

« une hypothèque sur l'ensemble des immeubles affectés par
« les emprunteurs, à la garantie des sommes qui leur ont été
« prêtées: ils se transmettent au porteur, ou par voie d'endos-
« sement, et donnent droit à des intérêts servis par l'institu-
« tion, elle-même. L'argent avancé en échange des lettres de
« gages se recouvre, soit par la négociation, soit par le rem-
« boursement qui a lieu, chaque année, au *pro rata* de la
« rentrée des sommes destinées à l'amortissement. »

Cette théorie sera mieux comprise par un exemple :

Supposons qu'une personne veuille emprunter dix mille piastres. Elle remet sa demande entre les mains du crédit foncier, avec ses titres de propriété. Celui-ci examine les titres, fait évaluer la propriété offerte comme garantie, constate la situation hypothécaire; et réalise le prêt, s'il présente toutes les conditions exigées. L'emprunteur commence alors à payer une annuité qui comprend l'intérêt de la somme empruntée, les frais d'administration de l'institution, et une certaine somme destinée à l'amortissement du capital. Cet amortissement est d'autant moins élevé que la période de libération est plus longue. Pour cinquante ans, l'amortissement est de trente-cinq cents par cent piastres, par année. L'emprunteur paie ainsi pendant vingt, trente, quarante ou cinquante ans, suivant la période de libération qu'il aura choisie, mais il conserve la faculté de se libérer par anticipation.

Voilà pour les relations de la société avec l'emprunteur. Maintenant voici comment elle se met en rapport avec le capitaliste.

L'acte d'incorporation du crédit foncier l'autorise à émettre des *lettres de gages* ou *obligations*, en représentation des opérations de la société, et pour un montant égal. Ainsi, lorsqu'elle aura effectué un prêt de dix mille piastres, elle pourra émettre des *lettres de gages* pour le même montant. Ces *lettres de gages* sont des titres payables au porteur, remboursables par la société, et sur lesquels elle paie elle-même les intérêts. Ils sont garantis par le crédit de la société, et par les hypothèques données par les emprunteurs. Le capitaliste achète ces titres, et, avec les fonds qu'il paie, le crédit