

munie de pouvoirs et de ressources nécessaires pour remplir avec exactitude tous ses engagements. Des propriétaires fonciers, ses contribuables, ne sont tenus que vis-à-vis d'elle, et les capitalistes ont aussi l'*association* pour unique débiteur.

Chaque domaine reçoit, jusqu'à concurrence d'une certaine portion de sa valeur, libre de toute charge, des obligations hypothécaires, émises par la société, pareilles aux titres des rentes sur l'état, et dont la société sert les intérêts. Tout l'office de celle-ci consiste à épargner au capitaliste le contact immédiat avec l'immeuble affecté à la créance, à généraliser le gage et le titre d'emprunt. Elle résume en elle, et réunit en un seul faisceau toutes les valeurs territoriales. N'ayant et ne pouvant avoir en vue aucune spéculation, aucun gain, elle se borne à servir de caisse centrale, à recueillir d'un côté les intérêts qu'elle déverse de l'autre. Les propriétaires ne paient en sus qu'une très-faible prime, destinée à couvrir les dépenses administratives. Réunis en quelque sorte en *corps d'état*, ils impriment à leurs obligations le sceau d'un crédit puissant, et les marquent au coin d'une valeur notoire. Le grand-livre de la dette foncière se forme donc, et fonctionne exactement comme le grand-livre de la dette publique.

La première idée de cet ingénieux système appartient à Law, qui ne réussit point à le faire adopter par le parlement d'Écosse.

Les sociétés territoriales ont pris naissance en Prusse, dans la seconde moitié du 18<sup>e</sup> siècle, sous Frédéric II, alors que les calamités de la guerre de sept ans avaient apauvri le pays. La crainte de perdre des propriétés considérables, par la difficulté de faire face à des créances, même de mince valeur, ne permettait pas aux propriétaires d'emprunter pour améliorer la culture. Le peu de confiance dans les hypothèques, la difficulté de percevoir les intérêts et de réaliser le capital gênait le placement sur immeubles. Les *associations de crédit*, créées sur la proposition du négoc-