

N O T E S

---

(I) - Par le Code Civil du Brésil la propriété immobilière est acquise par la transcription du titre de transfert au registre immobilier. Les titres sujets à la transcription sont les suivants:- Les titres translatifs de propriété immobilière par acte entre vifs, ceux jugés, par lesquels, dans les actions de division, on met fin à l'indivisibilité, les sentences qui, dans les inventaires et les partages, ont adjugé des biens-fonds en paiement de dettes d'héritage; l'achat et les adjudications aux enchères. Arts. 530 à 533.-

Le même Code exige la transcription des titres constitutifs de gages réels sur des biens d'autrui, ainsi que l'inscription et la spécialisation de toutes les hypothèques conventionnelles ou légales, pour qu'ils puissent être valables contre tiers.

(II) - Au Brésil, la loi n° 1.237 du 24 Septembre 1864 accordait au créancier hypothécaire une action de 10 jours pour le recouvrement de sa créance, les biens hypothécaires lui étant adjugés s'ils n'étaient pas vendus aux enchères.-

Cette action a été postérieurement substituée par l'action exécutive et l'adjudication forcée aux enchères. C'est le régime actuel.-

(III) - Au Brésil le Décr. n° 451 B, du 31 Mai 1890, a établi l'enregistrement et la transmission d'immeubles par le système Torrens, mais cette réforme n'a pas été réalisée parce que l'article n° 64 de la Constitution Politique, du 24 Février 1891, donna des prérogatives aux Etats de l'Union sur les terres sans possesseurs que l'exécution de ce Décret venait atteindre.-



(IV) - Le Code Civil du Brésil permet le gage agricole mais le Décr. n° 1.102, du 24 Novembre 1903, n'a institué que le "warrant commercial" qui exige la remise des marchandises aux magasins généraux, le débiteur ne pouvant pas les retenir en son pouvoir.-

(V) - La mobilisation du crédit hypothécaire au Brésil date de 1864. La Loi n° 1.237, du 24 Septembre 1864, en réformant la législation hypothécaire et en établissant les bases des Sociétés de crédit réel, a permis des prêts en espèce ou en effets hypothécaires; ces mêmes Sociétés, autorisées par le Gouvernement, pouvant émettre des effets hypothécaires nominatifs ou au porteur, mais l'émission ne pouvant dépasser le montant de la dette non amortie ni le décuple du capital social versé.-

Comme résultat du premier effort législatif brésilien au bénéfice du crédit agricole ou étranger, la loi du 6 Novembre 1875 a été décrétée, autorisant le gouvernement à garantir les intérêts jusqu'à 5% l'an et l'amortissement des effets hypothécaires émis par une Banque de Crédit réel, qui serait fondée d'après le projet de ladite loi de 1864, pourvu que l'émission ait lieu sur les places d'Europe et que le prêt fût consenti avec la garantie de propriétés rurales, à intérêts ne dépassant pas le 7%.-

La Banque aurait son siège dans la capitale de l'Empire et son capital, pour l'émission duquel l'Etat se rendait responsable, ne pourrait dépasser de Rs. 40.000:000\$000, et la nomination du Président du Conseil d'Administration de la Banque et d'un des membres de l'Administration en Europe et de chacune des Caisses Filiales serait réservée au Gouvernement.

Cette loi n'a pas donné de résultats.-



Les principales lois qui suivirent celle-ci ont été les suivantes:-

Décr. du Gouvernement Provisoire, n° 165 A, du 17 Janvier 1890, s'inspirant de l'esprit de la loi de 1875, mais modifiant son objet en faisant les altérations suivantes:- augmentation du capital bancaire à 100.000:000\$000; exclusion de la garantie du Gouvernement, inclusion d'hypothèques urbaines, prolongement de l'existence de la Banque à 50 ans, et laissant au choix des actionnaires l'élection de la présidence du Conseil d'Administration.

Décr. n° 1.637, du 5 Janvier 1907, créant des syndicats professionnels et des sociétés coopératives.-

Décr. n° 1.782, du 28 Novembre 1907, autorisant le Président de la République à créer une Banque Centrale Agricole, destinée à fournir à l'agriculture, l'appui de capitaux et de crédits.-

Le capital de cette Banque serait de 30.000:000\$000, divisés en 150.000 actions de 200\$000 chacune, le Gouvernement pouvant souscrire une partie de ces titres.-

Les opérations de la Banque seraient limitées exclusivement:-

- I - à l'unification des effets hypothécaires émis par les Banques des Etats, jouissant de la garantie d'intérêts de la part des Etats;
- II - à acquérir, au cours du marché, les effets hypothécaires des banques des Etats, une fois vérifiées les conditions de crédit et de solvabilité de la Banque émettrice;
- III - à émettre des effets hypothécaires portant intérêts de 5%, l'émission ne pouvant dépasser le montant des effets hypothécaires des Etats existant en portefeuille;



- IV - à escompter des effets des banques des Etats ou des coopératives de crédit agricole de responsabilité limitée, avec des garanties de ces banques et provenant:- de prêts de gage agricole, de warrants, d'effets et de billets de marchandises;
- V - à consentir des prêts au moyen de comptes-courants ou effets, pour une durée de moins de deux ans, aux syndicats ou coopératives de crédit agricole, de responsabilité illimitée;
- VI - à recevoir en compte-courant ou en effets, des espèces et autres valeurs; et
- VII - à faire l'achat d'effets hypothécaires ou d'autres titres, pour compte de tiers.

Le Président de la République serait autorisé à effectuer le retrait, en compte-courant auprès de la Banque Centrale, jusqu'au montant de 30.000:000\$000, du solde des Caisses Economiques, pour aider les opérations de crédit agricole, portant intérêts de 2%, payables tous les six mois.-

La Banque serait administrée par trois directeurs, un élu par les actionnaires et la nomination et la démission libre des deux autres étant à la discrétion du Gouvernement.-

Dernièrement, un projet basé sur le système Argentin a été présenté à la Chambre des Députés, créant la Banque Hypothécaire Nationale.-

Ce serait une Banque d'Etat, ayant personnalité juridique, ayant son siège dans la Capitale Fédérale et pouvant créer des Agences et Succursales dans tous le territoire du pays.-

Elle serait administrée par une direction composée de six membres, dont l'un serait le président du "Banco do Brasil" et la nomination et la démission des autres serait à la discrétion du président de la République.-



Elle aurait le droit d'émettre, en séries distinctes, des cédules or ou papier, au porteur, sur hypothèques constituées en sa faveur et enregistrées en premier rang, sans concurrence, avec le privilège exclusif de la garantie de l'Union pour les services respectifs d'amortissement et d'intérêts.-

Elle aurait, pour la petite culture, un portefeuille de crédit rural, dont le fonds permanent serait constitué par la somme de 50.000:000\$000 résultant de la vente d'apolicies fédérales 5% , d'obligations du Trésor 7%, fournies par le Trésor Fédéral.-

En aucun cas, elle ne pourrait consentir des prêts supérieurs à la moitié de la valeur des biens hypothéqués, et ces prêts ne pourraient être supérieurs à 500:000\$000.-

La dette échue et impayée, elle procéderait à la vente des biens hypothéqués aux enchères, sans aucune formalité, vente qui aurait lieu 60 jours après la date de l'échéance et qui serait annoncée pendant 15 jours. Si tous les biens n'étaient pas vendus à ces enchères, ni à d'autres qui devraient avoir lieu 60 jours après les premières, ces biens pourraient être adjugés à la Banque.-

Tant que la dette ne serait pas payée, aucune opposition, arrêt ou sequestre ne pourrait être consenti.-

Ce projet a mérité l'approbation des Commissions réunies - des Finances, de la Justice et de l'Agriculture, de la Chambre des Députés, mais il n'a pas été mis en vigueur.-

Dans l'Etat de S.Paulo, qui est la région agricole du Brésil la plus importante, - de 1899 à 1921, les lois suivantes relatives au crédit agricole ont été décrétées:

I - Loi n° 682, du 14 Septembre 1899, autorisant le Gouvernement à garantir, pendant 20 ans, des intérêts de 7% l'an, jusqu'à concurrence d'un capital maximum de Rs. 20.000:000\$000, aux établissements de crédit qui seraient créés dans le but de faire des opérations de crédit agricole dans l'Etat.



- Loi n° 865, du 17 Décembre 1920, autorisant le Gouvernement à garantir, pendant 20 ans, des intérêts annuels de 8%, jusqu'à concurrence d'un capital de 10.000:000\$000, à une Banque qui serait créée dans la Capitale pour faire des opérations de crédit agricole dans l'Etat, recevant du Trésor de l'Etat, outre cette garantie, le produit liquide de l'impôt de transit sur le café, jusqu'à un maximum de 5.000:000\$000.-
- Loi n° 923, du 8 Août 1904, transformant en or les garanties données par l'Etat aux banques de crédit réel.-
- Loi n° 1.160, du 29 Décembre 1908, qui modifie les points suivants de la loi antérieure:

Ce serait une Banque de Crédit hypothécaire pour aider l'Agriculture;

- II - Le capital garantie de £ 2.000.000 pourrait être augmenté sur décision du Gouvernement, par des actions ou obligations au porteur;
- III - La garantie serait prévue pour 30 ans; et
- IV - La durée des prêts, sous la garantie hypothécaire serait portée à 15 ans.-
- Loi n° 1.520 A, du 23 décembre 1916, autorisant le Gouvernement à émettre, jusqu'au montant de 2.000:000\$000 en apolices, destinées à aider les Banques de Crédit Populaire, qui seraient créées sous forme de coopératives de crédit de responsabilité limitée.-

Chaque Banque ne pourrait recevoir, comme concours, plus de Rs.50:000\$000 en apolices. Cependant, à la banque qui réaliserait un capital de 100:000\$000, ce concours pourrait être porté à Rs. 100:000\$000.-