

LE CRÉDIT FONCIER

(suite.)

V

Tout ce qui concerne l'emprunteur dans ses rapports avec le crédit foncier est maintenant connu : sa capacité d'emprunter, les biens qu'il offre en garantie du prêt, son droit de propriété, la situation hypothécaire, la réalisation du prêt, les moyens de libération, enfin les privilèges accordés à la société du crédit foncier tant pour la sûreté que pour le recouvrement des sommes prêtées, tout a été passé en revue.

Il reste maintenant à établir la position exacte du prêteur. A la place du contrat nominatif dont le prêteur sur hypothèque est détenteur, la remise entre ses mains d'une obligation impersonnelle, non plus garantie sur un immeuble connu de lui, mais garantie par une hypothèque collective sur tous les biens dont la société de crédit est créancière, est-elle une substitution favorable à ses intérêts ?

C'est ce que nous avons à examiner.

Le privilège caractéristique des sociétés de crédit foncier, c'est le droit qu'elles ont d'émettre des obligations ou lettres de gage. Ces obligations ou lettres de gage, la société est autorisée à les créer, sans le concours du débiteur, pour une valeur égale au montant du prêt. L'obligation, et c'est là son essence, détache le gage de la créance. Elle fait de ce gage une valeur distincte et mobile qui devient elle-même la garantie de l'obligation prise par la société envers les capitalistes auxquels il est remis en échange de numéraire. La négociation de cette valeur procure à la société les moyens de faire de nouveaux prêts, et comme ces prêts eux-mêmes l'autorisent à émettre de nouvelles obligations, elle ouvre ainsi un horizon infini d'opérations.