

aux propriétaires sur hypothèque, puis elles créaient ensuite des *lettres de gage* en représentation du capital prêté, et se rendaient par le fait, envers le capitaliste, tant pour le paiement des intérêts que pour le remboursement du capital, caution solidaire du débiteur. Elles pouvaient ainsi augmenter indéfiniment leur capital.

A la différence des sociétés d'emprunts, elles prélevaient, sur les annuités, un certain pourcentage qui servait à payer l'intérêt sur le fonds de garantie, et quelques fois des dividendes aux actionnaires.

La plupart des institutions de crédit foncier fondées en Allemagne appartiennent à la première catégorie, celles établies en France, et en particulier le Crédit foncier de France, appartiennent à la seconde.

Ces institutions fonctionnèrent pendant près d'un siècle en Allemagne, sans que l'on songeât à les introduire en France. L'opinion publique cependant en avait suivi attentivement les développements, et pendant quelques années, de 1845 à 1852, les départements de l'agriculture et du commerce se remplirent de documents, brochures, rap-