

qui ramèneront la prospérité à son foyer, et lui permettront d'abrèger, par un paiement anticipé, la période de sa libération ? Le délai, en effet, lui est donné pour son avantage, et le crédit foncier ne peut refuser de recevoir le paiement qu'il lui offre par anticipation. Il n'a pas non plus d'intérêt à le faire, parce qu'il trouvera toujours à placer le capital remboursé.

Nous ajouterons : c'est une erreur de dire que les prêts à longs termes ne sont pas dans nos mœurs. Nous avons le constitut qui est un incident fréquent de nos transactions immobilières. Il existe sur un grand nombre de propriétés, et le cultivateur y trouve tellement son avantage qu'il préfère invariablement payer l'intérêt plutôt que de rembourser le capital. S'il y a une différence entre le prêt à constitut et le prêt du crédit foncier, elle est toute à l'avantage de ce dernier, parce que l'annuité acquitte à la fois l'intérêt et le capital—c'est un constitut qui s'éteint par le service des intérêts pendant un certain nombre d'années.

Voici un cultivateur qui a \$500 à mettre sur une propriété de \$1000. Il paie comptant les \$500 dont il dispose, et reçoit pour le paiement des autres \$500 trois propositions : par la première, on lui demande une obligation avec intérêt remboursable à une époque déterminée, cinq, dix, quinze, vingt ans ou plus ; par la seconde, il peut garder les \$500 à constitut, c'est-à-dire qu'il paiera les intérêts tous les ans, sans qu'on puisse jamais en exiger de lui le capital ; et, en troisième lieu, vient l'obligation du crédit foncier qui porte le même intérêt que les deux premières, dont le capital n'est pas exigible, comme pour le constitut, mais qui s'éteint après un certain nombre d'années.

Laquelle des trois propositions pensez-vous qu'il acceptera ? Il est facile de décider. S'engager à rembourser un capital à une époque déterminée, à dix, vingt, trente ou quarante ans, est toujours dangereux pour le cultivateur, parce qu'il ignore s'il sera alors en mesure de le faire. Le rembourser à volonté, pourvu qu'il serve régulièrement les intérêts fera bien mieux son affaire, cela se comprend. Mais se libérer par des paiements annuels égaux à l'intérêt, ce qui équivaut