

CHAPITRE Ier.

RÉGIME HYPOTHÉCAIRE.

Quelles sont les raisons, qui, renversant les données naturelles du problème, ont placé le Crédit Foncier, dans un tel état d'infériorité relativement au Crédit Commercial et Industriel ?

La réponse est simple, elles tiennent aux vices de la législation, qui régit les emprunts hypothécaires, et à la nature même de ces emprunts, contractés sous la forme usitée jusqu'ici.

L'imperfection du titre des hypothèques a passé pour ainsi dire à l'état d'axiôme aux yeux des jurisconsultes.

Ainsi la véritable cause, la cause essentielle de l'infériorité du crédit hypothécaire, se trouve dans le peu de sûreté réelle que les placements hypothécaires présentent aux capitalistes, car souvent celui qui achète, n'est pas sûr d'être propriétaire, et celui qui prête sur hypothèque n'est pas sûr d'être payé.

C'est de ce dernier seul que nous avons à nous occuper ici. Quelque précaution qu'il prenne, il peut craindre que des droits occultes dont il lui a toujours été difficile, souvent impossible de vérifier l'existence, viennent en se révélant après coup, compromettre son capital.

Quelqu'assuré que soit son gage, il n'a la certitude de pouvoir réaliser à l'échéance, que dans le cas d'une bonne volonté trop rare de la part du débiteur. Pour peu qu'il y ait de résistance de la part de celui-ci ou seulement de complication dans ses affaires, les frais et les lenteurs de l'expropriation et de l'ordre mettent un temps énorme entre l'échéance conventionnelle de l'obligation et la réalisation effective du gage. De là, une méfiance, une crainte qui se traduisent en élévation de l'intérêt. L'inexactitude dans le paiement des intérêts vient se joindre à l'inexactitude du recouvrement du capital. Cette inexactitude, trop souvent inévitable pour un