

foncier remplit le vide qui s'est fait dans sa caisse et effectue de nouveaux prêts.

Toute cette opération se réduit à ceci : Le crédit foncier avance dix mille piastres au prêteur, et reçoit de lui une obligation portant hypothèque. Il prend ensuite cette obligation qu'il transforme en simple billet négociable, mais conservant toujours sa garantie hypothécaire, l'endosse et la transporte, pour valeur reçue, à celui qui cherche des placements hypothécaires. Il mobilise ainsi la valeur foncière, et la met en circulation, en y ajoutant sa propre garantie. Puis, sur l'annuité que paie l'emprunteur, il prend ses frais d'administration, une certaine somme pour payer l'intérêt aux porteurs de *lettres de gages*, et celle destinées à l'amortissement du capital. C'est-à-dire qu'il remplit, vis-à-vis des porteurs de ces *lettres de gages*, les mêmes obligations que remplissent les emprunteurs vis-à-vis de lui. Il emprunte des capitalistes et prête au propriétaire, et se charge de remplir lui-même les obligations de l'emprunteur vis-à-vis de celui qui débourse les fonds.

Ces *lettres de gages* sont généralement d'un montant peu élevé, afin d'assurer aux petits capitaux l'accès aux placements hypothécaires

Le crédit foncier est donc un véritable agent de prêts, un intermédiaire entre le prêteur et l'emprunteur.

A l'aide de cette combinaison, il leur offre les avantages suivants :

1° Il permet à l'emprunteur de trouver des capitaux sans l'intervention coûteuse des tiers ;

2° Il offre à l'emprunteur un mode de remboursement en rapport avec ses ressources, à l'aide de paiements partiels et d'un chiffre peu élevé, tout en lui laissant la liberté de se libérer partiellement ou intégralement, avant le terme d'échéance convenu ;

3° Il fait baisser le prix de l'argent et hausser la valeur de la propriété foncière, en attirant les capitaux vers l'emploi hypothécaire ;

4° Il débarrasse le prêteur sur bien-fonds du trouble d'examiner les titres de propriété de l'emprunteur, de faire