

l'emploi hypothécaire, les institutions de crédit-foncier ont précisément pour objet d'en provoquer l'affluence, par les garanties qu'elles leur assurent, et les facilités qu'elles leur offrent, facilités et garanties qui compensent amplement la réduction d'intérêt dont bénéficie l'emprunteur.

Tout le système lui-même, est pour le capitaliste prêteur et pour le propriétaire emprunteur, une admirable compensation d'avantages, et une étonnante conciliation d'intérêts. Le crédit foncier n'est pas autant une institution de prêts qu'une agence de prêts. Il se place comme intermédiaire entre le prêteur et l'emprunteur ; il prête son crédit à celui-ci, pour lui permettre d'emprunter à bonne composition, et donne ses bons offices à celui-là, pour lui épargner les troubles qu'occasionnent d'ordinaire les placements hypothécaires et lui assurer le remboursement de son capital à échéance. Ayant besoin du patronage des deux, et vivant de leurs opérations, il donne à leurs intérêts respectifs une protection égale. C'est ce qui le caractérise.

Cela d'ailleurs sera mieux compris, quand nous expliquerons la nature des opérations du crédit foncier.

II

Celui qui étudie les conditions économiques de notre province ne peut manquer d'être frappé d'un fait d'une extrême gravité, savoir : l'existence de charges énormes sur la propriété foncière. Nous n'avons pas, et c'est regrettable, de données exactes sur le chiffre de la dette hypothécaire ; mais il est certain qu'elle représente une proportion considérable de la valeur foncière, et qu'elle augmente tous les ans dans une proportion alarmante.

Et comment pourrait-il en être autrement ? Plus la propriété est grevée, moins elle offre de garanties au prêteur ; et plus par conséquent le prix de l'argent est élevé, parce que le prêteur se fait toujours payer le risque que court son capital. De son côté, l'emprunteur qui est obligé de payer un gros intérêt, tire de sa terre tout ce qu'elle est susceptible de produire, pour le donner à son créancier ; il néglige pen-