pour créances des détenteurs de lettres de gage, ainsi que la poursuite des centrales contre les membres constitués en sociétés anonymes ou en sociétés coopératives pour créances résultant de prêts faits par les centrales ne peuvent avoir lieu que par voie de faillite. Est réservée la protection des créanciers des lettres de gage et des prêts conformément à l'art. 42.

Art. 28¹⁴

II. ...

Art. 29¹⁵

III. Rang des créances

Quelle que soit la date de leur émission, toutes les lettres de gage d'une centrale sont garanties au même rang par la couverture.

Art. 30

IV. Communauté des créanciers

Les prescriptions relatives à la communauté des créanciers dans les emprunts par obligations s'appliquent aux créanciers de lettres de gage. Dans ce cas, les possesseurs de créances dont le taux d'intérêt est le même et les conditions de remboursement sont identiques forment une communauté de créanciers.

¹³ RS 210

¹⁴ Abrogé par le ch. 5 de l'annexe à la LF du 16 déc. 1994 (RO 1995 1227; FF 1991 III 1).

¹⁵ Nouvelle teneur selon le ch. 5 de l'annexe à la LF du 16 déc. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1995 1227 1309; FF 1991 III 1).

Art. 31

V. Réalisation des gages déposés par des établissements non affiliés

Lorsqu'un prêt a été consenti conformément à l'art. 26, la centrale peut si les obligations ne sont pas remplies ponctuellement par le débiteur et que la sommation soit demeurée infructueuse, réaliser au mieux les valeurs mises en gage et prélever sur le produit de la vente la somme qui lui revient.

Chapitre 5

Estimation des gages hypothécaires et fixation des prêts

Art. 32

I. Prescriptions concernant les estimations

¹ Les centrales sont tenues d'édicter, en vertu des dispositions ci-après et en tenant compte des estimations officielles des cantons, des prescriptions sur la manière de déterminer le plus exactement possible la valeur des immeubles grevés d'une hypothèque destinée à servir de couverture. Ces prescriptions sont soumises à l'approbation du Conseil fédéral.

² L'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) peut exiger une nouvelle estimation des biens-fonds lorsque la valeur de l'argent ou les conditions économiques se sont profondément modifiées.¹⁶

Art. 33

II. Base de l'estimation

¹ Dans l'estimation de la valeur commerciale d'un immeuble, seules ses qualités permanentes doivent entrer en ligne de compte.

² Lorsqu'un immeuble sert à une exploitation principalement agricole ou forestière, l'estimation doit en être établie d'après le rendement moyen.

Art. 34

III. Limites des prêts
a. Maxima

Sont admises comme couverture des lettres de gage ou des prêts, sous réserve des hypothèques en rang préférable garantissant un capital et des intérêts:

1. les créances hypothécaires grevant des immeubles qui servent principalement à une exploitation agricole ou forestière, jusqu'à concurrence de cinq sixièmes au plus de la valeur de rendement, en tant que celle-ci a été établie, mais sans jamais dépasser deux tiers de la valeur vénale;

¹⁶ Nouvelle teneur selon le ch. 6 de l'annexe à la loi du 22 juin 2007 sur la surveillance des marchés financiers, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2009 (RS 956.1).

2. les créances hypothécaires grevant d'autres immeubles jusqu'à concurrence de deux tiers au plus de la valeur vénale.

Art. 35

- b. Réductions Pour les terrains à bâtir, les établissements industriels et autres immeubles dont le rendement a un caractère analogue, les prescriptions à édicter conformément à l'art. 32 fixeront des limites de prêt proportionnellement inférieures et contiendront des dispositions en vue de prévenir une dépréciation du gage.

Art. 36

- c. Créances impropres à servir de couverture Les créances grevant des immeubles dont la valeur diminue par l'exploitation normale, tels que les mines et les carrières, ne sont pas admises comme couverture de lettres de gage ou de prêts.

Chapitre 6 Surveillance et retrait d'autorisation

Art. 37

- I. Représentant des débiteurs hypothécaires Le Conseil fédéral a le droit de nommer un représentant des débiteurs hypothécaires comme membre du conseil d'administration ou du comité directeur de chaque centrale.

Art. 38

- II. Prescriptions relatives au bilan Le Conseil fédéral prescrit la forme sous laquelle les bilans annuels et les comptes de profits et pertes, ainsi que les bilans intermédiaires des centrales doivent être établis et publiés, les indications spéciales qu'ils doivent contenir et les particularités des opérations sur lesquelles le rapport de gestion doit s'expliquer.

Art. 38a¹⁷

- III. Contrôle des centrales d'émission de lettres de gage ¹ Les centrales soumettent leurs comptes annuels à une société d'audit agréée, qui vérifie:
1. s'ils sont établis selon les dispositions en vigueur (vérification des comptes); et
 2. s'ils sont conformes aux dispositions statutaires et réglementaires ainsi qu'aux chapitres II, III et V de la présente loi.

¹⁷ Introduit par le ch. 6 de l'annexe à la loi du 22 juin 2007 sur la surveillance des marchés financiers, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2009 (RS 956.1).

² Les centrales qui possèdent un organe de révision interne en soumettent les rapports à la société d'audit. Les doubles contrôles doivent être évités dans le cadre de l'audit.

³ Le Conseil fédéral édicte des dispositions d'exécution concernant le contenu et la réalisation de l'audit, la forme des rapports et les exigences auxquelles doit répondre la société d'audit. Il peut autoriser la FINMA à édicter des dispositions d'ordre technique.

Art. 38^b¹⁸

IV. Contrôle des membres

¹ Les sociétés d'audit des membres des centrales examinent, dans le cadre de leur audit annuel, le registre des gages et la couverture des prêts.

² Elles consignent les résultats de leur audit dans un rapport à l'intention des centrales et des sociétés d'audit mandatées par ces dernières.

Art. 39¹⁹

V. Surveillance

Les art. 33 à 35 et 37 de la loi du 22 juin 2007 sur la surveillance des marchés financiers²⁰ ne sont pas applicables.

Art. 40²¹

VI. Remise des valeurs de couverture

¹ La FINMA peut ordonner la remise des valeurs de couverture lorsqu'une centrale ou un membre qui en a obtenu un prêt viole les prescriptions de façon grave et répétée ou compromet sérieusement la confiance qui lui est faite.

² La FINMA peut confier la gestion des valeurs de couverture à un chargé d'enquête, aux frais de la centrale ou du membre concernés, jusqu'à ce que la situation soit rétablie.

¹⁸ Introduit par le ch. 6 de l'annexe à la loi du 22 juin 2007 sur la surveillance des marchés financiers, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2009 (RS **956.1**).

¹⁹ Nouvelle teneur selon le ch. 6 de l'annexe à la loi du 22 juin 2007 sur la surveillance des marchés financiers, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2009 (RS **956.1**).

²⁰ RS **956.1**

²¹ Nouvelle teneur selon le ch. 6 de l'annexe à la loi du 22 juin 2007 sur la surveillance des marchés financiers, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2009 (RS **956.1**).

Art. 41²²VII. Retrait de l'autorisation²³

Si une centrale s'oppose de façon répétée aux mesures ordonnées par l'autorité de surveillance, la FINMA²⁴ peut proposer au Conseil fédéral de lui retirer l'autorisation d'émettre des lettres de gage.

Art. 42 et 43²⁵**Chapitre 7 Responsabilité et dispositions pénales****Art. 44**

I. Responsabilité civile

Celui qui contrevient à la présente loi ou à l'ordonnance d'exécution est responsable envers les créanciers des lettres de gage ou des prêts du dommage causé.

Art. 45²⁶II. Infractions
a. Contraventions

1. Celui qui, sans y être dûment autorisé, émet des obligations désignées sous le nom de lettres de gage, celui qui émet des lettres de gage ou reçoit des prêts dont il sait que la couverture est insuffisante ou fait défaut, est, si le code pénal²⁷ ne prévoit pas une peine plus sévère, puni de l'amende jusqu'à concurrence de 50 000 francs.²⁸

2. Lorsque l'auteur aura agi par négligence, la peine sera l'amende jusqu'à concurrence de 30 000 francs.

Art. 46²⁹

b. Inobservation de prescriptions d'ordre

¹ Celui qui, intentionnellement ou par négligence,

a. émet des lettres de gage d'un montant excédant celui qui est autorisé en vertu de l'art. 10,

²² Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 19 mars 1982, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1983 (RO **1982** 1876 1878; FF **1981** III 181).

²³ Anciennement ch. V.

²⁴ Nouvelle expression selon le ch. 6 de l'annexe à la loi du 22 juin 2007 sur la surveillance des marchés financiers, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2009 (RS **956.1**).

²⁵ Abrogés par le ch. 6 de l'annexe à la loi du 22 juin 2007 sur la surveillance des marchés financiers, avec effet au 1^{er} janv. 2009 (RS **956.1**).

²⁶ Nouvelle teneur selon le ch. 3 de l'annexe au DPA, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1975 (RS **313.0**).

²⁷ RS **311.0**

²⁸ Nouvelle teneur selon l'art. 333 du code pénal (RS **311.0**), dans la teneur de la LF du 13 déc. 2002, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2007 (RO **2006** 3459).

²⁹ Nouvelle teneur selon le ch. 3 de l'annexe au DPA, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1975 (RS **313.0**).

- b. ne se conforme pas aux prescriptions sur la tenue du registre des gages, la conservation séparée de la couverture ou l'établissement du bilan et des comptes de profits et pertes,
- c. entrave ou empêche l'exécution réglementaire d'une revision comptable ou de tout autre contrôle officiel,

sera puni d'une amende d'ordre de 5000 francs au plus.

² En cas d'infraction au sens de l'al. 1, let. c, la poursuite pénale conformément à l'art. 285 du code pénal suisse³⁰ est réservée.

Art. 47³¹

Art. 48 et 49³²

Chapitre 8 Dispositions transitoires et finales

Art. 50³³

I. ...

Art. 51

II. Lettres de gage de droit cantonal

La présente loi n'a aucun effet sur les lettres de gage de droit cantonal émises avant sa promulgation.

Art. 52

III. Entrée en vigueur

¹ Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur de la présente loi.

² Dès l'entrée en vigueur de la loi sont abrogés les art. 916 à 918 du code civil suisse.^{34...35}

Date de l'entrée en vigueur: 1^{er} février 1931³⁶

³⁰ RS 311.0

³¹ Abrogé par le ch. 6 de l'annexe à la loi du 22 juin 2007 sur la surveillance des marchés financiers, avec effet au 1^{er} janv. 2009 (RS 956.1).

³² Abrogés par le ch. 3 de l'annexe du DPA (RS 313.0).

³³ Abrogé par le ch. 5 de l'annexe à la LF du 16 déc. 1994 (RO 1995 1227; FF 1991 III 1).

³⁴ RS 210

³⁵ Phrase abrogée par le ch. I de la LF du 5 oct. 1967 (RO 1968 225; FF 1967 I 649).

³⁶ ACF du 23 janv. 1931 (RO 47 124)