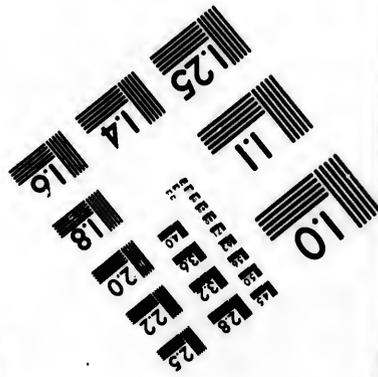
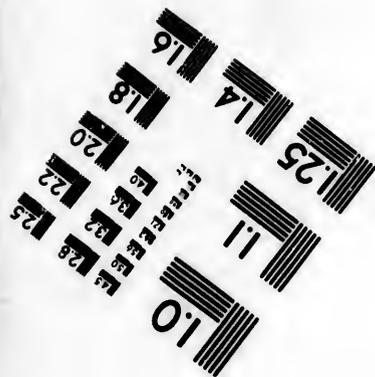
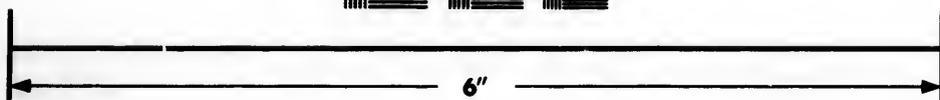
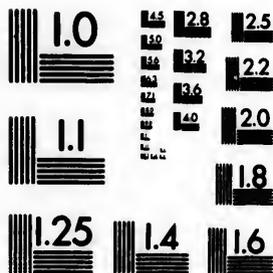


**IMAGE EVALUATION
TEST TARGET (MT-3)**



**Photographic
Sciences
Corporation**

23 WEST MAIN STREET
WEBSTER, N.Y. 14580
(716) 872-4503

ES 28
ES 25
ES 22
ES 20
ES 18

**CIHM/ICMH
Microfiche
Series.**

**CIHM/ICMH
Collection de
microfiches.**



Canadian Institute for Historical Microreproductions / Institut canadien de microreproductions historiques

11
10
ES 28
ES 25

© 1984

Technical and Bibliographic Notes/Notes techniques et bibliographiques

The Institute has attempted to obtain the best original copy available for filming. Features of this copy which may be bibliographically unique, which may alter any of the images in the reproduction, or which may significantly change the usual method of filming, are checked below.

L'Institut a microfilmé le meilleur exemplaire qu'il lui a été possible de se procurer. Les détails de cet exemplaire qui sont peut-être uniques du point de vue bibliographique, qui peuvent modifier une image reproduite, ou qui peuvent exiger une modification dans la méthode normale de filmage sont indiqués ci-dessous.

- Coloured covers/
Couverture de couleur
- Covers damaged/
Couverture endommagée
- Covers restored and/or laminated/
Couverture restaurée et/ou pelliculée
- Cover title missing/
Le titre de couverture manque
- Coloured maps/
Cartes géographiques en couleur
- Coloured ink (i.e. other than blue or black)/
Encre de couleur (i.e. autre que bleue ou noire)
- Coloured plates and/or illustrations/
Planches et/ou illustrations en couleur
- Bound with other material/
Relié avec d'autres documents
- Tight binding may cause shadows or distortion
along interior margin/
La reliure serrée peut causer de l'ombre ou de la
distortion le long de la marge intérieure
- Blank leaves added during restoration may
appear within the text. Whenever possible, these
have been omitted from filming/
Il se peut que certaines pages blanches ajoutées
lors d'une restauration apparaissent dans le texte,
mais, lorsque cela était possible, ces pages n'ont
pas été filmées.
- Additional comments:/
Commentaires supplémentaires:

- Coloured pages/
Pages de couleur
- Pages damaged/
Pages endommagées
- Pages restored and/or laminated/
Pages restaurées et/ou pelliculées
- Pages discoloured, stained or foxed/
Pages décolorées, tachetées ou piquées
- Pages detached/
Pages détachées
- Showthrough/
Transparence
- Quality of print varies/
Qualité inégale de l'impression
- Includes supplementary material/
Comprend du matériel supplémentaire
- Only edition available/
Seule édition disponible
- Pages wholly or partially obscured by errata
slips, tissues, etc., have been refilmed to
ensure the best possible image/
Les pages totalement ou partiellement
obscurcies par un feuillet d'errata, une pelure,
etc., ont été filmées à nouveau de façon à
obtenir la meilleure image possible.

This item is filmed at the reduction ratio checked below/
Ce document est filmé au taux de réduction indiqué ci-dessous.

10X	12X	14X	16X	18X	20X	22X	24X	26X	28X	30X	32X
						✓					

The copy filmed here has been reproduced thanks to the generosity of:

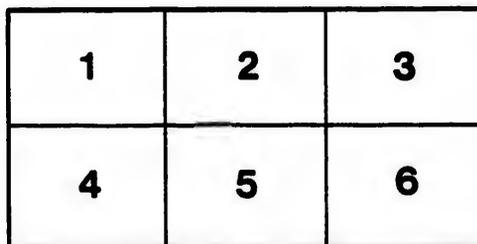
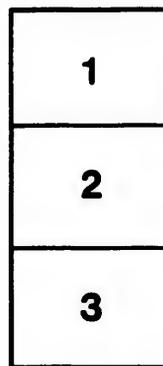
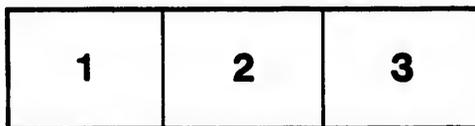
Law Library
York University
Toronto

The images appearing here are the best quality possible considering the condition and legibility of the original copy and in keeping with the filming contract specifications.

Original copies in printed paper covers are filmed beginning with the front cover and ending on the last page with a printed or illustrated impression, or the back cover when appropriate. All other original copies are filmed beginning on the first page with a printed or illustrated impression, and ending on the last page with a printed or illustrated impression.

The last recorded frame on each microfiche shall contain the symbol \rightarrow (meaning "CONTINUED"), or the symbol ∇ (meaning "END"), whichever applies.

Maps, plates, charts, etc., may be filmed at different reduction ratios. Those too large to be entirely included in one exposure are filmed beginning in the upper left hand corner, left to right and top to bottom, as many frames as required. The following diagrams illustrate the method:



L'exemplaire filmé fut reproduit grâce à la générosité de:

Law Library
York University
Toronto

Les images suivantes ont été reproduites avec le plus grand soin, compte tenu de la condition et de la netteté de l'exemplaire filmé, et en conformité avec les conditions du contrat de filmage.

Les exemplaires originaux dont la couverture en papier est imprimée sont filmés en commençant par le premier plat et en terminant soit par la dernière page qui comporte une empreinte d'impression ou d'illustration, soit par le second plat, selon le cas. Tous les autres exemplaires originaux sont filmés en commençant par la première page qui comporte une empreinte d'impression ou d'illustration et en terminant par la dernière page qui comporte une telle empreinte.

Un des symboles suivants apparaîtra sur la dernière image de chaque microfiche, selon le cas: le symbole \rightarrow signifie "A SUIVRE", le symbole ∇ signifie "FIN".

Les cartes, planches, tableaux, etc., peuvent être filmés à des taux de réduction différents. Lorsque le document est trop grand pour être reproduit en un seul cliché, il est filmé à partir de l'angle supérieur gauche, de gauche à droite, et de haut en bas, en prenant le nombre d'images nécessaire. Les diagrammes suivants illustrent la méthode.

etails
s du
odifier
une
mage

rrata
to

peiture,
n à

32X

R

PO

1881

LE CRÉDIT FONCIER,

PAR

G. B. DE BOUCHERVILLE,

ANNEXE AU

RAPPORT DU COMITÉ SPÉCIAL

NOMMÉ PAR L'ASSEMBLÉE LÉGISLATIVE,

LE 3 MARS 1863,

POUR S'ENQUÉRIR S'IL NE SERAIT PAS EXPÉDIENT DE
L'INTRODUIRE DANS LE BAS-CANADA.

IMPRIME PAR ORDRE DE L'ASSEMBLÉE LÉGISLATIVE.



QUÉBEC:

IMPRIMÉ POUR LES ENTREPRENEURS PAR HUNTER, ROSE ET LEMIRE, 20 RUE ST. URSULE.

1863

B16165

HG
2051
C3
Q43

LE CREDIT FONCIER

G. B. DE WICHERVILLE

RAPOORT DE COMITE SPECIAL

RENTES

DE 1888

LE CREDIT FONCIER DE FRANCE

PARIS



ALPHONSE BARRAS

Abre
Acce
Acte
Admi

Aide, v
Alienat
Amortis
Anticip
Annuit
Annuit
Appel d
Arbitres
Associat
do
Avanta

Baviere
Belgique
Bourse
Brems
But
Banque
do
do

Capital
Capitalis
Causes d
Chemin
Comite d
do
do

INDEX.

	PAGE.
Abréviations algébriques.....	53
Accession	114
Acte définitif de prêt.....	100
Administration.—Surveillance—En Allemagne.....	89
do do en Bavière.....	90
do do en Belgique.....	93
do do duché de Posen	93
do do en France	94
do do en Gallicie.....	90
do do en Hanovre.....	93
do do en Poméranie.....	92
do do en Prusse—Marches	92
do do Prusse Occidentale.....	92
do do Prusse Orientale.....	92
do do en Russie.....	94
do do en Saxe	91
do do en Silésie	92
do do en Wurtemberg	90
Aide, voyes garantie.....	29
Alliénation d'immeuble hypothéqué	100
Amortissement.....	70
Anticipation de paiement	113
Annuités	82
Annuités calculées au pair.....	42
Appel des jugements.....	105
Arbitres	113
Associations d'emprunteurs.....	19
do do de capitalistes	22
Avantages—résultats	25

B

Bavière.....	18, 22, 90, 107
Belgique.....	19, 93, 112, 114
Bourse.....	34
Brême.....	18, 111, 120
But.....	23
Banque d'émission proposée en France.....	31
do do en Bavière.....	107
do do Nassau.....	113

C

Capital.....	12
Capitalistes, sociétés de.....	22
Causes des établissements de crédit foncier	10
Chemin de fer intercolonial.....	29
Comité de l'Assemblée Législative.....	5
do do son rapport.....	5
do do ses délibérations.....	5

	PAGES.
Contrat conditionnel de prêts	100
Crédit agricole.....	86, 98
de foncier.....	11, 16, 17, 18, 19, 82, 86
de personnel.....	87
de collectif.....	88
de hypothécaire.....	13
de public.....	87
Cours forcé.....	84, 107, 113
Cours des lettres de gage.....	50
Critiques, objections.....	115

D

Danemark.....	18, 21, 111
Décimales des jours, leur usage.....	55-56
Délai à jugements.....	105
Demande de prêts	98
Dénonciation de remboursement	43
Dotacion (voir garantie).....	25
Droits occultes	18, 101

E

Emprunt, demande d'.....	98
Emprunteurs, associations d'.....	19
Enregistrement, son renouvellement	106
Estimation.....	99
Exécution parée.....	106
Expropriation.....	105

F

Fonds de réserve.....	119
Formalités d'emprunt.....	98
Formalités de la purge en France.....	104
Formules algébriques.....	74
de pour trouver le montant.....	74
de pour trouver le temps pour amortissement.....	75
de pour trouver l'annuité.....	75
de pour trouver la partie amortie.....	76
de pour trouver la somme des intérêts simples.....	77
Frais d'administration.....	77
France.....	16, 46, 94, 95 et suiv.

G

Gage—gagerie.....	106
Garantie	26, 98

H

Historique.....	17, 43
-----------------	--------

I

Intérêts	13, 14, 52
de composés.....	73, 77
de mercatoires.....	105
Impôts	106
Indemnités	113

PAGES.

..... 100
 86, 98
 6, 17, 18, 19, 82, 88
 87
 88
 13
 87
 24, 107, 113
 80
 115

 16, 31, 111
 85-86
 105
 96
 43
 25
 15, 101

 98
 19
 106
 99
 106
 105

 119
 98
 104
 74
 74
 75
 75
 76
 77
 77
 6, 46, 94, 95 et suiv.

 106
 26, 98

 17, 43

 12, 14, 52
 73, 77
 106
 106
 118

L

Law..... 24
 Lettres de gage..... 43, 49, 50
 Lots 48, 97

M

Mécanisme des institutions de Crédit Foncier 43
 Modèles de lettres de gage..... 45, 46, 47

O

Obstacles 15, 16
 Objections—Critiques..... 115
 Opérations—en Bavière..... 107
 de Belgique 113
 de Brême 111, 120
 de Danemark 111
 de duché de Nassau 113
 de duché de Posen 109
 de France 95
 de Gallicie 109
 de Hambourg 111
 de Hanovre..... 110
 de Haute Lussac..... 110
 de Hesse-Darmstadt 112
 de Hesse-Electorale..... 111
 de Lubec..... 111
 de Marche (Prusse) 109
 de Mecklembourg 111
 de Pologne..... 106
 de Poméranie..... 109
 de Prusse 108
 de Prusse Occidentale 109
 de Prusse Orientale..... 109
 de Russie 106
 de Saxe 110
 de Silésie 106
 de Suisse 113
 de Wurtemberg 106
 Organisation..... 88

P

Paiements par anticipation..... 100
 Pluralité de Banques de Crédit Foncier dans un même pays, est une erreur 96
 Porteurs de lettres de gage, leurs droits 20, 49
 Poste 106
 Postscriptum 121
 Prêts à courtes échéances 13, 98, 110
 Prêts à longues échéances (voies amortissement)..... 70
 Primes—lots..... 48, 97
 Privilèges 101
 Production des richesses 13
 Farge 16, 100, 101

RECAP	PAGES.
Réserve	116
Résultats—Avantages	28
Résultat	120
Richesses	13

S

Séquestre	105
Séries des lettres de gage	49
Sociétés de prêteurs	22
Solidarité	114
Subvention—garantie	26
Surveillance par les gouvernements	80

T

Tableau No. 1—intérêts simples par jour	56
do 2— do par mois	68
do 3— do par année	68
do 4— do composé—Marche de l'amortissement	78
do 5— do de temps pour amortir une dette	70
do 6— do de valeur acquise, après années	80
do 7— do de annuités pour amortir	82
Tirage des lettres de gage	48, 47

V

Vente—aliénation	106
------------------------	-----

ANNEXES.

Documents officiels	123
Evénements—Statuts	167
Gallieis—Statuts	174
France—Décret organique, 22 février 1852	123
do do du 22 mars 1852	129
do do 28 do	129
do do 10 décembre 1852	131
do do 6 juillet 1854	133
do Extrait de la loi du 28 février 1852	132
do Loi du 19 juin 1857	134
do Statuts du Crédit Foncier	134
do Extraits des rapports du Crédit Foncier	150 à 154
do do observations des conseillers	157
do Tableaux de la situation et des opérations	156
do do do do	158 à 166

PAGES.	
.....	116
.....	28
.....	120
.....	12
.....	106
.....	49
.....	22
.....	114
.....	25
.....	59
.....	56
.....	68
.....	68
.....	78
.....	79
.....	80
.....	82
.....	46, 47
.....	106
.....	123
.....	187
.....	174
.....	123
.....	129
.....	129
.....	131
.....	133
.....	132
.....	134
.....	184
.....	150 à 154
.....	157
.....	156
.....	158 à 166

RAPPORT

Du comité spécial nommé pour s'enquérir s'il ne serait pas expédient d'établir un système de crédit foncier dans le Bas-Canada.



ASSEMBLÉE LÉGISLATIVE,
3 Mars, 1863.

Résolu, Qu'un comité spécial composé de MM. de Boucherville, Desaulniers, Joseph Dufresne, Alexandre Dufresne, Laframboise, Sylvain, Mongenais, Kierskowski, Daoust, Caron et Labrèche-Viger, soit nommé pour prendre en considération la convenance d'établir un système de crédit foncier dans le Bas-Canada, pour venir en aide à la classe agricole, et les meilleurs moyens à adopter pour le faire fonctionner efficacement; avec pouvoir d'envoyer quérir témoins, documents et dossiers, et de rapporter de temps à autres par bill ou autrement.

Certifié,

WM. B. LINDSAY,
Greffier, A. L.

18 Mars, 1863.

Le comité chargé de s'enquérir s'il ne serait pas expédient d'établir un système de crédit foncier dans le Bas-Canada pour venir en aide à la classe agricole, etc.

A l'honneur de présenter à votre honorable chambre son premier rapport :—

Votre comité, aussitôt après son organisation, n'a perdu aucun des moments à sa disposition pour arriver le plus tôt et le plus sûrement possible à quelque résultat pratique et avantageux.

Votre comité a d'abord profité de l'étude et des connaissances de plusieurs de ses membres.

Après quelques délibérations sur la marche à suivre, votre comité a pris en considération les projets de Messieurs *Alexandre* et *Joseph Dufresne*.

Si leurs projets n'ont pas été adoptés par votre comité, ils ont cependant considérablement servi à l'élaboration de celui maintenant soumis.

Le troisième projet, et pour beaucoup le plus important, que votre comité a examiné et étudié est celui de M. *G. de Boucherville*.

Les renseignements obtenus de ce dernier Monsieur sont du plus haut intérêt. Ils ont été recueillis sur les lieux mêmes, lors de son voyage en Europe l'été dernier. C'est en étudiant les meilleurs auteurs et en se mettant en rapport avec les personnes le plus particulièrement liées au fonctionnement des institutions de crédit foncier que M. *De Boucherville* s'est procuré les connaissances étendues qu'il possède sur ce sujet.

L'ouvrage de M. *de Boucherville*, qui n'est à la fin qu'une amplification de son témoignage, est tellement intéressant et d'une actualité telle que votre comité a cru devoir l'annexer à son rapport. Un ouvrage de cette nature est d'ailleurs de la plus grande nécessité dans un temps où tout le pays s'agit et où tous les hommes publics ont à agir d'une manière ou d'une autre sur la question.

Le sujet du crédit foncier a été considéré être d'une si vaste importance, que votre comité a cru devoir ne rien négliger pour le faire connaître par tous ceux qui s'intéressent au bien-être et à la prospérité de la classe la plus importante de notre société.

Votre comité s'est de plus en plus convaincu, par la discussion et par l'étude, que l'établissement d'une banque de crédit foncier est un des meilleurs moyens de tirer la classe agricole de l'état de gêne dans laquelle elle se trouve maintenant.

Enfin, votre comité, après longues et sérieuses délibérations en est venu aux conclusions suivantes :—

Résolu.—Qu'il est devenu nécessaire d'établir, dans l'intérêt de la classe agricole, une banque de crédit foncier ;

Résolu.—Que cette banque devra être appelée : " Le Crédit Foncier du Canada ;"

Résolu.—Que cette banque aura pour objet de prêter, sur hypothèque seulement, à longue échéance, et avec amortissement ;

Résolu.—Qu'elle pourra émettre des billets, au double de son capital payé, et au montant de la négociation de ses lettres de gage ;

Résolu.—Que son capital souscrit sera de " un million de dollars," et qu'elle pourra commencer ses opérations après le paiement du dixième de ce capital ;

Résolu.—Que la banque devra avoir les moyens de s'assurer de l'existence des hypothèques créées ou inscrites, de les purger facilement et économiquement, tout en protégeant les droits des tiers.

Résolu.—Que la banque devra aussi avoir le pouvoir de se faire payer promptement de ses justes réclamations.

Le tout, néanmoins, humblement soumis.

L. L. L. DESAULNIERS,
Président.

CHAMBRE DE COMITÉ,

Mardi, 8 mars 1868.

EN COMITÉ SUR L'ORDRE DE RENVOI No. 4.

PRÉSENTS :

M. DEBOUCHERVILLE,
M. JOSEPH DUFRESNE,
M. ALEXANDRE DUFRESNE,
M. LABRECHE-VIGER,
M. DESAULNIERS,
M. DAoust,
M. CARON.

La l'ordre de renvoi.

Sur motion de M. de Boucherville, secondé par M. Daoust, M. Desaulniers prend le mot en lui.

Après avoir délibéré quelque temps, le comité est convenu de la définition suivante du crédit foncier.

On entend par crédit foncier, " une institution monétaire prêtant aux propriétaires fonciers sur hypothèque à longue échéance et avec amortissement."

Le comité alors s'ajourne à demain, à 10 heures, A. M.

Mercredi, 4 mars 1868.

LE COMITÉ S'EST ASSEMBLÉ.

PRÉSENTS :

- M. DESAULNIERS, PRÉSIDENT.
- M. JOSEPH DUFRESNE,
- M. ALEXANDRE DUFRESNE,
- M. LABRECHE-VIGER,
- M. DAoust,
- M. CARON,
- M. KIERZKOWSKI,
- M. SYLVAIN,
- M. MONGENAIS,
- M. LAFRAMBOISE.

M. Labreche-Viger propose, secondé par M. Laframboise,
 Que M. Alexandre Dufresne explique son plan de crédit foncier au comité.
 En conformité de cette demande, M. Dufresne fait connaître ses vues sur le sujet et
 les meilleurs moyens à adopter pour fonder une institution de crédit foncier.
 Le comité ayant ensuite délibéré quelque temps, sur motion de M. Laframboise, secondé
 par M. Caron, il est,
 Ordonné,—Que George de Boucherville, avocat, écuyer, de St. Hyacinthe, soit sommé
 par le greffier de comparaître devant le comité mardi prochain, le 10 de mars courant, à 10
 heures a. m., et de produire avec lui tous les papiers, notes et documents qu'il peut avoir
 en sa possession au sujet du crédit foncier, pour les soumettre au comité.
 Le comité s'est alors ajourné à demain, à 10 heures, A. M.

Jeudi, 5 mars 1868.

LE COMITÉ S'EST ASSEMBLÉ.

PRÉSENTS :

- M. DESAULNIERS, PRÉSIDENT,
- M. JOSEPH DUFRESNE,
- M. ALEXANDRE DUFRESNE,
- M. LAFRAMBOISE,
- M. SYLVAIN,
- M. KIERZKOWSKI,
- M. DAoust,
- M. CARON,
- M. LABRECHE-VIGER,

Le comité ayant délibéré quelque temps sur les différents projets de crédit foncier, il
 a unanimement
 Résolu,—Que MM. Joseph et Alexandre Dufresne préparent une analyse de leurs
 plans de crédit foncier pour la soumettre au comité à sa prochaine assemblée.
 Le comité s'est alors ajourné à mardi prochain, le 10 de mars courant, à 10 heures, A. M.

Mardi, 10 Mars 1863.

LE COMITÉ S'EST ASSEMBLÉ.

PRÉSENTS :

M. DESAULNIERS, PRÉSIDENT,
M. LAFRAMBOISE,
M. CARON,
M. ALEXANDRE DUFRESNE,
M. LABRECHE-VIGER,

L'ordre du comité du quatre du courant; pour que *George de Boucherville*, écuyer comparaisse aujourd'hui devant le dit comité étant lu, et le dit *George de Boucherville* ne comparaisant pas,

Le comité s'est alors ajourné à demain, à 10 heures, A. M.

Mercredi, 11 mars 1863.

LE COMITÉ S'EST ASSEMBLÉ.

PRÉSENTS :

M. DESAULNIERS, PRÉSIDENT,
M. DAoust,
M. JOSEPH DUFRESNE,
M. ALEXANDRE DUFRESNE,
M. LAFRAMBOISE,
M. KIERZKOWSKI,
M. CARON.

En obéissance à l'ordre du comité, *George de Boucherville*, écuyer, comparait et à la demande du président, il commence à expliquer son plan de crédit foncier.

Après l'avoir entendu quelque temps, et avoir délibéré sur le sujet, le comité lui ordonne de comparaitre de nouveau demain, pour continuer sa discussion sur le crédit foncier.

Le comité s'est alors ajourné à demain, à 9½ heures, A. M.

Jeudi, 12 mars 1863.

LE COMITÉ S'EST ASSEMBLÉ

PRÉSENTS :

M. DESAULNIERS, PRÉSIDENT,
M. JOSEPH DUFRETNE,
M. ALEXANDRE DUFRESNE,
M. LAFRAMBOISE,
M. MONGENAI,
M. DAoust,
M. CARON,
M. LABRECHE-VIGER.

M. de Boucherville est de nouveau entendu sur le crédit foncier. Le comité après avoir longuement discuté le sujet, décide que *M. de Boucherville* lui soumette son plan de crédit foncier par écrit à la prochaine assemblée.

Le comité s'ajourne alors à demain, à 9½ heures, A. M.

En
de crédi
Le
" foncie
Cet
piastres
Ell
pourra n
de la né
Les
1 pour l
Le
tution ;
Le
établir d
de gage,
Ell
purge ;
Et
être de n
Orc
heures, A
Le

M. a
en faveur

Vendredi, 13 mars 1863.

LE COMITÉ S'EST ASSEMBLÉ.

PRÉSENTS :

M. DESAULNIERS, PRÉSIDENT,
 M. DAoust,
 M. ALEXANDRE DUFRESNE,
 M. LAFRAMBOISE,
 M. SYLVAIN,
 M. MONGENAIS,
 M. KIERZKOWSKI,
 M. CARON,
 M. LABRECHE-VIGER.

En conformité de l'ordre, *M. de Boucherville* met par écrit devant le comité son plan de crédit foncier, lequel est discuté, et modifié comme suit :

Le système de crédit foncier qui sera établi en ce pays, sera intitulé : " Le crédit foncier du Canada ;" son capital social sera d'un million de piastres ;

Cette institution pourra commencer ses opérations aussitôt qu'elle aura cent mille piastres de souscrit ;

Elle pourra émettre des lettres de gage au montant des obligations hypothécaires ; elle pourra mettre en circulation des billets au montant du double de son capital et au montant de la négociation des lettres de gage ;

Les prêts seront à longue échéance ; il y aura un fonds d'amortissement, il sera chargé 1 pour 100 pour frais d'administration ;

Le taux d'intérêt demandé à l'emprunteur sera le même que celui payé par l'institution ;

Le lieu principal de ses affaires sera décidé par la majorité des actionnaires ; elle pourra établir des succursales ; elle pourra payer annuellement une certaine proportion des lettres de gage, lesquelles seront déterminées par le tirage au sort ;

Elle pourra accorder une prime, ou lot aux premiers numéros sortant ; elle aura droit de purge ;

Et des débats s'étant élevés sur la dernière proposition, elle est remise à demain pour être de nouveau discutée.

Ordonné,—Que *M. de Boucherville* compareisse devant le comité demain, à 9 heures, A. M.

Le comité alors s'ajourne.

comparait et à la

le comité lui
sur le crédit

Samedi, 14 mars 1863.

LE COMITÉ S'EST ASSEMBLÉ.

PRÉSENTS :

M. DESAULNIERS, PRÉSIDENT,
 M. DAoust,
 M. ALEXANDRE DUFRESNE,
 M. JOSEPH DUFRESNE,
 M. LAFRAMBOISE,
 M. SYLVAIN,
 M. MONGENAIS,
 M. KIERZKOWSKI,
 M. CARON.

M. de Boucherville étant présent, le comité reprend la considération du droit de purge en faveur du crédit foncier, lequel après avoir été longuement discuté est enfin adopté.

Boucherville lui ;

La lecture du plan de crédit foncier de M. de Boucherville est ensuite continuée comme suit ;

Les prêts ne dépasseront pas la moitié de la valeur de la propriété ; le minimum des prêts ne sera pas au-dessous de cent piastres ; la banque aura droit de gage sur la récolte de l'emprunteur pour les arrérages et la prochaine annuité, intérêts moratoires ; elle pourra nommer des arbitres ; elle aura l'exécution parée, il ne sera fait d'opposition que pour paiement seulement ; la dette pourra être exigée dans le cas de non paiement, ou détérioration de la propriété ; les ventes judiciaires se feront à la charge de la dette ;

Le comité après avoir discuté pendant quelque temps le dit plan, en remet la considération ultérieure à lundi prochain.

Ordonné,—Que M. de Boucherville comparaisse de nouveau ce jour-là.

Le comité s'est alors ajourné à lundi prochain, à 10 heures, A. M.

Lundi, 16 mars 1861.

LE COMITÉ S'EST ASSEMBLÉ.

PRÉSENTS :

M. DESAULNIERS, PRÉSIDENT.

M. DAoust,
M. ALEXANDRE DUFRESNE,
M. JOSEPH DUFRESNE,
M. LAFRAMBOISE,
M. SYLVAIN,
M. MONGENAI,
M. KIERZKOWSKI,
M. CARON.

M. de Boucherville comparait de nouveau.

Le comité reprend la considération de son plan de crédit foncier, et après l'avoir lu et discuté de nouveau, il en est venu aux conclusions suivantes :—

Résolu,—Qu'il est devenu nécessaire, dans l'intérêt de la classe agricole, d'établir une banque de crédit foncier ;

Résolu,—Que cette institution sera appelée, " le crédit foncier du Canada ;"

Résolu,—Qu'elle aura pour objet de prêter sur hypothèque seulement, à longue échéance et avec amortissement ;

Résolu,—Qu'elle pourra émettre des billets au double de son capital payé et au montant de la négociation de ses lettres de gage ;

Résolu,—Que son capital souscrit sera d'un million de dollars, et qu'elle pourra commencer ses opérations après le paiement du dixième de son capital ;

Résolu,—Qu'elle devra avoir les moyens de s'assurer de l'existence des hypothèques occultes, ou inconnues, de les purger facilement et économiquement en protégeant les droits des tiers ;

Résolu,—Qu'elle devra aussi avoir le pouvoir de se faire payer promptement de ses justes réclamations.

Ordonné,—Que M. le président fasse rapport à la chambre des procédés du comité et des dites résolutions, comme bases principales d'une institution de crédit foncier, et les accompagne de l'ouvrage intéressant de *George de Boucherville*, écuyer, contenant son témoignage et les renseignements par lui fournis au comité sur cette matière, comme appendice à son rapport.

Le comité alors s'ajourne.

uite continuée

minimum des
e sur la récolte
es; elle pourra
ition que pour
nt, ou détério-
e;
met la considé-

LE CRÉDIT FONCIER,

PAR

G. B. DE BOUCHERVILLE.

1861.

Une institution dont les premières traces remontent au dernier siècle, et dont le premier essai date de 1770, a pris un tel développement en Europe, qu'à peine compte-t-on quatre gouvernements où elle n'a pas été introduite; deux d'entre eux ont envoyé des commissaires pour en faire une étude spéciale dans l'intention de l'introduire prochainement chez eux.

Cette institution, c'est le crédit foncier.

ès l'avoir lu et
e, d'établir une
da ;"
à longue éché-
ayé et au mon-

Qu'est-ce donc que ce crédit foncier dont on parle tant de ce côté de l'Atlantique, qui a fait tant de bien en Europe; qui, après avoir été mis à la plus sévère épreuve que toute institution financière puisse subir, a traversé, sans fléchir, les plus grandes crises et les plus affreux désastres qui ont fait le tour de l'Europe à la suite des soulèvements tumultueux de la révolution française et des guerres de l'empire; et se retrouve aujourd'hui plus forte, plus vigoureuse et plus prospère que jamais? Le crédit foncier, c'est tout simplement une institution financière, une banque qui, s'appuyant sur le sol, source première de toutes les richesses, offre ce même sol comme débiteur au créancier capitaliste; et comme garantie de l'intérêt et du capital, le labeur du cultivateur, dont les moyens d'exploitation sont doublés par les capitaux que la banque a su mettre à sa disposition. C'est le sol qui substitue, par l'entremise de la banque, son crédit au crédit personnel de l'emprunteur.

ils pourra com-
es hypothèques
geant les droits
ptement de ses
es du comité et
foncier, et les
contenant son
atière, comme

Le crédit foncier n'est plus une institution qui soit à l'état d'étude en Europe. On n'en n'est plus aux premiers tâtonnements de son enfance. Les principes et les bases en sont parfaitement connus; ils sont les mêmes partout. Les seules différences que l'on remarque se trouvent dans les points de détails, qui ont été introduites pour accommoder ces institutions aux habitudes, aux mœurs et aux lois spéciales des différents pays.

Le crédit foncier a pris différents noms; il est connu sous le nom de banque agricole, banque hypothécaire, caisse hypothécaire, caisse des propriétaires, association d'emprunteurs, association de prêteurs sur hypothèque, etc. Mais toutes ces institutions agissent en principe de la même manière, ont le même but, se servent du même moyen de se procurer les capitaux qu'ils offrent ensuite aux propriétaires du sol. Dans toutes et partout, c'est le sol, c'est le fonds qui est l'agent principal; c'est lui qui donne son crédit. Et certes, c'est bien le meilleur. Mais s'il est le meilleur, pourquoi son propriétaire ne s'en sert-il pas individuellement pour se procurer les capitaux dont il a besoin, et qu'il devrait en conséquence se procurer aux meilleures conditions, tandis qu'il est notoire que le cultivateur est toujours obligé de payer un taux d'intérêt plus élevé que le commerçant, qui n'a pas d'aussi bonnes garanties à offrir?

C'est cette anomalie qui a conduit des hommes sérieux à étudier ce phénomène. Leurs études leur en ont fait découvrir la cause; après en avoir trouvé la cause, ils se sont occupés du moyen d'y remédier, et ils l'ont trouvé.

Le fruit de ces études est bien connu, il a produit de grands biens dans tous les pays

qui ont su en tirer parti. Ce sont ces études et leurs résultats qu'il importe de connaître. C'est ce que je me propose de vous exposer dans le cours de ce travail.

Le 7 novembre 1862, je fis au comité central, siégeant à St. Hyacinthe, un rapport préliminaire sur les diverses institutions de crédit foncier en Europe, sur leur mécanisme et leur fonctionnement.

Je me propose d'entrer maintenant dans le développement des questions que je n'ai fait qu'indiquer dans mon rapport préliminaire.

PRODUCTION DES RICHESSES.

Il y a trois principes généraux qui concourent à la production des richesses; ce sont le travail, le capital et le commerce. Tous trois ont une source commune, l'activité de l'homme; mais leur mode d'action est différent.

Le travail, disent les économistes, se distingue en travail productif et improductif. Le travail productif est celui qui confère à une chose quelconque un degré d'utilité, d'où résulte pour cette chose une valeur échangeable, égale ou supérieure à la valeur du travail employé. Le travail est encore productif lorsqu'il en résulte un service qui a une valeur échangeable, quoique ce service soit consommé aussitôt que produit. Le travail du cultivateur, de l'ouvrier, de l'industriel, du commerçant, du banquier; voilà les principales sources de la production des richesses; mais il ne faut pas oublier que si le travail des mains est nécessaire, le travail de la tête n'en est pas moins important en beaucoup de circonstances, pour aider et diriger le premier. Watts, Fulton et tant d'autres inventeurs en sont des exemples.

Le travail improductif est celui qui ne produit aucune valeur.

Le *Capital*, c'est le produit du travail accumulé. Le cultivateur qui se sert d'instruments d'agriculture pour exploiter sa ferme, emploi des objets qu'il s'était procurés par un travail antérieur; c'est son capital. Qu'il l'ait acquis par argent ou de toute autre manière, c'est toujours le fruit d'un travail antérieur qu'il a conservé, accumulé.

Capital productif, celui qui donne un revenu susceptible de s'accumuler et de produire un capital à son tour.

Capital improductif, celui qui n'est pas susceptible de produire de revenu.

Commerce, c'est le trafic et l'échange des produits du travail de l'industrie et des capitaux.—Ainsi, non seulement le cultivateur, qui laboure son champ et recueille ses récoltes, produit; non seulement le manufacturier, qui prend la laine pour en faire des draps, la matière première pour en faire des tissus ou autres objets, produit; mais le capitaliste, qui fournit un fonds de roulement et des instruments à ces diverses industries, et rend plus facile le travail des autres, produit; le banquier, en doublant les capitaux pour une émission proportionnelle de papiers qu'il revêt de sa signature, produit encore.

Main-d'œuvre, capital, commerce, manufactures, opérations d'échange ou de banques, sont autant de modes de production.

Les capitaux, dans le sens le plus étendu, comprennent toutes les choses dont on peut disposer, et qui ont une valeur. Mais comme toutes les choses ont pour valeur de comparaison la somme d'argent qu'elles peuvent procurer, on limite le plus généralement le nom de capital à l'argent.

Le travail produit des capitaux; ces capitaux à leur tour, mis à la disposition du travailleur, concourent à une nouvelle production augmentée de toute leur influence.

“ Les fonctions d'un capital, dit J. B. Say, sont de fournir des avances faites à l'industrie; de se laisser consommer pour renaître sous d'autres formes; de se consommer de nouveau pour renaître encore; et ainsi de suite éternellement, pourvu que la même valeur capitale soit assez habilement employée pour renaître constamment, et pour être réemployée d'une manière productive. En moins de mots, un capital est une somme de valeur consacrée à faire des avances à la production.”

Ce n'est pas toujours le propriétaire d'un capital qui en fait l'emploi directement pour la reproduction; très souvent, et le plus souvent c'est un emprunteur qui paye pour l'usage un certain montant par année, qui s'appelle *intérêt*. Si l'emploi qu'en a fait l'emprunteur lui a procuré un profit plus grand que le montant de l'intérêt qu'il est tenu de payer, sa transaction a été avantageuse.

Il y a des industries qui, par la rapidité de leurs opérations, reproduisent en peu de

temps l
peuvent
lité. T

D
Il y a e
jamais
nuelle e
l'agricul
product
duire a
l'on en
point l

Ce
pour les
que le

Il
gue; su
dans un

Le
ment lu
même e
le culti
nuelles

Q
testabl
est moi
que le

“
caire e
le 29 a

“
immob
valeur

Il est
nature

comme
il sem

immet
condit

Il est
listes

rentes
au-des

meubl
toujou

faire p
gislati
motifs

prunt
théqu
le tau
de M
rale.
pour

tamps la valeur des capitaux qu'elles ont employées ; dans ce cas, ceux qui les exploitent peuvent faire des emprunts à courtes échéances, et rencontrer leurs engagements avec facilité. Tels sont les commerçants.

D'autres industries ne peuvent reproduire le capital employé qu'après plusieurs mois. Il y a enfin d'autres genres d'industries, qui par la nature des opérations ne reproduisent jamais le capital employé à un montant donné, mais seulement par une graduelle et annuelle augmentation de sa production. Tel est l'emploi d'un capital dans l'amélioration de l'agriculture. La terre ne donne des produits qu'à des époques fixes chaque année ; sa production est lente, elle peut être augmentée graduellement, de manière à pouvoir reproduire annuellement une portion du capital employé en sus de l'intérêt. C'est tout ce que l'on en peut raisonnablement attendre, surtout dans les climats froids où la végétation n'est point luxuriante comme dans les pays tropicaux.

Celui qui fait un emprunt à deux choses à considérer : s'il pourra réaliser le capital pour le remettre à l'époque fixée ; si l'intérêt qu'il est obligé de payer n'est pas plus grand que le profit qu'il doit retirer de son emprunt.

Il est plus facile de trouver à emprunter pour une courte échéance que pour une longue ; surtout lorsque le taux de l'intérêt est élevé, et que les capitaux ne sont pas abondants dans un pays.

Les commerçants, les manufacturiers, dont les affaires permettent de réaliser promptement leurs capitaux, trouvent facilement à emprunter aux banques. Il n'en n'est pas de même de ceux qui ont besoin d'emprunter pour de longs termes ; encore bien moins pour le cultivateur qui ne peut convenablement rembourser ses emprunts que par fractions annuelles.

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE.

Quoique la garantie qu'offre le cultivateur, par une hypothèque sur sa terre soit incontestablement plus solide que la garantie personnelle ; il est un fait constant que son crédit est moins grand, et qu'il ne peut trouver à emprunter à un taux d'intérêt aussi favorable que le commerçant.

"Tout le monde est d'accord sur ce point," dit la commission de la réforme hypothécaire et du crédit foncier, dans son rapport fait à l'assemblée nationale législative en France, le 29 avril 1851,

"Que de toutes les garanties matérielles qui peuvent être offertes au prêteur, le gage immobilier qui résulte de l'hypothèque est le plus solide et le plus sûr, pourvu que la valeur de l'immeuble hypothéqué soit dans un juste rapport avec l'importance du prêt. Il est également constant qu'en France la généralité des capitalistes aurait une propension naturelle à considérer les placements hypothécaires comme préférables à tous les autres, comme préférables même aux placements en fonds publics. De ces deux faits généraux, il semble devoir résulter, pour le propriétaire qui consent à affecter hypothécairement son immeuble, la facilité et comme la certitude de trouver le capital qui lui est nécessaire aux conditions les plus favorables que puisse comporter l'état général du crédit dans le pays. Il est certain, néanmoins, qu'alors même que dans les temps les plus prospères les capitalistes se contentaient d'un revenu de 4 et même de 3½ pour 100 pour les acquisitions de rentes sur l'Etat ; lorsque l'escompte des bonnes valeurs commerciales était même descendu au-dessous de cette limite modérée, le loyer des capitaux confiés aux propriétaires d'immeubles n'a jamais, ou presque jamais, été moindre de 5 pour 100 par an, et n'est presque toujours élevé à un taux beaucoup plus onéreux pour les emprunteurs, quoiqu'il eût pu faire pour s'y opposer les prohibitions et les pénalités trop souvent impuissantes de la législation sur l'usure. M. le ministre de l'agriculture et du commerce, dans l'exposé des motifs de son projet de loi, évalue au taux exorbitant de 9 à 10 pour 100 du capital emprunté la charge annuelle que supporte, en France, le propriétaire emprunteur sur hypothèque."

Dans l'enquête ouverte par le Conseil d'Etat, M. de la Chaume, notaire à Paris, évalue le taux de l'intérêt des prêts sur hypothèque, à Paris, à 6 pour 100, outre les frais. M. de Mornay, inspecteur général de l'agriculture, indique 7 pour 100 comme moyenne générale. M. Benoist d'Azy, l'un des vice-présidents de l'Assemblée Nationale, parle de 6 à 7 pour 100, frais compris, comme taux moyen, dans les meilleurs temps et les conditions les

plus favorables. M. Silry, directeur de la caisse hypothécaire, affirme que, dans certains départements très voisins de Paris, on emprunte sur hypothèque à 9 pour 100.

Voici le résumé des réponses faites par les conseils généraux des départements en France, aux questions qui leur ont été soumises en 1845, sur le crédit agricole.

1re question. — L'agriculture trouve-t-elle à emprunter facilement les capitaux qui lui seraient nécessaires pour se livrer à d'utiles travaux d'amélioration.

67 départements ont répondu.

45 conseils généraux répondent négativement. Toutefois, 2 d'entre eux distinguent le crédit des herbagers et celui des agriculteurs ordinaires. Les herbagers, à cause de la prompte réalisation de leurs bénéfices, trouvent à emprunter facilement; 9 conseils généraux ont répondu affirmativement, tout en reconnaissant que l'intérêt est élevé et que le prêt se termine souvent par l'expropriation des débiteurs; 7 conseils généraux répondent affirmativement, mais pour certains cas spéciaux seulement; 5 conseils généraux répondent affirmativement, en déclarant que les emprunts ne sont pas destinés à des opérations agricoles; 4 conseils généraux déclarent que les emprunts ne sont faits qu'en vue de l'acquisition du sol.

2e question. — A quels taux et par quels moyens les agriculteurs se procurent-ils ces capitaux ?

61 conseils généraux ont répondu.

57 conseils déclarent que l'agriculture emprunte toujours au-dessus de l'intérêt légal, soit par des conventions usuraires, soit par suite des frais du contrat.

Parmi ces conseils, — 11 se plaignent de l'usure dans les prêts agricoles, sans préciser les faits; 2 portent le taux de l'intérêt, tant par le chiffre nominal que par les frais de contrat et de renouvellement, de 12 à 22 pour 100; 1 de 12 à 15 pour 100; 2 de 10 à 12 pour 100; 12 de 7 à 10 pour 100; 5 de 7 à 8 pour 100; 5 de 6 à 8 pour 100; 17 de 6 à 7 pour 100. 1 conseil élève à 15 pour 100 le taux des prêts faits à l'an, à 10 pour 100 les prêts faits à deux ans, à 8 fr. 33 c. pour 100, les prêts faits à trois ans, à 7 fr. 40 c. les prêts faits à quatre ans; 5 conseils répondent que l'on peut emprunter à 5 pour 100, mais ils omettent de traiter la question des frais; 1 seul conseil dit qu'avec les frais on peut emprunter à 5 et 6 pour 100.

3e question. — Quelle est la durée ordinaire des emprunts contractés au profit de l'agriculture ?

55 conseils ont répondu.

7 conseils répondent que les prêts sont toujours faits à courte échéance, sans déterminer aucune limite; 4 conseils affirment que tous les prêts sont faits pour moins d'une année; 17 conseils répondent que tous les prêts faits sur billets varient de trois mois à un an.

En ce qui concerne spécialement les prêts hypothécaires, — 6 conseils limitent la durée des prêts à un an; 2 de un an à deux ans; 2 à deux ans; 1 de un à trois ans; 1 à un an pour les prêts faits aux petits agriculteurs, trois ans les autres; 1 à deux ans pour les prêts faits au-dessus de 1,000 francs, quatre ans au-dessus; 5 de deux à cinq ans; 4 à trois ans; 3 de trois à quatre ans; 3 de 1 à cinq ans; 11 de trois à cinq ans; 2 à cinq ans; 1 de six à huit ans; 1 de cinq à dix ans; 1 à un an pour les habitants des montagnes, dix ans pour la plaine.

4e question. — Par qui sont prêtés les capitaux empruntés par l'agriculture, et par quels intermédiaires lui seront-ils transmis ?

conseils ont répondu.

11 conseils généraux signalent la concurrence des banquiers et des notaires dans les opérations de crédit agricoles; 2 conseils citent l'intervention des capitalistes suisses; 1 conseil dit que dans les villes les épargnes des ouvriers et domestiques sont prêtées à l'agriculture par l'intermédiaire des notaires. Ils retirent ces fonds des caisses d'épargne

pour av
Le
listes et

5e ques

57

52

être int
toujours
créances
istence
l'agricul
impossib
ment on
réméré.
valeur d
dépouill

6e quest

69

3 o

raux ré
banques
seil sou
16 cons
droit fix
tion et le
1807 sur
prêté fo
2 conseil
3 autres

Les
sultats, r
l'établiss

L'et
et de le

Pou
taux par

elle a été

"L
sûreté ré

sur hypo

Que

à toujours

après cou

de ne po

part du c

de comp

mettent

effective

élévation
l'incertit
un débit
plus solv
motif d'

pour avoir des intérêts plus élevés ; 1 conseil parle de la banque hypothécaire de Marseille. Les autres conseils répondent que les notaires sont les intermédiaires entre les capitalistes et les emprunteurs, et qu'un ne peut connaître l'origine des capitaux.

5e question. — Quel mode de remboursement est généralement adopté pour ces emprunts ? à quelles difficultés donne-t-il lieu ?

57 conseils généraux ont répondu.

52 conseils répondent que, dans tous les prêts hypothécaires, le remboursement doit être intégral ; que souvent il est impossible à l'échéance ou très-difficile, et presque toujours oblige l'emprunteur à des renouvellements onéreux, à des subrogations de créances, quand il n'entraîne pas son expropriation et sa ruine ; 2 conseils signalent l'existence d'institutions permettant de rembourser les prêts par annuités, comme utiles à l'agriculture. Toutefois, l'un d'eux reconnaît qu'en fait le paiement des annuités a été impossible et a entraîné la ruine des propriétaires ; 4 conseils trouvent que les remboursements ont lieu sans difficulté ; 8 conseils dénoncent particulièrement les abus des ventes à réméré. La vente à réméré, dit l'un d'eux, toujours consentie à un prix fort inférieur à la valeur de l'immeuble, est le moyen le plus généralement employé par les usuriers pour dépouiller leurs victimes.

6e question. — Comment sera-t-il possible d'améliorer les conditions actuelles du crédit agricole ?

69 conseils ont répondu.

3 conseils ne veulent pas qu'on facilite les prêts à l'agriculture ; 46 conseils généraux réclament la réforme du régime hypothécaire ; 36 conseils demandent la création de banques agricoles ; 2 conseils repoussent particulièrement les banques allemandes ; 1 conseil soutient qu'il n'est pas encore temps de créer des institutions de ce genre en France ; 16 conseils demandent la suppression des droits d'enregistrement ou leur réduction à un droit fixe sur les prêts hypothécaires ; 10 conseils veulent la révision de la loi d'expropriation et le rétablissement de la voie parée ; 6 conseils demandent la démission de la loi de 1807 sur le taux de l'intérêt ; 6 conseils demandent la diminution des charges de la propriété foncière ; 4 demandent que l'état crée une assurance contre les sinistres agricoles ; 2 conseils demandent la transmissibilité des titres hypothécaires par voie d'endorsement ; 3 autres repoussent expressément ce mode de cession.

Les mêmes choses se reproduisent dans tous les pays, avec à peu près les mêmes résultats, relativement au crédit des commerçants comparé à celui des cultivateurs, avant l'établissement des institutions de crédit foncier.

L'effet de l'établissement de ces institutions a été de faire tomber le taux de l'intérêt et de le mettre en rapport avec les ressources de l'agriculture.

Pourquoi cette élévation de l'intérêt pour l'agriculteur ? Pourquoi cet abaissement du taux par la banque de crédit foncier remarqué partout ? Je vais vous en dire les causes ; elle a été trouvée depuis longtemps, je ne fais que la répéter.

« La vraie cause, dit le rapport déjà cité, la cause essentielle du mal est dans le peu de sûreté réelle que les placements hypothécaires présentent aux capitalistes, celui qui prête sur hypothèque n'est pas sûr d'être payé.

Quelle 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. Quelque assuré que soit son gage, il a la certitude de ne pouvoir le 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 nécessairement en élévation de l'intérêt. L'inexactitude dans le paiement des arrérages vient se joindre à l'incertitude du recouvrement du capital. Cette inexactitude, trop souvent inévitable pour un débiteur obéré, est, en quelque sorte, passée dans les mœurs mêmes des débiteurs les plus solvables. Elle devient, pour le créancier, une nouvelle cause de défiance, un nouveau motif d'exagération de l'intérêt. L'élévation des frais d'actes et de quittances, sensible

urtout pour les prêts de peu d'importance, est une autre cause puissante de discrédit. L'expropriation, quand il faut y recourir, entraîne de nouvelles avances et suspend, pour un temps en quelque sorte indéfini, le recouvrement.

Un inconvénient plus grave encore peut-être, c'est que le prêteur, quand il a besoin de son capital avant l'échéance du terme stipulé, trouve difficilement un cessionnaire, s'il ne vent se résoudre à subir un sacrifice. Le transport entraîne d'ailleurs de nouveaux frais fort onéreux. Les créances hypothécaires, sous ce rapport, sont frappés d'une sorte d'indisponibilité qui détourne d'elles une multitude de capitaux.

Mais il ne suffit pas de rassurer le créancier sur la sûreté du gage et la facilité de sa réalisation ; il faut encore faire en sorte de proportionner les obligations du débiteur à ses ressources, ce qui n'aura lieu qu'à deux conditions : la première, que l'intérêt, s'il est impossible de le faire descendre jusqu'au taux moyen du revenu, se rapproche du moins de cette limite ; la seconde, qu'un long temps sera accordé au débiteur pour reconstituer le capital qu'il n'a reçu, la plupart du temps, que pour l'absorber, et qu'à l'obligation désastreuse du remboursement intégral et prochain sera substituée la faculté d'un remboursement partiel, subdivisé en annuités assez faibles pour se pouvoir confondre avec l'acquittement de l'intérêt courant.

Ce n'est pas tout encore, il est certain que les capitaux qui cherchent un placement sur hypothèque sont inégalement répartis, abondants dans quelques localités, rares dans d'autres : cette inégalité existe souvent au préjudice de la propriété rurale et des nombreux propriétaires qui cultivent le sol à distance des grands centres commerciaux et industriels. Il peut résulter, il résulte de cet état d'isolement, de cette ignorance réciproque des facultés et des besoins respectifs, que des capitaux s'offrent inutilement sur un point, tandis que, sur d'autres, ils sont vainement demandés."

Outre l'incertitude des recherches aux bureaux d'enregistrement même après les plus minutieux examens, on est encore exposé à de grands frais. Toutes ces raisons, et d'autres encore qu'un examen attentif des titres à la propriété immobilière font connaître, vous expliquent pourquoi le cultivateur, avec la meilleure garantie, ne peut obtenir des emprunts qu'à des conditions désavantageuses et à un taux d'intérêt exorbitant.

Cette incertitude dans les placements hypothécaires ouvre tout naturellement la voie aux recherches à faire pour trouver le remède.

Il fallait trouver le moyen de rétablir la confiance des prêteurs dans la sûreté du gage hypothécaire. Ceci ne pouvait se faire que par une législation qui permit de découvrir sans danger d'erreur, toutes les hypothèques, droits, titres, réclamations qui pouvaient exister contre les immeubles à hypothéquer. C'était la réforme du régime hypothécaire. Mais souvent cette réforme peut prendre beaucoup de temps, de nombreuses années ; on a imaginé le droit de *purge*. Moyen simple, prompt, économique et efficace de s'assurer de droits ou hypothèques occultes et inconnues, et de les faire disparaître.

Ceci était le premier pas à faire. Mais ce n'était pas tout. Le prêteur n'aime pas se donner un grand trouble, il n'aime pas à faire toutes ces recherches aux divers bureaux pour s'assurer des titres et des enregistrements ; puis ensuite de faire de fréquentes démarches pour recouvrer les intérêts, le capital, d'intenter des poursuites et tout ce qui s'ensuit. Il fallait donc trouver un intermédiaire qui voulut se charger de tous ces détails minutieux, nombreux, mais nécessaires. Cet intermédiaire aurait aussi l'avantage d'être l'unité, le centre, où se réuniraient et les prêteurs et les emprunteurs ; le phare qui éclairerait et guiderait les chercheurs de placement et les chercheurs d'emprunts sur hypothèque. Cet intermédiaire légal existait déjà pour le commerce dans les banques. Ces institutions convenaient admirablement par la nature et le mécanisme de leurs opérations aux besoins des négociants ; mais ils ne pouvaient étendre leurs escomptes à l'agriculture.

L'idée des banques commerciales amena peu-à-peu l'idée des banques agricoles ; et le crédit foncier fut établi, d'abord en Prusse, puis bientôt, de proche en proche, dans toute l'Europe. En France, où il le fut en 1852, de nombreuses recherches furent faites par le gouvernement ; des hommes éminents s'en occupèrent ; des commissions furent chargées de faire des rapports. C'est là, à Paris, que j'ai trouvé tout ce qu'il y avait à apprendre sur ces institutions ; c'est dans les nombreux documents, qui ont été publiés pour éclairer l'opinion publique, que l'on trouve tout ce qui a rapport à ces institutions qu'il n'est plus permis au gouvernement d'ignorer.

En 1845 le gouvernement français fit publier le rapport de M. Boyer, inspecteur

l'agricult
diverses

En
de coord
question

C'e
terai pri
servant
attention

Str
crédit ag

" 1

armées a

qui est

d'exploit

vail, dan

circonst

devait 5

de paye

résulta

encore l

ne croy

tement

tèrent a

2°

produit

des som

avaient

les requ

qui n'é

grains l

main-d

D'un a

taires à

inévita

3°

prix d

après l

l'agriculture. Ainsi que les documents et renseignements qu'il s'était procurés sur les diverses institutions de crédit foncier en Allemagne et dans le nord de l'Europe.

En 1851, M. Dumas, ministre de l'agriculture et du commerce, chargea M. Josseau de coordonner les nouveaux documents que le gouvernement s'était procurés sur les mêmes questions.

C'est à ces différents rapports et à de nouveaux documents plus récents, que j'emprunterai principalement tout ce que j'aurai à dire de ces institutions de crédit foncier ; me servant souvent de leurs expressions mêmes, dans les appréciations qui demandent une attention plus spéciale.

HISTORIQUE.

Struensée, ministre de Frédéric II, attribuait aux causes suivantes l'état déplorable du crédit agricole, après la paix de 1763 qui suivit la guerre de 7 ans ; dit M. Diérier.

1° Beaucoup de propriétés étaient entièrement ravagées, notamment celles où les armées avaient été campées pendant longtemps. Le sol existait à la vérité, mais tout ce qui est nécessaire pour le mettre en valeur avait complètement disparu ; les bâtiments d'exploitation étaient brûlés ; le bétail dispersé, était mort de faim ; les ustensils de travail, dans l'état le plus pitoyable, et les champs incultes ou très mal façonnés. Dans ces circonstances, la valeur des biens diminua de 50 à 60 par cent, et lorsqu'un propriétaire devait 50 à 60 par cent sur le prix auquel il avait acheté, il se trouvait dans l'impossibilité de payer les intérêts de sa dette, et encore moins de la rembourser à l'échéance. Il en résulta de nombreuses faillites, et les séquestrations qu'elles entraînèrent augmentèrent encore la dépréciation des biens-fonds et leur discrédit aux yeux des capitalistes. Ceux-ci ne croyant plus à la garantie que leur offraient les inscriptions légales, demandèrent subitement le remboursement de toutes les sommes avancées par eux aux propriétaires, et portèrent ainsi à leur comble le désordre et la perturbation générale.

2° Pendant la guerre, les propriétaires avaient obtenu des prix énormes de leurs produits, et avaient payés en *tiers saxons*, non-seulement les impôts, mais encore l'intérêt des sommes qu'ils avaient empruntées dans cette monnaie inférieure. Ces circonstances avaient suffi pour soutenir les petits propriétaires contre le tort que leur faisaient éprouver les réquisitions, la cavalerie qui fourageait sur leurs terres, et les pertes sur leurs récoltes, qui n'étaient jamais complètes. Mais après la paix tout changea subitement : le prix des grains baissa ; il fallut payer les impôts et les intérêts en numéraire ; et le prix de la main-d'œuvre ne diminua pas, bien que la valeur intrinsèque de la monnaie fut augmentée. D'un autre côté, le prix élevé des denrées, pendant la guerre, avait engagé les propriétaires à augmenter leur dépenses, et comme ils les continuaient toujours, leur ruine était inévitable.

3° Le prix élevé des grains et la mauvaise monnaie avaient beaucoup augmenté le prix des biens lui-même ; mais cette augmentation était purement nominale et fictive ; après la paix il y eut une dépréciation proportionnelle. La fortune des propriétaires ne résista pas à cette réaction imprévue.

4° Les intérêts furent mal servis après la paix ; les créanciers reçurent des acomptes, et le crédit des propriétaires se perdit complètement.

5° Tant que la mauvaise monnaie eut cours, et que la présence des armées la fit circuler, il y eut abondance d'argent, et ceux qui le possédaient ne demandaient qu'à le placer moyennant un intérêt modéré. On ne se souciait pas de conserver des espèces, dont la valeur était de convention, en sorte que, pendant la guerre, les propriétaires se les procuraient facilement, payaient régulièrement les intérêts, et leur situation déplorable était pour ainsi dire déguisée. Mais lorsqu'après la paix les troupes quittèrent la Silésie, que leur solde n'y fut plus dépensée, et que la monnaie usuelle subit une réduction des deux tiers, alors que les capitalistes avaient besoin de leur argent, que le bourgeois était obligé de rebâtir sa maison, le négociant d'étendre son commerce, le père d'établir son fils ou de donner un trousseau à sa fille, l'argent manqua pour tous ces besoins ; et les propriétaires, qui étaient dans une position critique, ne trouvèrent plus à emprunter.

6° L'opinion s'était établie, en Silésie, qu'une obligation garantie judiciairement offrait toute sécurité, et que, dans les circonstances les plus mauvaises, on ne courrait aucun risque de perdre son capital. Pour conserver leur crédit, les propriétaires accordaien

difficilement une inscription hypothécaire sur leurs biens, et quand les créanciers insistaient pour obtenir une inscription judiciaire, ils montraient l'extrait de la situation hypothécaire de leurs biens, qui présentait leur position comme très favorable; mais lorsque des poursuites judiciaires eurent lieu, l'attention de tous les créanciers fut éveillée, et l'on reconnut que tous les propriétaires étaient complètement obérés. Les choses en étaient là quand les grands propriétaires, dont la position était encore bonne, s'associèrent pour emprunter de l'argent. Ils prièrent le roi de leur accorder certains droits spéciaux de saisie, qui les autorisassent à poursuivre sommairement les débiteurs retardaires, et à s'emparer des revenus de leurs biens, lorsque les intérêts ne seraient pas régulièrement payés. Ils demandèrent aussi l'autorisation de faire taxer les biens d'après les principes arrêtés, afin de vérifier les estimations. Le projet provisoire de ce plan de crédit, autorisé en juillet 1770, est du mois d'octobre 1769. La Silésie se composait alors de quatorze principautés dont chacune forma une direction spéciale, et toutes ces directions furent placées sous une direction provinciale générale. Le principe fondamental du système était le suivant :— Les propriétaires silésiens formaient une association par laquelle ils s'engageaient : 1° à avancer à chaque propriétaire des obligations représentant la moitié du prix de ses biens; 2° à payer les intérêts au porteur de chaque obligation de ce genre, au comptant, sans aucune déduction et régulièrement par semestre; 3° enfin, à rembourser le capital, à la demande de ce porteur, après une dénonciation de six mois."

Une erreur capitale dans les premières institutions de crédit foncier, fut de n'avoir point introduit le principe de l'amortissement. Aussi quand le capital emprunté devint exigible, les emprunteurs ne se trouvèrent point en état de payer; et le crédit foncier qui comptait sur les remboursements pour rencontrer ses engagements fut forcé de recourir aux poursuites de rigueur. Un embarras général fit voir l'urgence de modifier la nature des prêts. Le roi de Prusse fut obligé de venir en aide au crédit foncier, et ce qui, pour un moment, menaçait de causer de grands désastres, eut le bon effet d'introduire le principe de l'amortissement forcé, le seul qui, pour le cultivateur comme pour le crédit foncier, puisse permettre d'espérer un fonctionnement facile, sûr et avantageux.

Différentes institutions de crédit foncier furent fondées dans l'ordre chronologique suivant :

Silésie	1770
Brandebourg.....	1777
Poméranie.....	1781
Hambourg.....	1782
Danemarck.....	1785
Prusse Occidentale.....	1787
Prusse Orientale, La Nouvelle Marche, La Marche Electorale.....	1788
Le Lunebourg, 16 février.....	1790
Estonie et la Livonie.....	1803
Le Schleswig et le Holstein.....	1811
Mecklenbourg.....	1818
Grand Duché de Posen.....	1822
Groningue.....	1823
Pologne.....	1825
Halenberg.....	1825
Hildesheim.....	1825
Grubenhagen.....	1826
Duchés de Brême et de Verden.....	1826
Bavière.....	1826
Wurtemberg.....	1827
Frise Orientale.....	1828
Electorat de Hesse—Cassel.....	1832
Westphalie.....	1835
Autriche.....	1841
Hanovre.....	1842
Saxe.....	1844
Suisse.....	1840
Grèce.....	

Belgique	1885
France	1852
Hesse Darmstadt.....	1886
Espagne—prochainement.....	
Italie—prochainement.	

Les causes qui ont produit la nécessité d'établir des instructions de crédit foncier, ont à peu près les mêmes dans tous les pays,—besoin de

- 1° Dégrever la propriété des dettes énormes qui l'écrasait.
- 2° Procurer des emprunts plus favorables aux cultivateurs.
- 3° Développer les ressources de l'agriculture

Le remède a été de substituer l'association collective à l'action individuelle.

Les associations de crédit foncier, se rangent en deux groupes.

Au premier appartiennent les associations créées en vue des emprunteurs, avec ou sans garanties de l'Etat, mais toujours établies sous la surveillance du gouvernement, et jusqu'à un certain point avec son concours.

Le second groupe comprend les établissements qui, tout en rendant service aux emprunteurs, sont destinés à fonctionner principalement dans l'intérêt des prêteurs. Ce sont des institutions fondées et régies par des compagnies financières avec ou sans le concours de l'Etat, mais opérant sous la surveillance du gouvernement.

ASSOCIATIONS D'EMPRUNTEURS.

Les premières institutions de crédit foncier qui furent établies, le furent par des associations de propriétaires emprunteurs. Presque toutes, à l'exception d'un petit nombre, ont ainsi constituées. "Ce sont, comme dit M. Royer, plutôt des agences de prêts et d'emprunts que des banques; il ne fait aucun usage du crédit proprement dit, n'émet jamais de billets, mais seulement des obligations ou lettres de gage portant intérêt à 3, 3½ ou 4 pour cent, titres qui s'échangent contre du numéraire seulement, se remboursent de même, au moyen d'une annuité proportionnelle à la durée de l'emprunt, et qui réforment, chaque semestre, une partie des capitaux prêtés, par le mécanisme bien connu de l'amortissement par les intérêts composés.

Ces sortes d'association de crédit n'ont en vue que d'assurer aux prêteurs l'intérêt quel de leur argent servi avec la même régularité que pour les placements sur l'état; et remboursement périodique, au pair, de ce même capital.

Le plus grand nombre d'entre elles donne seulement aux emprunteurs des obligations et lettres de gage transmissibles sans frais, et qui se négocient à la Bourse, comme les titres de rente, au bénéfice du porteur. Quelques-unes empruntent et prêtent directement au numéraire.

Le remboursement de leurs obligations est déterminé par le capital dont dispose l'association à chaque semestre.

Les emprunteurs retardataires sont poursuivis et expropriés sommairement, par privilège, au nom de l'association, sans que jamais le prêteur ait à s'en occuper et sans même soupçonner qu'il est le créancier réel du débiteur exproprié.

Ces sortes d'associations ne prennent ni commission ni agio, elles n'apportent aucune modification ni perturbation dans le système financier du pays qui les adopte, parce qu'elles vivent seulement la circulation du numéraire, sans l'accumuler nulle part, et sans créer aucune valeur monétaire nouvelle."

"En Allemagne, dit M. Josseau, toutes les institutions de crédit foncier se divisent en deux groupes.

Les unes sont créées et administrées par les propriétaires eux-mêmes, qui s'associent pour emprunter, sans aucune vue de spéculation, dans le but unique de se procurer de l'argent à meilleur marché et plus facilement remboursable. Telles sont les sociétés du Wurtemberg, de la Prusse, de la Saxe, de la Pologne, de l'Autriche, du Hanovre, etc.

Les autres sont créées dans l'intérêt des prêteurs autant que dans celui des emprunteurs. Elles sont formées et dirigées par compagnies financières qui tout en rendant service aux propriétaires, se proposent de tirer profit de leurs opérations. Telles sont la banque hypothécaire de Bavière, la caisse hypothécaire de Bruxelles, etc.

Les établissements du premier groupe, ou société d'emprunteurs, constituent plutôt

des agences de prêt et d'emprunt que des banques ; ils ne créent jamais de billets. Les seuls titres qu'ils émettent sont des lettres de gage. Dans quelques états, ces titres sont remis aux emprunteurs, auxquels on laisse le soin de les négocier eux-mêmes. Dans d'autres, l'association se charge de la négociation et donne à l'emprunteur du numéraire. Ce numéraire lui est fourni par les capitalistes qui veulent placer leurs fonds en lettres de gage.

Mais, soit qu'elles remettent du papier à l'emprunteur, soit qu'elles lui donnent de l'argent, ces sociétés, on le voit, ne font aucun bénéfice ; elles sont comme des officiers publics chargés, d'un côté, de délivrer aux propriétaires le crédit qui peut être ouvert à leur immeuble, chargés d'un autre côté d'éviter au capitaliste le soin d'examiner la solidité du gage et l'embaras de poursuivre son remboursement. Elles emploient la redvance annuelle au service des intérêts dûs aux porteurs, à la composition du fonds d'amortissement et du fonds de réserve, et elles ne conservent que la somme strictement nécessaire pour couvrir les frais d'administration.

Les établissements du second groupe, autrement dits, sociétés de prêteurs, ont au contraire plutôt le caractère de banques. Ils possèdent un capital de garantie fourni par les actionnaires. A l'aide de ce capital, ils peuvent, dès le début, donner de l'argent à l'emprunteur. Mais ce qui les distingue essentiellement des premiers, c'est que sur l'annuité qui leur est payée, ils exercent une retenue destinée à servir les intérêts dûs au fonds de garantie, et même à distribuer des dividendes aux actionnaires.

Cette dernière sorte d'association est la moins répandue en Allemagne."

"Il y a longtemps, ajoute M. Josseau que nous avons fait connaître notre préférence pour les associations entre emprunteurs, si répandues en Allemagne et dans lesquelles aucun prélèvement de bénéfices ne s'oppose à la réduction de l'intérêt au plus bas taux possible en même temps nous avons compris que dans l'impossibilité où l'on était, en France, de les fonder sur le principe d'une responsabilité mutuelle illimitée, le concours de l'état était indispensable à la formation de cette espèce de sociétés. Nous reconnaissons que c'est dans la même pensée que le décret du 28 février leur a promis une subvention et un crédit.

Mais ces espérances ne sont pas réalisées. Même avec les avantages qui lui étaient assurés, cette forme de sociétés n'est pas celle qui s'est manifestée chez nous. On espérait des associations d'emprunteurs : ce sont des sociétés de prêteurs qui sont venues. Malgré les efforts faits par le gouvernement, dans le courant de l'année dernière, pour provoquer la création des associations d'emprunteurs, il ne lui a été adressé qu'un très petit nombre de demandes d'autorisation, et la vérité est que s'il n'eût voulu accueillir que cette espèce de sociétés, il eût été réduit à ses formes lui-même, ou bien à voir le décret demeurer sans exécution.

Que faut-il conclure de là ? Que si l'on doit considérer ces sociétés comme un idéal susceptible d'être réalisé plus tard, leur combinaison cependant n'était sans doute pas la plus propre à inaugurer le crédit foncier chez nous, et à faire entrer les premières lettres de gage dans la circulation."

"Chaque emprunteur, dit M. Royer, a droit à sa part du fonds de réserve, proportionnellement à la somme totale empruntée par lui, pendant toute la durée pour laquelle il contracte son emprunt. S'il se libère par anticipation, on lui fait compte de sa part des fonds alors en caisse, puis on lui donne une sorte de reconnaissance portant intérêt de 2½ pour cent, pour sa part éventuelle pendant les années qui restent à courir entre l'époque de sa libération réelle et celle à laquelle il aurait dû s'acquitter, s'il avait seulement payé la rente semestrielle convenue dans son obligation. Ceci nous semble une combinaison puéride et par cela même mauvaise. Le jour de la libération devrait faire cesser toute participation, active comme passive, aux affaires de l'association.

Il faut bien remarquer, comme caractère qui contraste étrangement avec les habitudes financières de la France, que les institutions de crédit foncier, en Allemagne, sont entièrement fondées et dirigées dans l'intérêt exclusif, le plus grand, des propriétaires emprunteurs, sans autre souci de celui des prêteurs, que de leur donner toutes les garanties l'aide desquelles ils se contentent du plus modique intérêt. Aussi, les prêteurs n'ont aucun droit à ce fonds de réserve qu'ils croiraient leur appartenir chez nous, et qui tout entier, en Wurtemberg, la propriété des emprunteurs, chacun en proportion de sa somme et de la durée de son accession à l'association.

Le droit et la participation des prêteurs à toutes les délibérations de l'association

de billets. Les
ts, ces titres sont
x-mêmes. Dans
ar du numéraire.
s fonds en lettres

es lui donnent de
me des officiers
peut être ouvert à
in d'examiner la
mploient la rede-
du fonds d'amor-
tement nécessaire

prêteurs, ont au
arantie fourni par
rner de l'argent à
c'est que sur l'an-
des intérêts dûs au

gne."
e notre préférence
na lesquelles aucun
bas taux possible
ait, en France, de
ours de l'état éta-
sons que c'est dans
on et un crédit.
ages qui lui étaient
nous. On espérait
t venues. Malgré
es, pour provoquer
tres petit nombre
ir que cette espèce
serait demeurer sa-

és comme un idéal
sans doute pas
s premières lettres

réserve, proportion-
ée pour laquelle
apte de sa part de
e portant intérêt
ourir entre l'époq-
vait seulement pe-
e une combinaison
ire cesser toute pe-

t avec les habitue-
magne, sont entie-
ropriétaires empr-
utes les garanties
es prêteurs n'ont
nez nous, et qui
en proportion de

s de l'association

réduisent également à prendre connaissance de tous les actes qui peuvent les intéresser, et à donner leur avis sur toutes les opérations qu'ils croient pouvoir compromettre la sûreté de leur créance. Mais ce sont les emprunteurs qui sont les véritables administrateurs, comme on peut le voir par les statuts.

Les emprunteurs sont, comme nous l'avons dit déjà, les seuls sociétaires, gérant et participant aux bénéfices de l'association. Cette dernière n'est pas une organisation du capital pour exploiter la propriété foncière; c'est, au contraire, l'organisation de cette propriété en vue de lutter avantageusement contre les exigences des capitalistes.

Les fonctions administratives des emprunteurs s'exercent directement dans les assemblées générales triennales, auxquelles tous les débiteurs actuels de l'association ont le droit de prendre part, et par délégation, dans le comité d'administration élu dans les assemblées générales et parmi elles.

Toutefois, l'association de crédit du Wurtemberg présente cette particularité, dans l'article 124 de ses statuts, que les cinq membres élus à la majorité des voix, par l'assemblée générale composée d'au moins trente débiteurs pour former le comité d'administration, peuvent être pris en dehors de l'association elle-même. Dans le nord de l'Allemagne, les associations prennent ordinairement dans leur sein, exclusivement, leurs administrateurs, toujours par voie d'élection.

Dans les assemblées générales, les électeurs peuvent se faire représenter par un fondé de pouvoirs; mais personne ne peut avoir plus de deux voix.

La participation aux bénéfices de l'association consiste en un droit égal et proportionnel attribué à tous les emprunteurs sur le fonds de réserve. Ce droit est réglé comme suit dans la délibération générale de 1838 :

" § 6. Tous les débiteurs ont les mêmes droits proportionnels au fonds de la réserve, sur lequel on prélève d'abord :

" 1° Les 4½ par cent de frais de premier établissement ;

" 2° Les contributions pour frais d'administration et pertes ;

" 3° Les intérêts composés de ces diverses sommes.

" Le surplus est partagé, proportionnellement aux rentes payées par chaque débiteur, pour une année entière.

" § 7 Tout membre de l'association (emprunteur) libéré reçoit sa part du fonds de réserve alors existant, et on lui remet une ou plusieurs promesses qui portent un intérêt supérieur de ½ par cent. Mais cet intérêt n'est pas payé chaque année, il est capitalisé avec ses intérêts, et l'on ne peut en demander le paiement avant l'expiration des cinquante années (à compter du jour de l'emprunt). Ces promesses sont au porteur.

Nous avons dit que cette participation ultérieure au fonds de réserve, après la libération des emprunteurs, offrait à ceux-ci un petit avantage sans doute, mais trop difficilement appréciable et trop compliqué dans la forme. Ces inconvénients nous semblent, en conséquence, beaucoup plus nombreux et plus graves que ses avantages, et nous ne croyons pas que ce soit une disposition à imiter.

Les autres associations allemandes de crédit foncier n'ont point adopté cette complication, et leur supériorité, à cet égard et à plusieurs autres encore, nous paraît évidente."

Toutes ces institutions fonctionnent parfaitement, — les lettres de gage qu'elles émettent sont cotées au plus haut taux du cours; — comme on pourra le voir par le tableau que j'en donne à la fin de ce travail.

Voici les principales institutions de crédit-foncier créées dans l'intérêt exclusif des emprunteurs :

Celles de Silésie,	Celles de Gallicie,
" Brandebourg,	" Wurtemberg,
" Poméranie,	" Saxe,
" Prusse Occidentale,	" Haute Lusace,
" Prusse Orientale,	" Mecklenbourg,
" Grand Duché de Posen,	" Hambourg,
" Lunebourg,	" Ville de Brême,
" Calenberg,	" Danemark,
" Grubenhagen,	" Livonie, Credit System — bal-
" Hildesheim,	que des paysans,

“	Duché de Brême,	“	Esthonie,	“	“
“	Vrden,	“	Courlande,	“	“
“	Frise Orientale,	“	Pologne, crédit territorial.		

SOCIÉTÉS DE CAPITALISTES.

Ces sociétés sont de véritables banques, avec un capital social divisé en un certain nombre d'actions souscrites et payées par des capitalistes. Ce qui les ferait rentrer tout à fait dans la catégorie des institutions privées, si les actionnaires n'étaient point arrêtés dans leur désirs, si naturels d'ailleurs, de faire les plus grands bénéfices possibles, en profitant des besoins des emprunteurs pour leur faire payer un haut intérêt. Pour leur donner un caractère plus étendu, plus national ; pour les mettre plus au service de la classe agricole, les gouvernements leur ont accordé, comme ils l'ont fait aux sociétés d'emprunteurs, des subventions considérables et des privilèges importants. Mais en leur accordant ces subventions, les gouvernements ont exigé en retour, que ces banques fixassent le taux d'intérêt de leur prêts et les conditions de remboursement, de manière à être du plus grand avantage possible aux cultivateurs, tout en permettant aux actionnaires un profit suffisant et raisonnable.

Les principales sont :

En France,—Le crédit foncier de France ;
 Bavière,—La banque hypothécaire ;
 Hesse-Darmstadt, L'établissement de rentes ;
 Duché de Nassau,—La banque nationale ;
 Suisse,—Les banques hypothécaires de Berne et de Bâle-Champagne.
 Belgique,—Caisse des propriétaires,—Caisse hypothécaire.

Outre ces deux groupes d'institutions de crédit foncier, il y en a qui sont exclusivement régies par le gouvernement. Telles sont :

Dans le Hesse-Cassel,—La caisse de crédit territorial ;
 Prusse,—La caisse de Westphalie ;
 Hanovre,—Le crédit foncier.

Il y en a encore une à Bade ; et une autre en Danemark, qui fut établie en 1786.

BUT DES ASSOCIATIONS DE CREDIT FONCIER.

Le but principal, dit M. Royer, semble avoir été, dans les premiers temps, de prêter sur hypothèque à la grande propriété, ou tout au plus à la moyenne ; et particulièrement aux propriétaires de bien nobles.

Le désir de voir ces biens mis en complète valeur, au moyen de capitaux empruntées à des conditions favorables, la nécessité de procurer ces capitaux aux propriétaires, pour les soustraire à l'expropriation forcée qui les menaçait par suite des dettes énormes contractées par eux dans quelques provinces, et notamment en Silésie, après la paix de 1763 ; enfin l'espoir de les libérer entièrement des charges onéreuses qui les grevaient précédemment, semblent avoir été partout le but principal que se sont proposé les divers gouvernements, en facilitant l'établissement des institutions de crédit foncier.

Quant aux particuliers, le mobile qui les a dirigés dans la fondation de ces établissements a nécessairement varié, selon que l'initiative est venue des propriétaires ou des capitalistes.

Le bon effet de ces institutions pour la grande propriété, fit bientôt voir que la petite propriété pouvait en espérer les mêmes résultats. Aujourd'hui, le minimum des prêts, dans les nouvelles associations, est généralement assez bas, pour que le petit propriétaire puisse avoir recours au crédit foncier avec facilité, pourvu qu'il puisse donner les garanties nécessaires.

Le but unique et bien évident, dit M. Royer, en parlant de l'association de Wurtemberg, est de prêter, au taux le plus bas possible, à tous les propriétaires de biens-fonds, moyens et grands, nobles ou roturiers, particuliers, corporations ou communes, sans aucune distinction, les capitaux dont ils peuvent donner les garanties nécessaires.

Il y a ici déjà une différence très notable entre cette institution et celles du nord de l'Allemagne, qui ont généralement pour but de prêter à une certaine classe de biens

nobles,
celle d
A
terres d
L
tiviteu
L
son bu
introdu

L
1°
2°
3°
4°
5°
6°
par con
V
en 184
1°
2°
souvent
3°
recompe
capitau
dégager
Co
premier
résultats
débattu
effets de
térêt, q
sement,
révision
Il
taux des
désirable
est ajo
semble,
lèges qu
prompte
On
augmen
M. le C
tution, c
Sei
tous ses
crédit fu
de les co
trouve l
"S
ont du r
A c
Mieux q
en attén

“
“
territorial.

nobles, exclusivement, ou qui exigent des paysans emprunteurs une garantie double de celle exigée pour les biens nobles.

Après avoir dégrèvé les *biens nobles* en Allemagne, le crédit foncier affranchit les *terres des paysans*.

Le but n'était pas seulement d'affranchir les terres, c'était aussi de procurer aux cultivateurs les capitaux nécessaires à l'amélioration de la culture.

Les résultats sont là. Personne ne peut dire que le crédit foncier n'ait point atteint son but; tranquillement, graduellement, sans secousses, mais sûrement partout où il a été introduit.

AVANTAGES — RESULTATS.

L'effet de l'introduction des institutions de crédit foncier a été constamment :

- 1° De faire baisser le taux de l'intérêt;
- 2° Le dégrèvement de la propriété;
- 3° L'augmentation de la valeur de la propriété;
- 4° L'amélioration de la condition des cultivateurs;
- 5° De rendre plus prudents et plus économes ceux qui furent soulagés;
- 6° D'accoutumer le débiteur à la ponctualité et à l'exactitude dans ses paiements; et

par contre-coup dans toute sa conduite.

Voici ce que dit M. Royer, dans le rapport qui fut soumis au gouvernement français en 1845. "Elles ont eu pour effet :—

1° D'abaisser le taux général du loyer de l'argent;

2° De mettre des capitaux à la disposition de l'agriculture, à un taux toujours égal, souvent inférieur à celui que payent l'état, le commerce et l'industrie manufacturière;

3° D'encourager et faciliter puissamment toutes les grandes améliorations foncières, en recomposant, par le service seul d'un intérêt minime, pendant une courte période, tous les capitaux avancés pour exécuter ces améliorations, et qu'il est impossible à l'agriculteur de dégager d'une autre manière.

Comme l'intérêt de l'argent était à un taux excessif lorsque l'on fit en Silésie le premier essai des associations de crédit, et qu'il était impossible de prévoir les admirables résultats de cette tentative imparfaite, on décida d'abord que le taux de l'emprunt serait débattu entre les capitalistes prêteurs et les propriétaires emprunteurs. Grâce aux bons effets de l'institution, elle fut promptement à même de dicter des lois à cet égard, et l'intérêt, qu'on avait vu s'élever à 10 par cent et 2 ou 3 par cent de courtage avant son établissement, put être fixé par elle, d'abord à 5 par cent, puis à 4 par cent, et enfin, lors de la révision générale du système, en 1836, à 3½ par cent seulement.

Il paraît hors de doute que la création de la banque a fait baisser immédiatement le taux des prêts hypothécaires, de telle sorte que l'intérêt qu'on aurait considéré comme désirable avant cette création, et qu'en conséquence la banque était autorisée à percevoir, est aujourd'hui réduit de beaucoup, généralement, et fait injustement demander, ce nous semble, par quelle utilité réelle la banque rachète, dès sa dixième année, les grands privilèges qu'elle exploitera pendant quatre vingt neuf ans encore. Or un tel résultat, si promptement obtenu, semble bien mériter quelques compensations."

On a remarqué que l'établissement de l'association de crédit dans une province augmente toujours notablement et immédiatement la valeur des biens; en Poméranie, dit M. le Chancelier Chrétien Bruder, cette valeur a presque doublé par le fait de l'institution, et la propriété a généralement passé aux mains de ceux qui l'exploitent.

Seize ans plus tard, en 1851, le gouvernement français ayant donné instructions à tous ses agents diplomatiques, en Europe, de s'enquérir des résultats des institutions de crédit foncier; de nombreux documents lui furent envoyés, et M. Josseau, qui fut chargé de les compiler et coordonner par l'ordre du ministre de l'agriculture et du commerce, y trouve les renseignements suivants :

"Si les associations de crédit foncier sont impuissantes à improviser des capitaux, elles ont du moins la vertu de faire circuler et de mieux répartir ceux qui existent.

A ce point de vue, elles remplissent les fonctions de véritables machines à circulation. Mieux que le crédit industriel, le crédit collectif peut, sinon empêcher les crises, du moins en atténuer les conséquences désastreuses.

é en un certain
it rentrer tout à
ent point arrêtés
possibles, en pro-

Pour leur don-
vice de la classe
ciétés d'emprun-
leur accordant
fixassent le taux
re du plus grand
un profit suffisant

agne.

ni sont exclusive-

blie en 1786.

temps, de prêter
particulièrement

taux empruntées
propriétaires, pour
dettes énormes
après la paix de
qui les grevaient
proposé les divers
ier.

de ces établisse-
riétaires ou des

voir que la petite
imum des prêts,
etit propriétaire
onner les garan-

ciation de Wur-
étaires de biens-
communes, sans
essaires.

celles du nord
e classe de biens

YORK UNIVERSITY LAW LIBRARY

Partout où elles s'établissent, elles ont pour résultat de faciliter le dégrèvement de la propriété, de fournir au sol des instruments d'amélioration et de mettre obstacle au morcellement exagéré.

En Allemagne, les biens des paysans étaient grovés envers les biens nobles d'une immense quantité de charges féodales, réelles et personnelles. Depuis 1816, diverses lois ont autorisé le rachat de la plus grande partie de ces charges. Les caisses de crédit foncier ont eu pour effet de rendre ce rachat possible, en avançant aux propriétaires de biens de paysans des fonds que ceux-ci ont eu la faculté de restituer à long terme. Ces opérations, qui ne sont pas encore terminées, surtout en Autriche, ont affranchi en général la propriété. Le paysan s'est enrichi, et son aisance ensuite a enrichi la terre.

Voici, en résumé, les avantages que les associations de crédit offrent à l'emprunteur et au prêteur :

A l'emprunteur :

- 1° Elles lui permettent de trouver des capitaux sans l'intervention coûteuse de tiers ;
- 2° Elles lui évitent des demandes imprévues de remboursement ;
- 3° Elles lui donnent le moyen de se libérer par petits versements ;
- 4° En le forçant à servir régulièrement les intérêts, elles lui inspirent un esprit d'ordre qui profite à l'ensemble de son exploitation. L'association, en effet, est inexorable, et, pour peu que le débiteur laisse arriérer le paiement de l'annuité, le séquestre ne se fait pas attendre ;
- 5° Elles font hausser la valeur des biens ruraux.

Au prêteur :

- 1° Elles lui offrent un placement sûr et un service exact d'intérêts ;
- 2° Elles le dispensent de surveiller l'immeuble hypothéqué ;
- 3° Elles lui épargnent les embarras d'une procédure compliquée, la lettre de gage étant titre paré ;
- 4° Elles lui sauvent les frais de courtage et autres menues dépenses qui accompagnent le paiement des intérêts, la rentrée et le placement des capitaux, etc.

L'effet de ces établissements a été partout d'augmenter la valeur des propriétés et de les faire passer en partie dans les mains de ceux qui les cultivent.

L'institution offre aux capitalistes qui recherchent le gage hypothécaire tous les avantages qui peuvent y être attachés, et leur évite les inconvénients que de pareils placements présenteraient autrefois. A la vérité, celui qui achète des lettres de gage ne possède pas avec ses bonnes ou mauvaises chances, une hypothèque distincte parmi toutes celles qui ont été fournies à l'institution ; mais ses hypothèques existent indivisiblement au profit de tous les porteurs de lettre de gage. Par contre, chacun de ces derniers est dispensé de tous les soins, de tous les embarras que la vérification de l'hypothèque, sa constitution et son inscription causent au créancier qui contracte directement avec le propriétaire emprunteur ; il cesse d'avoir en perspective des procédures telles que l'expropriation ; il est assuré de recevoir les intérêts, par semestre, le jour même de l'échéance, ainsi que le remboursement de son capital dans un délai limité et qu'il peut abrégier à son gré en négociant son titre.

Tout en offrant ces avantages aux capitalistes, l'institution résout, au profit des propriétaires emprunteurs, la difficulté des remboursements à échéance fixée ; elle est pour eux une caisse d'épargne, mais d'épargne obligées, à l'aide desquelles se reconstituent les capitaux représentés par les lettres de gage.

Comme l'institution ne laisse subsister aucun lien entre le propriétaire emprunteur et le capitaliste ; comme toutes demandes d'emprunt aboutissent à un centre commun, tandis que les lettres de gage peuvent arriver sur toutes les places, le propriétaire d'une localité n'est pas moins bien traité que celui d'une autre localité, et l'intérêt d'un petit capital n'est pas plus élevé que celui d'un capital considérable. Enfin, tout en faisant cesser l'inconvénient de la distribution inégale des capitaux offerts sur hypothèques, on met ce genre de placement, au moyen de petites coupures de lettres de gage, à la portée d'une quantité d'épargnes pour lesquelles le luxe des hypothèques est fermé aujourd'hui. Ces circonstances, jointes à une plus grande somme d'avantages offerts aux capitalistes, amènent, au profit des propriétaires emprunteurs, un abaissement dans le taux du loyer de l'argent."

Ces banques, dit-il en parlant du Hanovre, ont rendu de grands services pour la libération des charges et redevances féodales dont le sol était grevé. Elles ont exercé une heureuse influence sur les développements de l'industrie rurale, qui est parvenue dans le Hanovre à un remarquable état de prospérité."

Un autre résultat important bien remarquable c'est que la plupart de ceux que le crédit foncier a soulagés, en leur procurant les moyens de se libérer des dettes qui les écrasait, sont devenus plus rangés, plus prudents, plus économes.

En effet, celui qui sent que sa mauvaise conduite, ses extravagances, ou autres raisons ont amené sur le penchant de la ruine, trouve une salutaire leçon dans son expérience; et il est assez rare qu'il tombe dans les mêmes fautes une seconde fois.

Plus il était endetté, moins il se sentait de moyens de sortir de sa position, et plus il se décourageait; ne voyant d'autres perspectives que l'expropriation et la ruine. De là un abandon de la culture, du soin de ses animaux, etc. Le crédit foncier en venant à son secours, en lui facilitant les moyens de se libérer, à des conditions en rapport avec les ressources de la terre, lui infuse un nouveau courage, une nouvelle espérance. Il travaille avec plus d'énergie, sa culture s'améliore, ses récoltes augmentent, ses animaux prospèrent, la joie est au foyer et le contentement dans la famille. Il saura bien celui là ce que lui a valu son expérience.

M. Josseau, dans un récent ouvrage publié en 1861, intitulé: *le crédit foncier de France*, page 40, dit: "En outre, ainsi que je l'avais prédit au début, le seul fait de la possession de ces privilèges (par le crédit foncier) a produit chez nous, comme en Allemagne, l'excellent effet de donner plus d'exactitude aux emprunteurs sur hypothèque; et à l'heure qu'il est, n'est-il pas admirable qu'après avoir prêté plus de 180 millions, le crédit foncier ne soit à peine trouvé une fois dans la nécessité de mettre en pratique sa procédure spéciale d'expropriation." M. Josseau est une bonne autorité, puisqu'il est le conseil judiciaire du crédit foncier de France.

Le crédit foncier empêche aussi le morcellement des terres. Un père de famille, qui a 2 ou 3 garçons à placer, à qui il faut rendre compte de leurs droits; est souvent obligé de subdiviser en plusieurs parties la terre paternelle. S'il y a une institution de crédit foncier, il fait un emprunt facile, en distribue le montant à ses garçons qui vont établir des terres nouvelles; qui à leur tour leur permettront de faire aussi des emprunts, s'ils en ont besoin pour hâter leurs défrichements.

Je pourrais multiplier les citations, mais les faits sont si constants et si uniformes, que je le crois inutile.—Je publierai, plus loin, des extraits des rapports de l'administration du crédit foncier de France, depuis sa fondation jusqu'à l'année dernière. On y puisera des enseignements utiles. De tels résultats doivent ouvrir les yeux de tout gouvernement qui a cœur le soulagement de la classe agricole et la prospérité du pays.

SUBVENTIONS—GARANTIE.

Toute institution financière laissée à ses propres allures, est tentée de chercher à faire les plus grands profits possibles, sans trop s'inquiéter de la gêne ou des inconvénients qu'éprouvent ceux qu'elle exploite. Il en eût été de même probablement des institutions de crédit foncier, surtout celles créées par des capitalistes, si les gouvernements ne fussent intervenus pour leur imposer des restrictions. Ces restrictions leur imposaient l'obligation préemptoire de ne faire des prêts qu'aux conditions les plus faciles et en rapport avec les ressources des cultivateurs, en même temps qu'au taux d'intérêt le plus réduit.

Mais si les gouvernements leur imposaient ces restrictions, toutes dans l'intérêt de la classe agricole, ils devaient, d'un autre côté, procurer à ces institutions d'amples privilèges, des secours pécuniaires suffisants pour compenser les inconvénients que ces restrictions portaient; et qui, sans cela, eussent eu pour effet certain d'empêcher leur établissement. C'était surtout dans les premières années, que ces institutions avaient besoin d'aide; qui devait être en raison de la différence du taux de l'intérêt courant, avec le taux de l'intérêt auquel on désirait qu'elles fixassent leurs prêts. Les gouvernements n'hésitèrent pas à en faire des donations, des subventions, des prêts à un taux minime remboursables par annuités; et quelques-uns, de leur offrir leur garantie. Cet aide, ce n'était pas tant en faveur des banques de crédit foncier qu'il était donné qu'à la classe agricole; puisque pour une banque ce n'était qu'une compensation des profits qu'elle eut pu faire par ses prêts aux cultivateurs.

J'ai pu me procurer les renseignements sur quelques-unes des subventions, accordées aux différentes institutions de crédit foncier.

France, — dotation.....	10,000,000	francs.
Westphalie	1,193,000	"
Silésie—Association provinciale...	1,125,000	"
" Institut Royal.....	1,125,000	"
Caisse d'encouragement de Coslin.	1,125,000	"
" " Brandebourg.	1,125,000	"
Marches de Brandebourg.....	750,000	"
Pomeranie.	1,029,300	"
Prusse Occidentale.....	750,000	"
Prusse Orientale.....	1,029,300	"
Posnanie	750,000	"
Panderborn	279,300	"
Hanovre	"	"
Calenberg	"	"
Frise Orientale	"	"
Mecklenbourg	"	"
Saxe	"	"
Bavière—huit succursales	"	"
Wurtemberg.	"	"
Hesse électorale	"	"
Bade	"	"
Nassau.....	"	"
Hambourg.....	"	"
Gallicie.....	"	"

Ces subventions ne sont probablement pas les seules qui aient été accordées aux diverses institutions de crédit foncier.

Outre ces subventions, plusieurs états garantissent les lettres de gages ou obligations qu'elles émettent. Sans prétendre connaître quels sont tous les états qui accordent ainsi leur garantie, je puis citer la Gallicie, en Autriche. La France, non satisfaite d'une donation, statua par l'article 5 du décret du 28 février 1852 : " Pour faciliter les premières opérations des sociétés, l'Etat et les départements peuvent acquérir une certaine quantité de ces lettres de gage. La loi de finance fixera chaque année le maximum des sommes que le trésor pourra affecter à cet emploi." Cette disposition fut substituée à la garantie que le gouvernement s'était proposé de donner aux effets du crédit foncier. Plus tard, le gouvernement lui accorda sa garantie pour le drainage en 1858. La Hesse électorale; l'Institut royal de Silésie; le duché de Nassau; le Hanovre; la Haute-Lusace, garantissent les obligations du crédit foncier.

" Lorsque les gouvernements sont intervenus, dit M. le ministre de l'agriculture et du commerce, dans son rapport au gouvernement français en 1851, (Josseau, page iii), dans le but de favoriser ces institutions naissantes, leur garantie n'a jamais été compromise. En réalité, elle est restée purement morale."

Dans le rapport fait par la commission à l'assemblée nationale législative, le 29 avril 1851, nous lisons :

" Dans le but louable de donner dès les premiers temps aux établissements de crédit immobilier toute la faveur désirable, le projet du gouvernement, par ses art. 3 et 4, propose de décider : 1o. que lors de la formation des sociétés autorisées, le département et l'état pourront garantir, chacun jusqu'à concurrence d'un tiers, le remboursement des obligations en capital et intérêts; 2o. qu'à défaut de paiement par l'établissement, tout porteur de ses obligations pourra exercer son recours contre l'état et le département jusqu'à concurrence des deux tiers de la valeur de son titre.

L'exposé des motifs de M. le ministre de l'agriculture et du commerce, ne prétend pas que la garantie de l'état soit nécessaire; il reconnaît même expressément qu'elle est superflue: on lit en effet dans cet exposé: " Il paraît bien difficile d'admettre qu'après l'épuisement de son fonds de réserve, après l'expropriation de l'immeuble hypothéqué, après l'exercice de l'action personnelle sur les autres biens du débiteur, l'association "

soit pe
pour re
sinon e
de l'ex
le dépa
M. l
compto
du pay
Conseil
La c
a garanti
Le
foncier en
1858 et l
ions du
Plus
J'ai dit, il
probable,
D'ail
l'argent co
papier sur
de la bou
moyenne
ment. Ce
est conten
est do pou
ouvent el
à le taux
l'empru
banque ell
our pouv
sources et
sperer né
as connu
de Londre
plus que l
e gouvern
La ga
serait e
Ce ne
ffirait le
bien-être g
chement e
t par cou
Le g
institutio
ypothéqu
xister la
apital. C
hui à sa
ncier, ell
érations
En ef
d'avanc
istration;
ernement
présente
L'ex

soit pas désintéressée. Aussi, n'est-ce pas tant pour compléter la sûreté du gage que pour rendre sa suffisance éclatante à tous les yeux, que le gouvernement a cru devoir, sinon exiger, du moins permettre de placer derrière l'immeuble, derrière la personne de l'emprunteur, un dernier garant dont la solvabilité ne puisse être mise en doute, le département, et même l'état."

M. le ministre ajoute : " Qu'empruntée à l'expérience heureuse de la fondation des comptoirs d'escompte, cette disposition examinée au point de vue de l'intérêt des finances du pays, lui a paru sans danger, et qu'après mûr examen, et malgré l'avis contraire du Conseil d'Etat, le gouvernement a persisté à la maintenir dans le projet de loi."

La commission ne crut pas devoir, néanmoins, recommander la garantie. Au lieu de la garantie, il fut décidé de faire une donation pure et simple de dix millions de francs.

Le gouvernement français est de plus, comme je l'ai dit, venu en aide au crédit foncier en prenant pour 35 millions de lettres de gage. Enfin, par décret du 28 septembre 1858 et la convention du 28 avril de la même année, le gouvernement garantit les obligations du crédit foncier pour les opérations du drainage.

Plusieurs de ces subventions sont certainement peu considérables ; mais, comme je l'ai dit, il peut se faire que de plus fortes sommes leur aient été octroyées depuis, et c'est probable, sans que j'ai pu en trouver de rapport.

D'ailleurs, si l'on considère qu'en Europe les capitaux sont abondants et le taux de l'argent comparativement peu élevé, le crédit foncier pouvant facilement négocier son papier sur place ; l'on comprend que ces subventions fussent suffisantes. En effet les cours de la bourse montrent que la cote des lettres de gages, émises par ces institutions, sont en moyenne au-dessus du pair, relativement au taux d'intérêt qu'elles comportent généralement. Ceci est tellement le cas aujourd'hui en Europe, que l'emprunteur au crédit foncier est content d'accepter des lettres de gages en satisfaction de ses emprunts ; certain qu'il est de pouvoir sans difficulté, les convertir de suite en espèces à la bourse, où le plus souvent elles sont à prime. Mais en Canada, où les capitaux ne sont pas assez nombreux, où le taux de l'intérêt normal est devenu exorbitant, il serait impossible de faire accepter l'emprunteur les lettres de gages ou bons que le crédit foncier pourrait émettre. La banque elle-même ne pourrait les placer sans payer un intérêt fort élevé, bien trop élevé pour pouvoir le prêter ensuite aux cultivateurs à des conditions en rapport avec ses ressources et ses besoins. Il n'y a que sur les marchés d'Europe, que la banque pourrait espérer négocier son papier à des conditions avantageuses. Mais en Europe, elle ne serait pas connue. Elle aurait besoin d'une main amie qui l'introduisit auprès des banquiers de Londres ; et quel autre pourrait mieux le faire que le gouvernement ? Et quel autre plus que le gouvernement devrait être l'amie de la classe agricole ? Quel autre mieux que le gouvernement peut connaître les ressources de l'agriculture en ce pays ?

La garantie que le gouvernement accorderait aux effets de la banque de crédit foncier, ne serait en réalité que nominale quand aux paiements ultérieurs.

Ce ne sont pas seulement les cultivateurs qui profiteraient des avantages que leur offrirait le crédit foncier ; tout le pays, toutes les classes de la société en profiteraient par le bien-être général, l'amélioration de l'agriculture, l'augmentation de ses produits, le défrichement et la colonisation des terres incultes, le développement de toutes les industries ; et par contre-coup, l'augmentation des revenus publics.

Le gouvernement ne peut courir aucun risque de voir sa garantie compromise. Si l'institution est bien conduite ; si l'administration est prudente et ne prête que sur bonne hypothèque, assise sur des immeubles convenablement et prudemment évalués, il ne saurait exister la moindre crainte, surtout si l'on adopte le principe de l'amortissement graduel du capital. Comme la valeur des terres en Canada, surtout dans le Bas-Canada, est aujourd'hui à sa plus basse expression, la probabilité est que, sous la nouvelle impulsion du crédit foncier, elles iront graduellement en augmentant de valeur ; ce qui assurera davantage les opérations de la banque.

En effet, la banque prêtant à la condition que l'emprunteur lui payera tous les ans d'avance une annuité qui comprendra : les intérêts, l'amortissement, et les frais d'administration ; la banque pourra, sans inconvénients pour elle, remettre tous les ans au gouvernement les intérêts sur les bons qu'il aura garantis, ainsi que l'amortissement qui devra représenter le capital des bons à leurs échéances.

L'exemple de toutes les institutions de crédit foncier, qui existent depuis si longtemps

en Europe, doit suffire pour rassurer les plus timorés sur la solidité de ces institutions, surtout depuis l'introduction de l'amortissement forcé.

M. Dumas, ministre de l'agriculture et du commerce, en présentant au gouvernement français, en 1851, son rapport avec les nouveaux documents sur les institutions de crédit foncier, compilés et préparés par M. Josscau, dit, page 332 : " Les cas de séquestre et d'expropriation pour cause d'inexécution des engagements sont très rares. Il n'y a presque pas eu d'exemples d'exécutions forcées."

D'ailleurs, la valeur des actions des différentes institutions de crédit foncier, est une preuve de leur solidité et de leur solvabilité. Les actions de crédit foncier de France, valent actuellement près de cent cinquante par cent de prime à la bourse de Paris. Sans doute que l'aide, le concours ou la garantie du gouvernement ne doit pas être donnée sans un sérieux examen des avantages qu'il peut procurer à la classe qu'il est appelé à secourir, et des inconvénients qu'une telle garantie peut causer aux finances de la province. La classe agricole, quoique la plus nombreuse et la plus importante, n'est pas la seule. Une administration n'est point la représentation d'une classe; elle représente tous les intérêts du pays. Elle est là pour veiller aux besoins de tout un peuple, pour faire face aux exigences diverses qui se présentent à chaque instant à son attentive considération. Elle doit veiller au crédit de la province, qui ne doit pas être légèrement compromis ni même affecté en aucune manière, sans de bien graves raisons. Il ne faut pas se le dissimuler, les ressources de la province ne sont point inépuisables. Son crédit sur le marché est incontestablement bon, puisque les débetures provinciales, portant six pour cent d'intérêt, sont à prime; et que celles qui ne portent que cinq pour cent sont à peu près au pair. La province, en donnant sa garantie, affecterait-elle son crédit, et en quelle proportion? Ceci mérite bien certainement la considération calme et réfléchie des hommes compétents. Il ne faut pas, dans cet examen, y mettre l'enthousiasme de l'optimiste, ni la répulsion du pessimiste. La chose est trop importante pour que les passions doivent s'introduire dans une telle investigation; les passions aveuglent et n'éclaircissent rien.

Je n'hésite pas à le dire, comme ma conviction intime, qu'aucune institution de crédit foncier ne peut fonctionner à l'avantage le plus grand des cultivateurs, dans les premières années de son existence, sans l'aide du gouvernement; ou sans que la loi donne une valeur exceptionnelle à son papier. Mais si cette aide ou cette garantie, qui sous des noms différents ne sont dans le fond que la même chose, ne peut être accordé sans compromettre le crédit de la province; je crois qu'il est plus sage d'y renoncer pour le présent, sauf à attendre des jours meilleurs. A l'heure qu'il est, la dette de la province est considérable, ses revenus n'égalent pas ses dépenses; elle est annuellement obligée d'emprunter pour couvrir son déficit, serait-il prudent qu'elle augmentât encore sa responsabilité par la garantie du papier de la banque de crédit foncier? Que les hommes sages pèsent et les avantages et les inconvénients; que la mesure soit examinée avec conscience, et que leur décision soit écoutée; que le cultivateur se soumette aux exigences de la situation. Si la province ne peut, pour le moment, leur venir en aide, dans un autre temps peut-être pourrait-elle le faire, sans inconvénients.

Beaucoup de personnes dans le Haut-Canada, et même dans le Bas, s'opposent à la garantie provinciale, non pas tant parce que la négociation des débetures du gouvernement pourrait subir une baisse sur le marché anglais; mais parce qu'ils craignent, les uns que cette garantie ne mette aux mains du gouvernement un pouvoir trop grand, les autres que le gouvernement ne soit forcé en définitive de payer et le capital et l'intérêt qu'il aurait garantis.

Je ne prétends pas taxer ces personnes de mauvaise foi, ou de manque de sympathie pour les intérêts de la classe agricole. L'institution de crédit foncier est pour elle une chose nouvelle.

Tout ce qui est nouveau excite des craintes, des appréhensions qu'il est juste, peut-être prudent d'entretenir dans les commencements. Personne n'aime à se jeter dans l'inconnu, surtout s'il s'agit de sommes considérables d'argent, qui peuvent être compromises par des causes que l'imagination fait craindre; quoique les faits et l'expérience, dans les pays où ces sortes d'institutions existent, les ont démontrées comme purement illusoire.

L'étude de la question, les faits constants, les résultats uniformément obtenus en Europe calmeront les craintes, applaniront les difficultés; et je crois qu'après avoir bien tout pesé, les hommes les plus adverses aujourd'hui, s'ils sont consciencieux et compétents,

demand

foncier.

N'y

fluence p

de la pro

L'i

que la g

ministère

majorité

de son p

La c

foncier p

plausible

Je v

pas nouv

ement d

l'intérêt,

lépassera

Ce p

es prête

croient à

isait l'h

vril 186

d'un pr

qu'un c

du prêt

viduels

ennemi.

Cette

accordé q

our cent.

La né

ent, calcu

yer l'int

aprunts

Outre

éance, c

aprut. C

ur 50 a

ur le mé

Eh bi

paiera, à

rtant 6 p

ment, au

est-à-dire,

retire en

O est be

a un gain

nd que

0,000 re

tenu de

uelle dé

n de \$1,

Ceci es

encore

\$2,083,3

La cho

Dans e

stitutions, sur-
gouvernement
ions de crédit
e séquestre et
n'y a presque

demandent eux-mêmes l'octroi de l'aide ou de la garantie provinciale pour le crédit foncier.

N'y aurait-il pas un moyen de concilier les craintes de ceux qui appréhendent l'influence politique sur la banque, et de ceux qui craignent que la garantie n'affectât le crédit de la province sur le marché monétaire ?

L'influence politique du gouvernement, je ne la crains nullement. D'abord, je crois que la garantie provinciale ne saurait lui en donner ; en second lieu, dut-elle en donner au ministère, je ne conçois pas que dans un gouvernement responsable comme le nôtre, où la majorité des électeurs fait le ministère, l'on dût avoir aucune appréhension de sa force ou de son pouvoir.

La crainte de ceux qui disent que la garantie provinciale donnée aux effets du crédit foncier pourrait affecter le crédit du gouvernement, est plus raisonnable et du moins plausible.

Je vais vous soumettre un moyen ; il y en aurait peut-être de meilleurs ; ceci n'est pas nouveau, il se pratique en France et ailleurs : Que le gouvernement achète annuellement du crédit foncier un certain montant de ses lettres de gages, portant 6 pour cent d'intérêt, quand la négociation des débetures provinciales se ferait à un taux qui ne dépasserait pas 5½ pour cent.

Ce placement serait une aide pour le crédit foncier, qui, se procurant des fonds à 6, se prêterait au même taux. Cette aide aura l'effet de calmer les craintes de ceux qui croient à l'influence politique ; parce que par ce placement, "le gouvernement," comme disait l'honorable procureur-général à la convention des délégués à St. Hyacinthe, le 15 avril 1862, "concourt, sans s'imposer à la conduite ultérieure de la banque, à la création d'un projet d'une efficacité indubitable. Il n'est, vis-à-vis de la direction, qu'un prêteur, qu'un créancier lié par des engagements conventionnels, que l'échéance seule du terme du prêt rappelle à la mémoire de la direction. Son action est nulle ; les efforts individuels prennent sa place dans le fonctionnement de la banque qui ne subit aucun contrôle ennemi."

Cette aide ne pourra pas affecter le crédit de la province, parce qu'il ne doit être accordé qu'en autant que la négociation des débetures ne se fait pas au-dessus de 5½ pour cent.

La négociation des débetures provinciales sont actuellement à un peu plus de 5 pour cent, calculées au pair. Le gouvernement est obligé d'emprunter annuellement pour payer l'intérêt de ses emprunts et le capital à son échéance ; ce qui équivaut à des emprunts à intérêt composé.

Outre l'intérêt annuel, le gouvernement est encore tenu de payer le capital à l'échéance, ce qui l'oblige d'y pourvoir par un fonds d'amortissement ou par un nouvel emprunt. Quand l'emprunt est à 5 pour cent, l'amortissement est de 48 centins pour \$100, sur 50 ans ; quand l'emprunt est à 5½, l'amortissement est de 41 centins pour \$100, sur le même temps. (Voir tableau No. 7, page)

Eh bien, supposons que le gouvernement place un million de piastres (pour lesquelles paiera, à 5 pour cent, \$50,000 par an d'intérêt) en lettres de gages du crédit foncier portant 6 pour cent d'intérêt et payables, à la même échéance que l'emprunt du gouvernement, au bout de 50 ans. Le gouvernement recevra annuellement 6 pour cent d'intérêt, c'est-à-dire, \$60,000, dont, après avoir déduit \$50,000 pour payer l'intérêt de son emprunt, retire encore \$10,000 ou 1 pour cent pour l'amortissement de son capital. Mais 1 pour cent est beaucoup trop pour amortir le capital, puisque 48 suffisent. La différence, c'est un gain pour le gouvernement ; et ce gain n'est pas peu de chose puisqu'il sera plus grand que le capital, car si \$0.48 donne \$100, \$1.00 donnera \$208,33, c'est-à-dire, que \$100,000 reçues annuellement du crédit foncier, en sus des intérêts que le gouvernement est tenu de payer sur son emprunt, lui formera à l'échéance une somme de \$2,088,333 ; de telle sorte que déduisant \$1,000,000 pour payer son capital emprunté, il se trouvera avoir fait un gain de \$1,088,333, sur le surplus d'intérêt seul.

Ceci est assez important, mais ce n'est pas tout ; Les lettres de gage sont échues, ce qui lui en coûte encore \$1,000,000 que le gouvernement recevra du crédit foncier ; faisant un profit total de \$2,088,333 sur un placement de \$1,000,000 !

La chose vaut examen.

Dans ce moment où l'attention publique est dirigée vers le chemin de fer intercolonial,

que l'on considère si important, au point de vue impérial pour la défense du Canada en cas d'invasion étrangère; je crois que l'on me pardonnera de le considérer sous son point de vue financier, et de le relier à la question du crédit foncier. Le Canada, je pense, — le Bas-Canada, j'en suis sûr, — se lèverait comme un seul homme pour offrir son bras et son sang pour repousser l'invasion, et défendre le drapeau britannique sous l'ombre duquel nous jouissons en pleine liberté de l'exercice de nos droits religieux, civils et politiques depuis plus d'un siècle. Notre drapeau, nous l'aimons; notre pays, nous le défendrons; et ce sera encore le cultivateur qui, comme à Châteauguay, comme partout, ira en avant avec les soldats de l'armée anglaise combattre l'ennemi.

Mais si le Canada et sa connexion avec l'Angleterre nous sont chers, l'Angleterre ne doit pas moins y attacher de l'importance. Si, pour la défense du pays, l'Angleterre croit à la nécessité du chemin de fer intercolonial, pourquoi n'en paierait-elle pas au moins la moitié, puisqu'elle peut se procurer l'argent à des termes si faciles? Le cultivateur veut bien donner son sang, mais il serait dur qu'il donnât encore son argent, qui lui coûte si cher à lui; car, en définitive, c'est le cultivateur qui paie les droits de douane et autres, dont les revenus seront employés à payer le capital et les intérêts empruntés pour la construction de ce chemin de fer, si le pays finit par accepter la proposition impériale.

Si le cultivateur devait retirer un profit pécuniaire, un avantage quelconque, si petit qu'il fut; encore consentirait-il à payer pour la construction de ce chemin de fer. La part canadienne du chemin de fer doit coûter trois millions sterling, que le gouvernement impérial fera avoir à 3½ pour cent d'intérêt, remboursables en 50 ans. Cette offre du gouvernement impérial ne coûtera rien à l'Angleterre, puisque la province devra payer et le capital et l'intérêt; mais aussi nous n'y gagnons rien, puisque nous payons tout; et encore est-ce pour un ouvrage qui n'est pas du tout populaire, et que le pays refusera péremptoirement à ces conditions.

Mais voici ce que le cultivateur acceptera s'il ne peut avoir mieux: Que le gouvernement impérial garantisse l'emprunt provincial pour un montant de cinq millions sterling, à 3½ pour cent, payables en 50 ans; que trois millions soient affectés à la confection du chemin de fer intercolonial; qu'un million soit placé en lettres de gages portant 6 pour cent du crédit foncier pour le Bas-Canada; que l'autre million soit placé en lettres de gages portant 6 pour cent du crédit foncier pour le Haut-Canada.

Voici les résultats de cette opération.

1° Les cultivateurs pourront emprunter au crédit foncier à 6 pour cent d'intérêt;

2° La province payant 3½ pour cent d'intérêt sur £5,000,000 et recevant 6 pour cent sur £2,000,000, se trouverait avoir à payer annuellement £70,000 de plus qu'elle n'eût eu à payer si elle eût seulement fait un emprunt de trois millions pour le chemin de fer; mais elle recevrait £120,000 du crédit foncier, annuellement.

La province, en empruntant trois millions sterling, à 3½ pour cent, pour construire le chemin de fer, eut eu à payer le capital au bout de 50 ans £3,000,000
Et les intérêts annuels..... £105,000
En empruntant £5,000,000, intérêts à payer..... 175,000

Surplus d'intérêt £70,000

Et un capital à payer de £5,000,000

Tous les ans, la province paierait un surplus d'intérêt de £70,000, mais, par contre, elle recevrait du crédit foncier annuellement un intérêt de £120,000, qui ferait un bon us pour la province de £50,000 sterling.

Cinq mille mille louis ou \$250,000 (compte rond) d'intérêt de surplus pour deux millions représentent deux et demi pour cent d'amortissement. Comme 48 centins amortissent ou reconstruisent un capital de \$100 en 50 ans à intérêt composé à 5 pour cent d'intérêt, nous pouvons voir ce que ce surplus annuel rapporterait à la province au bout de 50 ans, c'est-à-dire quand l'emprunt deviendrait échu en Angleterre:

$$48 : 100 :: 250000 : X = \$52,083,883.$$

Ce surplus payé annuellement par le crédit foncier donnerait au gouvernement une valeur de \$52,083,883, de laquelle déduisant vingt-cinq millions de piastres, le capital du chemin de fer et celui fourni au crédit foncier, laisserait encore une balance de \$27,083,883, sans compter le capital des lettres de gages qui, à leur échéance, produiront encore dix millions de piastres.

Par cette seule opération avec le crédit foncier, la province, tout en rendant un grand service à la classe agricole des deux provinces, aura construit le chemin de fer; et, à l'exception de l'intérêt à 3½ pour cent sur le capital employé à sa confection, aura retiré du crédit foncier tout le capital emprunté, tant pour le crédit foncier que pour le chemin de fer intercolonial; et, de plus, se trouvera avoir fait un profit net de \$37,088,888.

Trente-sept millions quatre-vingt-trois mille trois cent trente-trois piastres, outre les quinze millions de piastres payées pour le chemin de fer intercolonial; près des 2/3 de toute la dette provinciale actuelle, la somme paraît énorme! Elle l'est en effet, mais c'est la réalité. Les chiffres ne mentent pas. Que l'on songe donc un peu à ce que paient les cultivateurs, quand ils donnent d'habitude à quinze pour cent d'intérêt!

La chose mérite, certes, un peu d'examen; elle en vaut la peine. Si l'administration pouvait employer les cinquante mille louis sterling de surplus, qu'elle recevrait ainsi du crédit foncier, à éteindre une partie de la dette provinciale; bientôt pourrions-nous voir rentrer les dépenses dans les limites des revenus, surtout si l'on considère l'impulsion que les opérations du crédit foncier donnerait à l'agriculture et à toutes les industries du pays. Il y aurait bientôt un surplus.

Et que le gouvernement, pour plus grande sûreté et par surcroît de prudence, en fasse une condition péremptoire; que le crédit foncier ne prêtera pas plus que pour le tiers de la valeur de l'immeuble, bâties non comprises, avec obligation additionnelle de faire assurer les bâties, pour le montant ainsi placé en lettres de gage.

Tout cela demande de sérieuses considérations, et je ne doute pas que la mesure ne soit franchement examinée.

Je ne prétends pas dire que la garantie provinciale soit absolument nécessaire à la création d'une banque de crédit foncier quelque chose.

Si les conditions financières de la province étaient telles qu'il fut impossible d'avoir son aide ou sa garantie, il y aurait encore moyen de créer une institution de crédit foncier qui rendrait quelques services à la classe agricole. Mais elle serait forcée de leur charger un intérêt plus élevé, et qui serait en raison du taux de l'intérêt qu'elle serait obligée de payer elle-même, probablement huit ou neuf pour cent.

En France, M. Martin (du Loiret) avait proposé d'établir une banque de crédit foncier, qui aurait la faculté d'émettre des billets pour un montant double du capital versé ou déposé par les actionnaires. La commission chargée par l'assemblée législative d'examiner: 1° le projet de loi du gouvernement; 2° la proposition de M. Walowski; 3° celle de M. Loyer; 4° celle de M. Martin (du Loiret), s'exprime ainsi, page 79 de son rapport:

"L'institution des banques d'escompte et de circulation a eu pour but principal, et pour résultat incontestable, de procurer aux commerçants solvables des avances de fonds à un intérêt modéré, tout en assurant des profits élevés aux actionnaires dont les capitaux ont servi à la fondation de ces établissements. Ce phénomène singulier, d'opérations d'escompte ou de prêt qui rapportent aux prêteurs beaucoup plus qu'elles ne coûtent aux emprunteurs, a été dû, tout entier, à l'autorisation qu'ont reçue les banques de multiplier, en quelque sorte, leurs capitaux primitifs et réels par des émissions de billets au porteur, remboursables à présentation, auxquels la faculté d'exiger perpétuellement ce remboursement et la confiance publique ont fait attribuer toute la valeur du numéraire métallique, et les lui ont même fait, bien souvent, préférer.

Il ne faut pas s'étonner que beaucoup d'esprits, attentifs à ce merveilleux résultat de l'influence des banques sur l'abaissement du taux de l'intérêt commercial, et préoccupés, d'un autre côté, de l'élévation exorbitante de l'intérêt des capitaux prêtés à la propriété foncière, aient conclu du succès des banques d'escompte commercial, à la probabilité, à la certitude même du succès des banques de crédit foncier. Il est cependant aisé de reconnaître, par un examen quelque peu attentif, que l'analogie est plus apparente que réelle, et qu'il y a, au fond même des choses, entre les conditions du crédit commercial et celles du crédit foncier, des différences tellement essentielles, que ce qui a été possible et utile à l'égard du premier, ne serait, à l'égard de l'autre, qu'impossible et désastreux, si l'on se laissait aller sans discernement à une application aveugle des mêmes procédés à deux natures d'opération réellement si peu semblables les unes aux autres.

En effet, il faut poser en principe qu'une banque de circulation doit être tenue de rembourser constamment, à présentation, les billets émis par elle. Il faut donc qu'elle ait sans cesse à sa disposition, actuelle ou prochaine, la contre-valeur de ses billets. Or, il est

ada en cas
n point de
ense, — le
bras et son
bre duquel
t politiques
léfénorons ;
ira en avant

ngleterre no
cléterre croit
au moins la
ivateur veut
lui coûte si
ne et autres,
otés pour la
opériale.
elonque, si
hemiu de fer.
ue le gouver-
0 ans. Cette
rovince devra
nous payons
et que le pays

Que le gouver-
illions sterling,
confection du
portant 6 pour
é en lettres de

t d'intérêt ;
eçant 6 pour
de plus qu'elle
ur le chemin de

our construire le
£3,000,000
000
000

000
£5,000,000
par contre, elle
t un bon us pour

s pour deux mil-
ntins amortissent
ur cent d'intérêt,
a bout de 50 ans,

ement une valeur
capital du chemin
\$27,088,888, sans
encore dix million

YORK UNIVERSITY LIBRARY

dans la nature des choses que l'escompte des effets commerciaux, destiné à faciliter des opérations rapides et d'une réalisation prochaine, puisse et doive porter sur des valeurs à court terme. La banque de France, par exemple, ne prend que du papier à trois mois. La moyenne de son portefeuille n'a jamais plus de quarante-cinq jours à courir. Elle recouvre donc chaque jour un quatre-vingt-dixième au moins, et presque toujours un quarante-cinquième de ses avances. Si des circonstances extraordinaires et fatales le contraignent à une liquidation, cette liquidation devrait et pourrait s'opérer en quelques mois, peut-être en quelques semaines. On conçoit dès lors qu'elle soit toujours en mesure de rembourser ses billets, qui ont constamment pour garantie, ou des espèces en caisse, ou un portefeuille réalisable aux brefs délais que nous venons de rappeler. La situation d'une banque immobilière qui émettrait des billets pour représenter la valeur de prêts faits à la propriété foncière serait, on le conçoit, tout à fait différente; car les billets mis par elle en circulation, dont elle se trouverait débitrice, seraient perpétuellement exigibles, tandis que les obligations dont elle serait créancière ne devraient être remboursées et ne pourraient être réalisées qu'après de longues années; de quoi, il semble devoir résulter que toute banque de circulation, ayant pour but de faire des prêts à la propriété immobilière, se trouvera très-vite dans l'impossibilité de rembourser ses billets toujours exigibles, et devra cesser ses opérations, à moins qu'on ne veuille lui accorder le désastreux privilège du cours forcé de son papier, dont la dépréciation, l'avilissement même ne se feraient pas attendre, si ce présent funeste lui pouvait jamais être fait.

Cette objection qui semble si puissante, si péremptoire même contre l'établissement d'une banque immobilière, n'a pas arrêté notre honorable collègue M. Martin (du Loiret). Il a cru devoir résoudre le difficile problème d'un établissement de crédit qui, trouvant une partie de ses ressources et de ses bénéfices dans une émission de billets au porteur toujours exigibles, serait en mesure de faire à la propriété foncière des avances remboursables par annuités à très-longues termes, sans cesser un seul instant de pouvoir faire honneur au remboursement de ses billets à présentation.

La combinaison proposée par notre honorable collègue est empruntée à la constitution de certaines banques américaines et à celle de plusieurs de nos compagnies d'assurance. Elle consiste principalement à appeler pour la constitution des banques immobilières 1° un premier capital en numéraire; 2° un second capital, égal au premier, et résultant de dépôts de rentes sur l'Etat. Ces rentes ne cesseraient pas d'être la propriété des actionnaires déposants, qui continueraient à en toucher les arrérages; elles seraient seules mises par des procurations irrévocables ou des transferts à la disposition de l'établissement et seraient affectées à la garantie de sa circulation en billets. La banque ainsi constituée serait autorisée à émettre une somme de billets égale au montant cumulé du double capital versé ou déposé par ses actionnaires, et ces billets, toujours remboursables à présentation, seraient employés à faire à la propriété foncière des prêts, aux conditions générales indiquées dans le premier titre du projet.

M. Martin (du Loiret) n'hésite pas à croire que cette combinaison aurait le triple avantage :

1° De permettre de faire à la propriété foncière des prêts à un intérêt très-modéré qui, dès les premiers temps, ne dépasserait pas 4 pour 100, et peut-être trois et demi, avec un amortissement rapide, dont l'existence, réunie à tous les frais et aux bénéfices nécessaires de la banque, ne ferait pas dépasser aux annuités dues par les emprunteurs le *maximum* de 6 pour 100;

2° D'assurer cependant aux actionnaires un bénéfice assez élevé pour que l'ensemble des fonds engagés par eux dans la banque leur produisît un revenu courant de 6 pour 100 net de frais, amortissement et réserve;

3° D'assurer le service du remboursement à présentation des billets émis par la banque en le combinant toutefois avec la longue durée des prêts faits à la propriété foncière.

Voici, pour plus de clarté, et en raisonnant sur des chiffres, comment l'auteur du projet entend que pourraient fonctionner les établissements dont il se propose d'autoriser la création.

Supposons que le capital en numéraire, versé par les actionnaires, soit d'un million de francs. Ils devraient, en outre, remettre à la banque un second million en 500,000 francs de rentes 5 pour 100. La banque serait par suite autorisée à émettre pour 2 millions de francs de billets qui seraient employés en prêts à la propriété foncière. Ces prêts

donner
pourrai

Un
ressés q
porteurs

1°
à 6 pour
somme

2°
a. L
b. L
c. F
Il h

3°

Ils t
supposé d
Ils r
d'un mill
Ils r
rentes aff

C'es
joindrait
eurer l'ac

4°
francs, il

a. L
b. L
c. L
hypothèq
d. L
bout de q

Tota

Ain
ses billets
méraire é
généralen
que ces é
encaisse d

Quo
l'approba
pourraie

donneraient lieu à la stipulation d'annuités au *maximum* de 6 pour 100, dont le produit pourrait être réparti comme suit :

Pour l'intérêt	3' 50"
Pour l'amortissement	1 50
(Ou bien pour l'intérêt 4 pour 100, et 1 pour 100 seulement pour l'amortissement.)	
Pour les frais, impôts, etc.....	0 50
Pour la réserve et les bénéfices de la banque.....	0 50
Total	6 00

Une fois ces opérations consommées, voyons quelle serait la situation des divers intéressés qui sont : 1° les propriétaires débiteurs ; 2° la banque ; 3° ses actionnaires ; 4° les porteurs des billets émis.

1° *Les propriétaires débiteurs* ayant reçu pour 2,000,000 de prêts contre des annuités à 6 pour 100, amortissement et frais compris, paieraient chaque année à la banque une somme de..... 120,000'

2° *La banque* sur cette somme commencerait par prélever :

a. Pour l'amortissement à un et demi p. 100	30,000	} 50,000
b. Pour les frais, l'impôt, etc., demi p. 100.....	10,000	
c. Pour sa réserve et ses bénéfices, demi p. 100.....	10,000	
Il lui resterait disponible à distribuer à ses actionnaires.....	70,000	

Total égal..... 120,000'

3° *Quant aux actionnaires*, voici quelle serait leur situation :

Ils toucheraient d'abord les arrérages des rentes par eux déposées et dont le capital est supposé d'un million..... 50,000'

Ils recevraient, en outre, pour intérêt à 4 pour 100 du capital d'un million versé par eux en numéraire.....	40,000	} 70,000
Ils recevraient enfin comme prime pour le risque couru par les rentes affectées au capital de garantie, 3 pour cent de capital.....	30,000	

Total 120,000

C'est-à-dire 6 pour 100 sur l'ensemble de leurs versements, et à ce revenu élevé ils joindrait encore la perspective d'un profit important que pourrait ultérieurement leur procurer l'accumulation des réserves.

4° Enfin, *quant aux billets en circulation*, montant, on se le rappelle, à 2,000,000 de francs, ils auraient pour garantie :

a. La totalité des versements en numéraire effectués par les actionnaires.	1,000,000'
b. Les dépôts en rentes, valant au si.....	1,000,000
c. Le portefeuille de la banque, contenant les obligations, sur première hypothèque, souscrites par les propriétaires débiteurs de l'établissement.....	2,000,000
d. Le montant du fonds de réserve, dont l'accumulation présentera, au bout de quelques années, une ressource considérable.....	Mémoire.

Total, pour 2,000,000 de billets, une garantie d'au moins..... 4,000,000

Ainsi, la banque aurait constamment sous la main une valeur double du montant de ses billets en circulation ; elle aurait, de plus, et normalement, en caisse, une somme de numéraire égale à la moitié de cette circulation, c'est-à-dire beaucoup au-delà de la proportion généralement observée par les banques les plus prudemment gouvernées. On sait, en effet, que ces établissements se considèrent comme à l'abri de tout danger, quand ils ont un encaisse disponible égal au tiers de leur circulation en billets."

Quoique ce projet, après de longs débats et de vives objections, finit par rencontrer l'approbation de la majorité de la commission, qui considérait que les dépôts en rentes pourraient toujours se négocier à la bourse, pour se procurer le numéraire nécessaire en

YORK UNIVERSITY LAW LIBRARY

bes de besoin ; l'assemblée législative ne crut pas devoir l'adopter, pour ne pas se départir du seul système reconnu comme possible pour ces sortes d'institutions : la *lettre de gage*.

Le *cours forcé* est admis en Bavière. Les prudentes limites apportées à l'émission des billets qui ont ce privilège, loin de nuire aux opérations financières de ce royaume, donnent à ces billets une faveur spéciale qui les fait bien recevoir de la population des villes comme des campagnes.

Le *cours forcé* est aussi donné au papier du crédit foncier dans le duché de Nassau au montant d'un million de florins.

Je crains que dans un pays comme le nôtre, où la population n'est point homogène, ce projet ne fut reçu avec défaveur. Cependant, comme tout autre, il mérite un examen calme et réfléchi ; parce qu'indubitablement il assurerait un crédit foncier des capitaux suffisants, et l'établirait sur des bases aussi solides qu'avantageuses. Il faudrait limiter l'émission de ce papier de manière à ne pas nuire aux opérations des banques commerciales et à le restreindre dans les limites des campagnes. Le crédit foncier devrait être obligé d'en faire sortir annuellement de la circulation un montant proportionnel à l'amortissement de ses obligations hypothécaires. Mais les préjugés empêcheront probablement son introduction dans la législation du pays.

BOURSE.

Comme il est à peu près certain que les effets d'une banque de crédit foncier, sur quelques bases qu'elle soit établie en ce pays, devront en définitive aller frapper à la porte de la bourse pour y être négociés ; il n'est peut-être pas hors de propos de faire connaître cette institution. Afin de donner une idée de la manière dont s'y transigent les opérations, j'entrerai dans quelques détails.

Ayant plus spécialement suivi et étudié les allures et les rouages de la bourse de Paris, je me contenterai de vous faire connaître cette dernière qui, d'ailleurs, servira à faire comprendre le fonctionnement des autres. C'est en grande partie de M. Lamet que j'emprunte les renseignements qui suivent.

La bourse, a dit quelqu'un, c'est le bazar où viennent se coter et s'échanger tous les titres négociables, fonds publics, mines, canaux, chemins de fer, actions de banque, crédits foncier, usines, manufactures, assurances, lettres de change, etc.

Quelques-uns veulent voir dans les fluctuations de l'agiotage le thermomètre de la richesse publique, et accordent au bulletin financier l'importance d'un oracle. D'autres considèrent la spéculation comme un jeu de hasard ou d'adresse, indifférent, sinon nuisible, aux intérêts de la nation.

S'il est vrai de dire que l'usage touche à l'abus, c'est surtout en matière d'agiotage. La hausse et la baisse sont souvent l'effet de manœuvres qui n'ont rien de commun avec l'état de la prospérité générale ; et parce que des titres peuvent perdre à l'échange 50 pour cent, il ne serait pas exact d'en conclure que le capital national a diminué d'autant. Mais d'autre part, indépendamment du jeu stérile dont elles sont l'occasion, les transactions boursières ont une raison légitime.

La spéculation n'est autre chose que la conception intellectuelle des différents procédés par lesquels le travail, le crédit, le transport, l'échange, etc., peuvent intervenir dans la production. C'est elle qui recherche et découvre pour ainsi dire les gisements de la richesse qui invente les moyens les plus économiques de se la procurer, qui la multiplie soit par des façons nouvelles, soit par des combinaisons de crédit, de transport, de circulation, d'échange, soit par la création de nouveaux besoins, soit même par la dissémination et le déplacement incessant des fortunes.

La plus gigantesque spéculation, financière et mercantile, dont il soit parlé dans l'histoire, est peut-être celle de l'écoissais Law. La compagnie des Indes, fondée par lui en 1717, devait embrasser à la fois les opérations de banque, le commerce de la Chine, l'Inde, de l'Afrique et de l'Amérique ; la ferme de l'impôt, la ferme des tabacs, le remboursement de la dette publique ; finalement la substitution du papier, en guise de monnaie, à l'écus. Aucune des parties de cette vaste entreprise n'implique en soi d'impossibilité ; de plus logique que leur systématisation ; et quant à l'idée de remplacer dans les transactions, les métaux précieux, par un titre en papier, revêtu du sceau de l'Etat et de l'approbation nationale, on peut affirmer aujourd'hui que si la pratique ne l'a pas encore réali-

n'en est
objet de l
re pour
retré e
espèces
ignorance
fondate
damnée
ment én
ns ses p
uriers, e
ondité.

Les ca
nde, et a
le com
le cré

x qui, en
nt regorg
e securité
rentes.

prospérit
confiance
détenteu
uvements

Mais l'
tout au t
nifie affai
s que po
la dette

érer l'Eta
abrité, sé
t plus ou
solidarité

"La B
eu sous l
rtiers."

On app
"Un g
ociation

empt et f
rnaux et
ent sans c
ermédiair
moyen de

Le serv
ton reste
(6.) à soi
t d'en re
damnatio

es l'exerc
Les att
à négoc
tibles d'é

(1) Le ca
bandises
rier 1818.)

n'en est pas moins une vérité démontrée aux yeux de la science. Il est clair que si le projet de Law avait pu être mené à bien, le gouvernement aurait pu rembourser, avec avantage pour eux, les inscriptions de ses créanciers en actions de la compagnie, et qu'ensuite rentrée du numéraire dans les caisses de l'Etat, lui aurait constitué profit net de la totalité des espèces. Le succès ne répondit point à la hardiesse du plan. Un agiotage effréné, ignorance universelle, le mauvais vouloir des financiers et du parlement, la précipitation du fondateur, firent avorter une combinaison que la postérité est loin, quant au fond, d'avoir condamnée. Toutefois, le désastre de 1720-21 ne fut pas sans compensation. Un déplacement énorme de capitaux avait eu lieu ; tandis qu'une noblesse dépravée engloutissait dans ses portefeuilles les actions du Mississippi, son or et ses biens passaient aux mains des courtiers, et allaient donner à l'industrie, à l'agriculture et au commerce, un surcroît de fécondité.

Les capitaux, comme toute espèce de marchandises, sont soumis à l'offre et à la demande, et subissent les oscillations du crédit. Il est donc tout naturel et tout simple, lorsque le commerce, l'industrie ou l'hypothèque offrent à l'argent 5 et 6 par cent d'intérêt, que les créanciers de l'Etat vendent leurs titres, et cherchent à placer ailleurs des capitaux qui, engagés dans les fonds publics, ne rapporteraient que 4. Par conséquent, si l'argent regorge sur le marché, ou si le commerce et l'industrie n'offrent pas au capitaliste une sécurité suffisante, il est naturel encore qu'il reporte ses fonds sur l'Etat, et qu'il achète des rentes. Dans le premier cas, les fonds publics seront en baisse, ce qui sera un signe de prospérité générale ; dans le second, ils seront en hausse ce qui témoignera du défaut de confiance. S'il y a hausse partout à la fois, c'est que le capital surabonde, et que l'offre détenteur dépasse la demande de l'entrepreneur. Telle est la signification normale des mouvements de la Bourse, en ce qui concerne les fonds publics.

Mais l'agiotage vient dénaturer cette signification, au point que le rapport est changé tout au tout, et que dans l'immense majorité des cas, baisse sur les fonds à la Bourse signifie affaires mauvaises ; hausse sur les fonds, au contraire, bonnes affaires, tant pour le public que pour le gouvernement. La raison de cette anomalie est qu'au lieu de voir dans la dette publique un déversoir assuré des capitaux disponibles, on s'est habitué à considérer l'Etat lui-même comme un grand entrepreneur de commerce, industrie, banque, agriculture, etc., dont le crédit monte ou descend, suivant que ses opérations paraissent plus ou moins avantageuses et plausibles, et qui, par l'importance de ses affaires, par sa solidarité qu'elles imposent au pays, domine et gouverne le marché.

"La Bourse de Commerce," dit le Code de Commerce, art. 71, "est la réunion—qui jouit de l'autorité du roi—des commerçants, capitaines de navires, agents de change et courtiers."

On appelle aussi Bourse le lieu où se tient ces réunions.

"Un grand nombre d'opérations commerciales, dit M. Lamst, et principalement la négociation des effets de crédit et des effets publics, rendent nécessaire le rapprochement des courtiers et fréquent de ceux qui veulent s'y livrer ; car s'il fallait employer la voie des bureaux et des recherches particulières pour suivre ces sortes d'affaires, elles se trouveraient sans cesse gênées dans leur marche, et par suite fort restreintes. Le besoin d'agents intermédiaires qui, recevant les demandes et les offres, devinssent un centre commun et un moyen de communication, était évident ; on établit les *bourses de commerce*."

Le service de la bourse de Paris est confié à soixante agents de change, dont la nomination reste dans les attributions du ministère des finances (par ordonnance royale du 22 mai 1816), à soixante courtiers de commerce et à huit courtiers d'assurances ; ils ont seuls le droit d'en remplir la charge en fournissant (1) affecté à la garantie des opérations commerciales et industrielles qui pourraient être prononcées contre eux pour infraction aux règlements relatifs à l'exercice de leurs fonctions.

Les attributions exclusives des agents de change sont de trois espèces ; elles consistent à négocier, comme intermédiaires des parties, les effets publics, tous autres effets susceptibles d'être cotés, les lettres de change, billets et tous papiers commérçables ; 2^e à

(1) Le cautionnement des agents de change à Paris est de 125,000 fr. ; celui des courtiers de commerce de 13,000 fr., et celui des courtiers d'assurances de 15,000 fr. (Ordonnance du roi du 22 mai 1816.)

constater le cours des effets et celui du change ; 3° à certifier les comptes de retour qui accompagnent les lettres de change ou billets à ordre protestés, et à certifier au Trésor la signature de leurs clients qui ont des rentes à transférer.

Ils peuvent faire, concurremment avec les courtiers de commerce, les achats et ventes de matières métalliques ; mais ils ont seuls le droit d'en constater le cours.

Les courtiers de commerce ont seuls le droit de faire le courtage des marchandises et d'en constater le cours (art. 78 du Code de commerce.)

Les courtiers d'assurances rédigent les contrats ou polices d'assurances concurremment avec les notaires ; ils en attestent la vérité par leur signature et certifient le taux des primes pour tous les voyages de mer ou de rivière (art. 79 du Code de commerce.)

Les opérations qui concernent les effets publics sont criées à haute voix à l'instant même où le marché est conclu. A l'égard des actions des diverses sociétés, des lettres de change et des marchandises, les agents de change et les courtiers, à la fin de chaque séance de la Bourse, en arrêtent les différents cours, qui sont portés sur un registre par M. le commissaire de police de la Bourse et imprimés. On suit la même mesure pour toutes les autres négociations faites par leur ministère. Les agents de change et les courtiers sont officiers publics, agents intermédiaires du commerce, et assimilables aux négociants ; ils doivent consigner sur des carnets les ventes et achats qu'ils ont consommés, et en transcrire les conditions sur un livre coté et paraphé comme ceux des commerçants ; ils sont tenus de livrer à tout intéressé, au plus tard le lendemain de l'opération, un extrait de leur journal, relativement à leur négociation ; ils échangent en même temps avec les parties des bordereaux ou actes qui constatent le marché conclu par leur entremise.

La confiance dont les agents de change sont revêtus étant personnelle, ils ne peuvent se faire représenter que par un de leurs collègues ; néanmoins, ceux près la Bourse de Paris sont autorisés à se faire remplacer dans quelques-unes de leurs fonctions par un commis principal agréé par la compagnie, et il est révocable à la volonté, tant de celui qui l'a nommé que de cette même compagnie ; il peut être fondé de procuration pour signer des bordereaux et des mandats sur la banque ; mais il n'a pas qualité pour certifier les transferts ni les comptes de retour. En cas d'absence ou de maladie de son patron, il transmet chaque jour les ordres qu'il reçoit des particuliers à l'agent de change que son patron a chargé d'opérer pour lui ; mais il ne peut faire aucune négociation directement.

Les agents de change gardent toujours le plus inviolable secret à ceux de leurs clients qui ne veulent pas être connus ou nommés.

Ils ont une chambre syndicale, composé d'un syndic et de six adjoints, chargés de surveiller avec la plus grande attention la manière dont chaque agent de change traite les affaires.

La Bourse de Paris est ouverte tous les jours à une heure, excepté les jours fériés, à tous les citoyens et aux étrangers ; mais le parquet ne l'est qu'aux agents de change. Elle est fermée à trois heures pour les négociations d'effets publics, et à cinq heures pour les autres négociations.

A une heure précise, une cloche annonce l'arrivée des agents de change ; les affaires commencent, et un crieur fait connaître le prix des ventes de rentes et d'actions de la Banque faites au comptant. Pour toutes les autres valeurs, le crieur se borne à prendre note des prix de négociation. Ce sont ces différents prix qui forment les cours publiés par les journaux.

A trois heures, la cloche sonne une seconde fois ; les agents de change quittent le parquet et s'assemblent dans leur cabinet sous la présidence de leur syndic ou d'un adjoint, pour rédiger la cote authentique des négociations du jour, laquelle est imprimée et distribuée immédiatement.

La rente est toujours demandée à un certain prix et offerte à un taux supérieur. Ainsi, ces expressions que l'on entend sans cesse à la Bourse : le 3 pour cent est à 61 fr. 80 c. demandé, 61 fr. 85 c. offert ; le 4½ à 90 fr. 40 c. demandé, 90 fr. 50 c. offert, signifie que ceux qui ont des rentes 3 pour cent et 4½ pour cent à vendre, ne veulent les céder qu'au cours de 61 fr. 85 c., et de 90 fr. 50 c., tandis que ceux qui veulent se rendre acheteurs ne consentent à les prendre qu'au cours de 61 fr. 80 c. et de 90 fr. 40 c.

Avant l'ouverture de la Bourse, il se fait généralement quelques affaires au comptant, au *cours moyen*. En employant cette marche pour acheter des rentes, si le cours du 4½

pour ce
heures

On
intérêts
cours pl
qui se t

Ma
de chan
nécessai
droit de
100 fr.

Les
aussi de

Le
est de ½

l'agent d

Ma
gociés ne

fin du m

aussi sur

on peut

s'occupe

où l'on a

va baisse

vingt-oi

à un cou

se mainti

trouverai

obligé de

Tout
suivant, s

Les
seing pri

Fr.

Ach
cents fran

ou plus té

francs.

Fait

Cette

les effets d

payant d'

lendemain

ou autres

surlendem

A dé

afficher le

un membr

C'est

sont rares,

Marc

fermes, par

vendeur, e

pouvoir ra

pour cent, par exemple, est à une heure à 90 fr. 20 c., et qu'il n'ait pas dépassé à trois heures 90 fr. 80 c., vous vous trouverez acquéreur de rentes au cours moyen de 90 fr. 50 c.

On n'achète jamais de rentes sur l'Etat que pour placer ses capitaux et en toucher les intérêts d'une manière fixe ; ou bien encore, par des opérations successives, revendre à un cours plus élevé les rentes que l'on a acquises, afin de réaliser des bénéfices par la différence qui se trouve entre le prix d'achat et celui auquel on revend.

Marchés au comptant. Les marchés au comptant sont simples ; vous chargez un agent de change de vous acheter une certaine quantité de rentes, et vous lui versez la somme nécessaire pour les inscriptions ou certificats qu'il aura à vous remettre, en y ajoutant le droit de courtage, qui est de $\frac{1}{2}$ pour cent prélevé sur le capital, ou 12 centimes $\frac{1}{2}$ par 100 fr.

Les ventes de rentes au comptant se font par le même intermédiaire, et les frais sont aussi de $\frac{1}{2}$ pour cent.

Le courtage légal, attribué aux agents de change par arrêté du tribunal de commerce est de $\frac{1}{2}$ pour cent. Dans certains cas, ce courtage peut-être exigé, par exemple, lorsque l'agent de change opère par correspondance ou en vertu d'un mandat judiciaire.

Marchés à terme. Dans les marchés à terme la livraison et le paiement des effets négociés ne doivent être effectués qu'à une époque déterminée, pour la fin du mois ou pour la fin du mois suivant ou *prochain*. C'est sur eux que repose tout l'édifice des spéculations ; aussi surpassent-ils de plus de cinquante fois les marchés au comptant. Par leur moyen, on peut opérer à *découvert*, c'est-à-dire vendre des rentes que l'on ne possède pas, et ne s'occuper que des différences qui existent entre le cours du jour de la vente et celui du jour où l'on achète : par exemple, le 5 mai, le $4\frac{1}{2}$ pour cent est à 89 fr. 50 c. ; présumant qu'il va baisser, vous vendez 4,500 fr. de rentes à ce taux pour la fin du mois ; comme vous avez vingt-cinq jours devant vous avant de livrer, vous pouvez, le 15, si la baisse a eu lieu, acheter à un cours inférieur les rentes que vous avez cédées à 89 fr. 50 c. ; et dans le cas où le cours se maintiendrait en hausse jusqu'au 31, vous n'auriez jamais à payer que la différence qui se trouverait entre le prix où vous auriez vendu 4,500 fr. de rentes et celui auquel vous seriez obligé de racheter la même quantité de rentes pour faire face à vos engagements.

Toutes les négociations pour fin de mois sont liquidées ou réglées du 1er au 4 du mois suivant, s'il n'y a pas de jours fériés.

Les engagements se font doubles entre les agents de change et leurs clients, et sous seing privé. En voici la forme la plus ordinaire :

Fr. 1,500 de reste à pour cent à 63 fr. 31,500 fr.

PARIS, le

Acheté de M. P..., agent de change, d'ordre et pour le compte de M. D..., quinze cents francs de rente trois pour cent, jouissance du 22 décembre 1853, livrables fin courant, ou plus tôt à volonté, contre le paiement de la somme de trente et un mille cinq cents francs.

A Paris, le.....

Fait double ; F..., agent de change.

Cette clause *ou plus tôt à volonté* permet à l'acheteur de se faire livrer tout de suite les effets qui lui ont été promis pour fin courant, au moyen de l'*escompte*, c'est-à-dire en payant d'avance la somme stipulée. Le vendeur à cinq *jours de bourse* francs, à partir du lendemain de l'escompte pour se mettre en mesure d'effectuer la livraison, s'il s'agit de rentes ou autres valeurs transférables ;—s'il s'agit de valeurs *au porteur*, il est tenu de livrer le surlendemain du jour de l'escompte.

A défaut de livraison dans les délais ci-dessus, celui qui a escompté a le droit de faire afficher le *rachat* des titres non livrés, pour la bourse du lendemain. Ce rachat est fait par un membre de la chambre syndicale, aux risques et périls de la partie en retard.

C'est au moyen de ces escomptes, organisés sur une grande échelle, quand les titres sont rares, que l'on produit à la Bourse des mouvements violents et imprévus.

Marchés libres. Les opérations dont nous venons de parler sont appelées *marchés fermes*, par opposition aux *marchés libres* ou à *primes*, qui ne sont obligatoires que pour le vendeur, et qui se font aussi pour la fin du mois courant et pour fin prochain. Afin de pouvoir ratifier son marché ou le rompre, si bon lui semble, au terme convenu, l'acheteur

paie comptant une certaine somme ou arrhes, qu'on appelle *prime*. Les primes varient selon les diverses chances que la Bourse peut offrir, et sont généralement de 50 c. et de 1 fr., quelquefois 1 fr. 50 c. Ainsi cette expression :

Trois pour cent à prime fin courant 63, dont 1, signifie qu'en prenant 3,000 fr. de rentes à ce taux (le capital étant de 63,000 fr., que vous devez remettre au vendeur à la fin du mois,) et en payant d'avance 1 fr. ou..... 1,000 fr. Si la rente ferme tombe au-dessous de 62 fr., vous annulez le marché en abandonnant la prime que vous avez livrée, tandis que si la hausse a lieu et que le cours s'élève à 64, je suppose, vous vendez aussitôt la même quantité de rentes au capital de 64,000 fr., et complétant la somme de 63,000 fr. que vous devez, et sur laquelle le vendeur a déjà reçu 1,000 fr., vous obtenez une différence à votre avantage de 1 fr. ou 1,000 fr. qui composent votre bénéfice, sauf la déduction des frais de vente et d'achat dus à l'agent de change.

Le cours de la rente à prime est toujours plus élevé que celui de la rente ferme, en raison des avantages que les marchés libres présentent à l'acheteur ; c'est aussi pour cela que le prix de la rente à prime de 1 fr. est généralement au-dessous du prix de la rente à prime de 50 c.

Les affaires qui se font à la Bourse, et que l'on comprend sous le nom de *spéculations*, se rattachent toutes à un principe général ; c'est de vendre en hausse des rentes achetées en baisse. Nous avons vu qu'au moyen des négociations à terme on pouvait spéculer à découvert, sans posséder de grands capitaux, et ne s'occuper que des différences produites par la fluctuation du cours des effets publics. Comme ce cours éprouve chaque jour de nouvelles variations, les opérations mensuelles se multiplient à l'infini, et même il n'est pas rare que des affaires soient commencées et terminées avec bénéfice dans l'intervalle d'une seule Bourse.

Toute l'adresse, toute la science du spéculateur à la hausse, qui vient d'acheter des rentes à terme, consiste à savoir saisir le moment favorable pour les revendre ; car si, acheteur de 3,000 fr. de rente, fin courant à 65 fr. 50 c., il les conserve, avec une hausse de 70 c., dans l'espoir que la hausse continuera ; que, par une réaction subite, le cours fléchisse de 1 fr., il se trouvera avoir manqué son opération, si la rente se maintient en baisse jusqu'au terme de son marché, et cela pour ne s'être pas contenté d'une différence de 70 c.

C'est pour cette raison que, dans les *marchés fermes*, les bénéfices sont en général limités, tandis que souvent les pertes ne le sont pas. En effet, après s'être rendu acheteur, on se hâte presque toujours de revendre dès qu'un léger mouvement de hausse s'est fait sentir, afin de n'être pas exposé à perdre un bénéfice assuré ; mais si le cours fléchit avant que l'on ait revendu, on attend, on espère qu'il pourra se relever, on ne veut point revendre à perte, et si la baisse se prolonge jusqu'au terme du marché, on se trouve quelquefois forcé de payer à la fin du mois de fortes différences ; on a cependant la ressource de *se faire reporter* si l'on veut suivre encore son opération.

Dans les *marchés libres*, au contraire, la perte est bornée et les bénéfices ne le sont pas ; car si vous achetez à prime de 1 fr., quelque forte que soit la baisse, vous ne pouvez perdre que la prime que vous avez payée et que vous abandonnez pour que le marché soit annulé, tandis que vous pouvez profiter de toute la hausse qui survient.

Les *ventes à prime* ne sont avantageuses qu'à ceux qui sont possesseurs d'effets publics et qui n'opèrent point à découvert. Ainsi, par exemple, vous achetez au comptant 3,000 fr. de rente 3 pour cent à 63 fr. 20 c., et vous revendez sur le champ à *prime fin courant*, à 64 dont 1, je suppose, la rente à prime étant plus chère que la rente ferme, comme nous l'avons vu plus haut.

Si le cours se maintient en baisse et que le marché soit annulé, vous gagnez la prime de 1 fr. qui vous est abandonnée, et les 3,000 fr. de rente, que vous aviez achetés au cours de 63 fr. 20., ne vous reviennent plus qu'à 62 fr. 20 c. ; si, au contraire, la rente est en hausse et que la prime soit levée, comme vous avez vendu à 64 fr. des effets achetés à 63 fr. 20 c., vous réalisez une différence de 80 c. en votre faveur.

Les marchés libres et fermes ou à terme multiplient beaucoup les combinaisons, et nous ne pouvons exposer ici que les principes généraux ; l'expérience seule de la Bourse peut en faire connaître toutes les ramifications ; et, en effet, l'opération même la plus simple peut se compliquer à l'infini. Nous allons en donner un exemple :

S
couran
L
tjou
doit v
M
59 fr.
nouve
prime
à 59 fr
perdez,
D
tions, l'
Par ex
1°
représen
sur lesq
et vous
Vo
50 c. (1
Si l
de rente.
Vo
Vo
1 fr., ou
et votre l
2° S
de.....
et en avo
le cours d
à ce
et ratifian
vous gagn
l'agent de
On v
que la ren
s'y engage
Nous
libres, app
Ainsi
revendez t
(1) Non
prime.
(1) Non
a rente à p

Spéculant à la hausse, vous achetez, le 5 mai, 3,000 fr. de rente 3 pour cent, fin courant, à 63 fr. dont 50 c., et vous payez la prime de 50. c.

Le 9 mai, le cours de la rente ferme s'élève à 64 fr.; revendant ferme à ce taux, toujours pour la fin du mois, vous obtenez une différence en votre faveur de 1 fr., dont on doit vous tenir compte au dernier jour de la liquidation, les frais de courtage déduits.

Mais, par des circonstances imprévues, le cours subit une baisse de 4 fr., et tombe à 59 fr. le 26 mai; comme votre premier marché n'est pas encore réglé, vous achetez de nouveau 3,000 fr. de rente à ce taux, et annulant votre marché libre par l'abandon de la prime de 50 c., vous vous trouvez vendeur au cours de 64 fr. de 3,000 fr. de rente, achetés à 59 fr., et vous gagnez par là une différence de 5 fr. moins les 50 c. de la prime que vous perdez, tandis que par votre premier marché vous n'aviez qu'un franc de bénéfice.

Dans les temps de crise, lorsque le cours des effets publiques éprouve de grandes fluctuations, l'on évite les chances défavorables en spéculant à la fois à la hausse et à la baisse. Par exemple :

1° Vous achetez 6,000 fr. de rente, 3 pour cent, fin courant, à 63 fr., dont 1, ce qui représente un capital de..... 126,000 fr.
sur lesquels vous payez une prime de 1 fr., ou..... 2,000

et vous restez redevable pour la fin du mois de..... 124,000

Vous en vendez en même temps la moitié ou 3,000 fr. de rente ferme, soit à 61 fr. 50 c. (1)..... 61,500

Si le cours tombe à 57 fr. 50 c., vous achetez à ce taux la même quantité de rente..... 57,500

Vous avez donc en votre faveur une différence de 4 fr. ou..... 4,000

Vous annulez alors votre premier marché par l'abandon de la prime de 1 fr., ou..... 2,000

et votre bénéfice est de..... 2,000

2° Si, après avoir acheté 6,000 fr. de rente 3 pour cent à 63, dont 1, au capital de..... 126,000

et en avoir vendu la moitié ferme à 61 fr. 50 c., soit..... 61,500

le cours de la vente ferme s'élève à 65 fr. 80 c., vous revendez l'autre moitié à ce taux..... 65,800

Total..... 127,300

et ratifiant votre premier marché de 126,000 fr. sur lequel vous avez déjà payé 2,000 fr., vous gagnez une différence de 1,300 fr. dont il faut retrancher les frais de courtages dus à l'agent de change.

On voit par ce qui précède qu'une telle opération ne peut être avantageuse qu'autant que la rente varie de plus de 2 fr., et qu'il faut bien connaître la situation des affaires pour s'y engager avec succès.

Nous allons parler maintenant de quelques autres manières de spéculer sur les marchés libres, appelées communément opérations de *prime contre prime*.

Ainsi, vous achetez 3,000 fr. de rente, fin courant, à 64 fr., dont 1, et vous les revendez tout de suite à 64 fr. 70 c., dont 50 (2).

(1) Nous avons déjà vu que le prix de la rente ferme est toujours au-dessous du prix de la rente à prime.

(2) Nous avons vu que le prix de la rente à prime de 50 centimes est toujours au-dessus du prix de la rente à prime de 1 franc.

Si à la fin du mois le cours est en hausse et que les primes soient levées de part et d'autre, vous gagnez la différence de 70 c.

Si le cours est en baisse et qu'elles soient abandonnées, comme vous avez payé une prime de 1 fr., et que vous n'avez reçu qu'une prime de 50 c., vous perdez une différence de 50 c.

Si le cours de la rente ferme n'éprouve point de variations sensibles et s'il se maintient constamment à 64 fr. 10 c., vous gagnerez la prime de 50 c. qui ne sera point levée, et vendant ferme à 64 fr. 10 c. les rentes que vous aviez achetées à 64 fr., vous obtiendrez encore en votre faveur une différence de 10 c., total 60 c., sauf la déduction des frais à payer à l'agent de change intermédiaire.

Encore, vous achetez 3,000 fr. de rente 3 pour cent, à 64 fr. 70 c., dont 50, et les revendez sur-le-champ à 64 fr., dont 1.

Si le cours fléchit à la fin du mois et que les primes soient abandonnées, vous gagnez une différence de 50 c., puisque vous avez reçu une prime de 1 fr., tandis que celle que vous avez payée n'est que de 50 c.

Si le cours est en hausse et que les primes soient levées, vous perdez la différence de 70 c.

Si le cours de la rente ferme reste à 63 fr. 30 c., vous achetez à ce taux ; vous abandonnez votre prime de 50 c., et les 3,000 fr. de rente, que vous avez vendus à 64 fr., ne vous coûtent que 63 fr. 30 c., ce qui établit en votre faveur une différence de 70 c., moins les 50 c. de prime et le courtage à déduire.

Il existe quelques autres modes de spéculation, qui ne sont en usage que dans la *coulisse* (*), comme, par exemple, les primes de 20 c. *du jour au lendemain*, et celles de 10 c. *pour la bourse* du jour. Les marchés à primes pour recevoir sont l'inverse des marchés libres ordinaires, c'est-à-dire qu'au lieu d'être obligatoires seulement pour le vendeur, ils n'engagent que l'acheteur. Ainsi, vous recevez une prime de 1 fr. pour prendre 1,500 fr. de rente 3 pour cent au cours du jour pour la fin du mois ; si la hausse a lieu, votre vendeur peut annuler son marché en vous abandonnant la prime payée d'avance.

Ces négociations se font aussi souvent *du jour au lendemain*. Le 3 pour cent est à 64 fr. ; croyant à la baisse, vous payez une prime de 20 c. pour obliger celui auquel vous vendez de recevoir demain 1,500 fr. de rente à ce cours. Si la hausse a lieu votre perte se borne à la prime de 20 c., puisqu'en l'abandonnant à l'acheteur, le marché devient nul. On avait introduit dans la coulisse l'usage de faire des parties de rente inférieures à 1,500 de 3 pour cent, telles que 500, 1,000 fr., mais on paraît avoir renoncé à ce mode d'opérer.

Arbitrages. Nous allons maintenant expliquer les *arbitrages des effets publics*.

Echanger des effets publics pour retirer un bénéfice des différences plus ou moins fortes que subit leur cours, c'est ce qu'on appelle faire une opération d'*arbitrage* sur les fonds publics.

Ainsi, vous avez 4,500 fr. de rente 4½ pour cent ; les 4½ pour cent montent subitement à 92 fr., tandis que les 3 pour cent sont restés stationnaires à 62. Persuadé que les 3 pour cent doivent éprouver à leur tour un mouvement de hausse, vous vendez vos 4,500 fr. de rente 4½ pour cent à 92..... 92,000

Vous achetez 4,419 fr. de rente 3 pour cent à 62..... 91,946

Et vous conservez la différence de..... 54

Comme vous l'aviez présumé, les 3 pour cent s'élèvent à 64, tandis que les 4½ pour cent ne montent plus qu'à 93 ; vous revendez aussitôt vos rentes 3 pour cent à 64..... 94,912

Et rachetez vos 4,500 fr. de rente 4½ pour cent à 93..... 93,000

Différence..... fr. 1,912

(*) Les spéculateurs qui font des opérations entre eux sans employer le ministère des agents de change, ont reçu le nom de *coulistiers*, de la place qu'ils occupent à la Bourse, près de l'entrée du parquet. Leurs nombreuses négociations influent beaucoup sur le cours des effets publics ; ils s'ast semblent généralement à midi, et font des affaires avant et après la bourse ; leurs liquidations amènent souvent de fâcheuses conséquences.

Cett
de courta
cent qu'
Rep
entre le p
On
courant e
La
semestre
Les
souvient f
On p
publics, s
puisque,
plus éloig
différence
comme de
un partici
pour un r
se fait l'in
trera dans
placée en
aussi gara
la rente q
Cette
prunte le
comme tel
On e
ferme que
Vous
vendez à p
gagnez la
3,000 fr. c
Les r
et voici de
Vous
baisse à 6
vendez à 6
à 61 fr. 40
se faire re
La m
fin courant
Un m
la Bourse
rente baiss
ainsi avoir
dehors de
L'on
aux opéra
vient à se
s'aperceve
dans la nég
des transac
Comm
taux d'inté
ne saurait
déboursar p

Cette opération vous a donc donné un bénéfice de 54+1,912, soit de 1,966 sauf les frais de courtage à déduire, et vous vous trouvez porteur de la même somme de rentes 4½ pour cent qu'auparavant.

Report. On entend par *report du comptant à la fin du mois* la différence qui existe entre le prix de la rente au comptant et celui de la rente fin courant.

On entend par *report d'un mois à l'autre* celle qui existe entre le prix de la rente fin courant et celui de la rente fin prochain.

La valeur toujours croissante que la rente acquiert en approchant de l'époque du semestre produit ces différences.

Les reports offrent aux capitalistes les moyens de faire valoir leurs fonds d'une manière souvent fort avantageuse.

On peut donc au moyen des *reports* placer temporairement ses fonds sur les effets publics, sans se rendre propriétaire d'aucun de ces effets, et sans courir aucune chance, puisque, étant par la même opération acheteur pour une époque et vendeur pour une époque plus éloignée, on reste indifférent à la hausse comme à la baisse : le bénéfice se borne à la différence de l'achat à la vente, qui constitue l'intérêt. On peut considérer ces reports comme des prêts sur gage d'effets publics, et les comparer à des placements hypothécaires : un particulier veut emprunter sur sa rente qu'il ne veut pas vendre ; un autre veut placer pour un mois ou deux son argent, en prenant de la rente comme garantie ; l'agent de change se fait l'intermédiaire de ces transactions, de sorte qu'au terme du marché, le prêteur rentrera dans ses fonds en faisant la remise de l'inscription, et l'emprunteur restitue la somme placée en échange de son inscription ; l'agent de change, qui connaît son client, se rend aussi garant, vis-à-vis du *reporteur*, de la dépréciation que pourrait éprouver, en cas de baisse, la rente qui sert de gage entre ses mains.

Cette opération se fait tous les jours sur des sommes considérables, et bien qu'elle emprunte le secours d'une opération à terme, elle n'en est pas moins très-légitime et considérée comme telle par tous les tribunaux.

On entend par *report sur prime* l'achat fin courant d'une certaine quantité de rente ferme que l'on revend tout de suite à *prime* fin courant.

Vous achetez 3,000 fr. de rente à 63 fr. 50 c., fin courant, au capital de 63,500 fr., et vendez à prime à 64 fr., 20 c., dont 1, au capital de 64,200 fr. Si la prime est levée, vous gagnez la différence de 70 c. ; si elle vous est abandonnée, vous vous trouvez avoir acheté vos 3,000 fr. de rente au cours de 62 fr. 50.

Les reports servent aussi à prolonger une opération, soit à la hausse, soit à la baisse, et voici de quelle manière :

Vous avez acheté des rentes pour la fin du mois à 62 fr., et elle se sont maintenues en baisse à 61 fr. ; si vous croyez toujours à la hausse prochaine des effets publics, vous vendez à 61, et après avoir payé la différence, vous rachetez sur le champ, pour fin prochain, à 61 fr. 40 c., si le taux du report d'un mois à l'autre est de 40 c. C'est ce qu'on appelle *se faire reporter*.

La même opération a lieu en sens inverse dans les spéculations à la baisse ; on achète fin courant et on revend fin prochain. C'est ce qu'on appelle *reporter*.

Un moyen de bonifier une fausse opération consiste aussi à se faire ce qu'on appelle à la Bourse une *commune*. Ainsi, vous avez acheté 3,000 fr. de rente 3 pour cent à 68 ; la rente baisse à 61 ; vous rachetez encore 3,000 fr. de rente à ce taux, et vous vous trouvez ainsi avoir acquis 6,000 fr. de rente au terme moyen de 62 fr. Si donc le cours s'élève au-dessus de 62 fr., vous entrez en *benefice*."

L'on trouvera peut-être un peu long les détails, dans lesquels je suis entré, par rapport aux opérations qui se font à la bourse ; mais si jamais une institution de crédit foncier vient à se fonder en ce pays, les directeurs et les actionnaires ne seront pas longtemps à s'apercevoir de l'application qu'ils pourront faire et des avantages qu'ils pourront retirer, dans la négociation des lettres de gage du crédit foncier, des connaissances rudimentaires des transactions de la bourse.

Comme il entre dans les principes du crédit foncier de ne pas prêter à un plus haut taux d'intérêt, que celui auquel il peut négocier ses propres effets, il s'en suit aussi qu'il ne saurait le faire, sans estimation des frais de courtage et autres qu'il peut être tenu de déboursier pour parvenir à se procurer des capitaux. Il doit être également tenu compte

de la prime ainsi que de l'escompte qui peut varier sur le marché et affecter les lettres de gage.

Il peut arriver que le crédit foncier soit forcé d'émettre des lettres de gage portant différents taux d'intérêt, pour tâter le marché, surtout dans les commencements de ses opérations, s'il veut essayer le marché anglais et celui du Canada. Ces différents taux formeront des séries. Ces lettres de gage se négocieront haut ou bas, à prime ou à escompte, à hausse ou à baisse, suivant la demande ou leur crédit. Dans ce cas il faudra les réduire au cours du pair, pour régler le taux du prêt et l'annuité.

Supposons que le crédit foncier émette des lettres de gage à 20 ans, portant 7 pour cent d'intérêt, qu'elles commandent une prime de 10 pour cent sur le marché, c'est-à-dire, que pour \$100 il obtienne \$110; alors au lieu de charger une annuité de \$10.44 (voir tableau 7, page), il ne chargera que \$9.49 pour un p.ét de \$100.

Si, au contraire, lettres de gage se négociaient à perte, disons que \$100 ne produiraient que \$90 au même taux d'intérêt et pour le même temps, alors le crédit foncier au lieu de charger une annuité de \$10.44, serait forcé de charger une annuité de \$11.60 pour un prêt de \$100.

Il est facile de calculer l'annuité suivant le taux du cours, en se servant de la proportion suivante: Le cours de la bourse est au cours du pair comme l'annuité du pair est à l'annuité cherchée.

Pour déterminer l'annuité cherchée d'une manière rigoureuse, il faut faire le calcul après avoir retranché, de l'annuité du pair, la portion comprise pour frais d'administration, et l'ajouter ensuite à l'annuité trouvée.

MÉCANISME.

Les banques commerciales prêtent au commerce. Les négocians, par un renouvellement prompt et facile de leurs fonds, peuvent sans difficulté rencontrer leurs emprunts à courtes échéances. Les banques, prêtant à courtes échéances, peuvent émettre des billets à demande, pour un montant plus considérable que celui du numéraire qu'elles ont en caisse. Les rentrées quotidiennes et prochaines de leurs créances leurs permettent ces émissions additionnelles de billets. Les profits qu'elles retirent, sur les prêts qu'elles font en billets, est en raison de la proportion de ces billets au montant du numéraire en caisse. Aussi trouvent-elles facilement des capitalistes qui y placent leurs capitaux. Mais ces banques ne peuvent prêter à de longues échéances, par la nature même des principes sur lesquels elles basent leurs opérations. Le cultivateur ne peut emprunter pour une courte échéance; les revenus de sa terre sont lents; les récoltes ne se font qu'une fois par an, et encore ne représentent-elles que l'intérêt, ou un peu plus, de la valeur de l'immeuble. Il ne peut donc emprunter une somme un peu considérable relativement à la valeur de sa terre, qu'à la condition de n'être tenu de payer, tous les ans, que l'intérêt plus une fraction du capital en proportion des revenus de sa terre. Toute autre condition d'emprunt est sûre de lui causer un grand embarras, sinon de le mener à sa ruine, dans le plus grand nombre de cas au moins.

Il fallut donc l'établissement d'institutions qui, tout en ne prêtant qu'à de très longues échéances, pussent également se procurer des capitaux suffisamment abondans pour rencontrer les demandes des emprunteurs. Ces sommes devaient être d'autant plus considérables, que les rentrées des capitaux ne revenaient plus à la banque qu'au bout d'un grand nombre d'années. Nulle institution financière ne pouvait offrir par elle-même les capitaux suffisans; les bénéfices offerts par le crédit foncier étaient trop faibles pour attirer des capitalistes en assez grand nombre ou assez riches pour pouvoir à eux seuls soutenir les opérations. En effet, que l'on réfléchisse aux énormes sommes que le crédit foncier doit déboursier pour fonctionner, quand il n'a pas le pouvoir de se servir annuellement de son capital pour le prêter de nouveau. Tous les ans, c'est une nouvelle émission; et le capital qu'il a prêté la première année doit être multiplié par autant d'années que durent les échéances, moins toutefois l'amortissement perçu annuellement. Telle était la difficulté. Et certes elle était grande! On avait bien pensé à constituer le crédit foncier sur les mêmes principes que les banques commerciales; cette idée fut même la première qui s'offrit à l'esprit de ceux qui

chercha
sibilité
mathiqu
danger.
du num
doit être
Ka
ce n'étai
échéanc
n'être pa
Et
"-utre.
certain
par leur
l'agence
emprunt
des imme
tout trou
sa confia
Dès
donnait
époque
argent et
première
intérêt st
payable à
préteur.
procurer
tant qu'e

L'ob
La lettre
prunteur ;
c'est le le
puis comm
tous les cr
Alors la b
eux-même
en Europe
autant qu'
public, et
Les l
Dans
à la volon
pelait d'ém
demander
lettres de
présentées
les fonds
taire leçon
gage. Le
une partie
banques in
d'autres at

cherchaient à venir en aide à la classe agricole. Mais bien vite l'on s'aperçut de l'impossibilité d'établir la nouvelle institution sur ces bases. Il y a en finances comme en mathématiques des règles et des principes invariables, desquels on ne saurait se départir sans danger. Ces principes, reconnus par tous les économistes, sont ceux-ci : " *La proportion du numéraire en caisse, relativement au montant de l'émission des valeurs qu'il représente, doit être en raison de la durée des prêts.*"

Kauffmann Bühring, négociant de Berlin, fut celui qui résolut le problème. Certes ce n'était pas peu de choses que de fonder une institution qui devait prêter à de longues échéances, avoir toujours assez d'argent pour suffire aux besoins, et jamais trop, afin de n'être pas exposée à des pertes, en laissant dormir un capital inutile.

Et cependant il le trouva ; et le voici : *Faire la moitié d'un peuple, le banquier de l'autre.* Cette idée était heureuse. Il restait à l'organiser ; voici ce qu'il proposa : Qu'un certain nombre de personnes se forment en société ; qu'elle soit composée de personnes qui par leur importance, leur capacité, leur intégrité, commandent la confiance ; qu'elle soit l'agence qui sera l'intermédiaire entre tous ceux qui veulent prêter et tous ceux qui veulent emprunter sur hypothèque. L'institution en se chargeant de vérifier la solvabilité parfaite des immeubles offerts par l'emprunteur, et se chargeant de la responsabilité, était au prêteur tout trouble dans les recherches des titres et lui offrait des garanties suffisantes pour obtenir sa confiance.

Dès ce moment le mécanisme de l'institution devenait fort simple. L'institution donnait au prêteur une obligation sous son sceau et scellé, payable à une certaine époque et portant un certain intérêt stipulé ; d'une main elle en recevait le montant en argent et de l'autre elle le passait à l'emprunteur qui lui donnait une obligation portant première hypothèque sur une propriété d'une valeur double de la somme, portant un intérêt stipulé ; plus un certain pourcentage pour les frais d'administration ; l'obligation payable à une époque correspondante avec l'obligation que l'institution avait fournie au prêteur. Ayant reçu l'obligation de l'emprunteur, elle en émettait une autre pour se procurer les fonds qu'elle prêtait pour se procurer de nouvelles obligations ; ainsi de suite, tant qu'elle le jugeait à propos.

LETTRES DE GAGE.

L'obligation que le crédit foncier délivrait s'appelait *lettre de gage* (Pfand-Brieffe.) La lettre de gage, c'est le gage collectif de l'association, au lieu du gage individuel de l'emprunteur ; c'est son contrat hypothécaire mobilisé ; pour qu'il puisse circuler et se négocier, c'est le lettre de change du crédit foncier. Bientôt ces lettres de gage montèrent au pair, puis commandèrent une prime et se négocièrent à la Bourse, où elles furent recherchées par tous les capitalistes, petits et grands, qui voulaient placer leurs capitaux sur hypothèque. Alors la banque délivra directement les lettres de gage aux emprunteurs, qui les négocièrent eux-mêmes ; c'est ce que font aujourd'hui presque toutes les institutions de crédit foncier en Europe. De cette manière la banque ne gardait pas de capitaux, et en trouvait toujours autant qu'elle en voulait. Les lettres de gage étaient des traites à vues qu'elle tirait sur le public, et qu'elle promettait de rembourser avec intérêt annuel ou semestriel.

Les lettres de gage sont faites payables au porteur ou à ordre.

Dans les premiers temps, les lettres de gage étaient payables sans époques déterminées, à la volonté du porteur, pourvu qu'il donnât à la banque un avis préalable. Cet avis s'appelait *dénonciation*. C'était une grave erreur que de laisser ainsi au porteur le droit de demander en tout temps, après une simple dénonciation, le remboursement intégral des lettres de gage. Il pouvait arriver qu'un grand nombre de ces lettres de gage fussent présentées à la fois, dans un temps où il n'aurait pas été facile à la banque de se procurer les fonds nécessaires. C'est ce qui ne manqua pas d'arriver. L'expérience servit de salutaire leçon ; depuis ce temps le droit de *dénonciation* a été ôté aux porteurs des lettres de gage. Les institutions de crédit foncier se réservent le droit de rembourser annuellement une partie des lettres de gage, lesquelles sont déterminées par un tirage au sort. Quelques banques insèrent dans le corps de la lettre de gage la clause de paiement des intérêts ; d'autres attachent des coupons d'intérêt aux lettres de gage, on les délivrent séparément

La forme de ces lettres est de peu d'importance, pourvu qu'il y soit clairement exprimé l'obligation de payer la somme, le taux d'intérêt, le temps, le lieu et les autres conditions essentielles, avec le sceau et les signatures nécessaires. Les statuts de l'institution doivent néanmoins régler leur forme. Ces lettres de gage sont généralement déclarées insaisissables pour dettes, et nulle injonction d'en suspendre le paiement ou saisie-arrêt ne peut être servie au crédit foncier à leur égard.

Quand les coupons d'intérêt sont détachés de la lettre de gage, le porteur peut les présenter pour paiement à la banque sans présenter la lettre de gage. Il peut aussi les négocier à volonté. Quand la lettre de gage est remboursée par tirage au sort ou autrement, dans ce cas la banque retient sur le paiement de la lettre de gage le montant des coupons qui ne sont point encore échus.

Les lettres de gages sont quelquefois elles-mêmes subdivisées en coupures. Il me paraît plus simple de faire les lettres de gage d'un montant assez peu considérable pour qu'elles deviennent accessibles à tout le monde.

L'état suivant fera voir la quantité de lettres de gage en circulation dans la Prusse et quelques états voisins, dans les années mentionnées au tableau :

PAYS.	Population.	Années.	Montant de la circulation.
PRUSSE.			
Province de			
Silésie (association provinciale)	3,065,809	1839.....	133,232,218 fr.
Silésie (institut royal)		1838.....	3,337,500
Brandebourg (association provinciale).....	2,086,993	1837.....	44,557,338
Poméranie, id.....	1,185,073	1837.....	55,602,844
Prusse occidentale, id.....	1,019,105	1837.....	38,836,530
Prusse orientale, id.....	1,480,318	1837.....	42,184,250
Poméranie, id.....	1,364,399	1844.....	50,802,500
Westphalie, id.....		Inconnue.	
AUTRES ÉTATS.			
Hanovre (toutes les associations réunies) (1).....	1,758,847	1844.....	34,000,000
Mecklembourg, id.....	624,477	1846.....	15,043,680
Saxe, id.....	1,836,433	1846.....	3,750,188
Bavière, id.....	4,504,874	1849.....	30,000,000
Wurtemberg, id.....	1,725,187	1846.....	11,930,930
Hesse Electorale, id.....	754,590	1841.....	37,928,254
Bade, id.....	1,335,200	1840.....	1,342,910
Nassau, id.....	424,817	1840.....	6,420,000
Hambourg, id.....		Inconnue.	
Gallois (Autriche), id.....	4,702,388	1843.....	11,414,016
Totaux.....	27,827,990	Totaux.....	540,423,158

(1) Association de Lunebourg, en 1854, 5,625,000fr. environ.

Association de Calenberg, en 1844, 5,625,000fr. environ.

Association de Bremen et Verden, en 1844, 3,750,000 fr. environ.

Établissement du Crédit Foncier, en 1844, plus de 15,000,000fr.

Association de la Grèce Orientale. Inconnue.

ment exprimé
es conditions
doivent néan-
sissables pour
être servie au

teur peut les
peut aussi les
sort ou autre-
montant des

ures. Il m^e
e pour qu'elles

dans la Prusse

Montant de la
circulation.

133,282,218 fr.
3,337,500
44,557,338
55,802,844
38,836,530
42,164,250
50,802,500

34,000,000
15,043,680
3,750,188
30,000,000
11,930,930
37,988,254
1,342,910
6,420,000

11,414,016

540,423,158

FORMULE DE LETTRE DE GAGE.

Letto.....



100 Florins, monnaie de convention.

LETTRE DE GAGE.

Pour cent florins, monnaie de convention, dont vingt font un marc de Cologne d'argent fin, et trois pièces Kreuzers, un florin. Portant intérêt à 4 p. 100 par an.

Le capital sera payé au porteur (ou à la personne dont le nom est inscrit, d'après le tirage au sort prescrit par les statuts, ou la dénomination) servie à l'établissement, en échange de la présente lettre de gage. Les intérêts seront servis, chaque année, le dernier jour de juin et de décembre, au détenteur de la dite lettre, ou au porteur du coupon échu, et contre la remise de ce coupon. Ces paiements seront effectués à la caisse de l'établissement de crédit, à Lemberg.

Cette lettre de gage a été émise sous le contrôle et la garantie des Etats de Gallicie, par suite de la résolution de la direction. Elle fait partie du nombre de _____ lettres de gage émises en 1841.

Lemberg, le 1^{er} janvier 1841.

Pour l'établissement de crédit des Etats de Gallicie.

Le Directeur,

N. N.

Cette lettre de gage a été émise par suite d'un emprunt de la direction de l'association, inscrit sur les régistres des Etats de Lemberg, le 1^{er} janvier 1841.

Le Président de la direction,

N. N.

Le Président de la commission de surveillance,

N. N.

L'assesseur,

N. N.

No. d'ordre.....

Le Secrétaire,

N. N.

Le Comptable,

N. N.

Association de crédit des Etats de Gallicie.

G. N. S. D. E. T. & O. N. S. E. S. R. D. S. & M. O. F. S. S.

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

Obligation foncière au porteur.

DE

mille francs.

No. 

No. 

Le montant des *Obligations foncières* ne peut dépasser celui des prêts réalisés. (Art. 14 du décret du 28 février 1852.)
La présente obligation fait partie des 200 mille obligations créées en exécution de la délibération de l'Assemblée générale du 9 décembre 1852.

Elle est remboursable à 1,200 francs, par voie de tirage au sort au plus tard en 50 années, à partir du 1^{er} mai 1854.
Elle donne droit à un intérêt de 3 1/2 % l'an, soit 15 francs, par semestre, le 1^{er} mai et le 1^{er} novembre, et à 4 tirages de lots par an, conformément au tableau d'autre part.

Reçu onze centimes, dixième compris.
Enregistré à Paris, le

Vu par
Le Commissaire du Gouvernement,

PARIS, le

185

Les Administrateurs,

Le Directeur,

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

Obligation n°

Coupon de 15 francs, échéant le
1^{er} mai 1854 (1).

(1) Chaque obligation porte 20 coupons d'intérêt.

G. N. S. D. E. T. & O. N. S. E. S. R. D. S. & M. O. F. S. S.

Obligation n°

Coupon de 15 francs, échéant le
1^{er} mai 1854 (1).

(1) Chaque obligation porte 20 coupons d'intérêt.

W E L L E S & P E T E R S O N & C O

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

100

Dixième d'Obligation foncière au Porteur.



Coupons de

1^{re} Coupure.

CENT FRANCS.

Le montant des Obligations foncières ne peut dépasser celui des prêts réalisés (Art. 14 du décret du 28 février 1852). La présente Coupure est remboursable à raison de 120 Francs, par voie de tirage au sort au plus tard en cinquante années, à partir du 1^{er} mai 1854.

Elle donne droit à un intérêt de 3 p. 100 l'an, soit 3 francs par coupure, payable le 1^{er} novembre de chaque année, et participe tous les trois mois aux chances des lots mentionnés au tableau d'autre part.
Un tirage spécial de 10 numéros de coupures entre lesquelles l'obligation foncière est divisée aura lieu avant le tirage des Obligations et sera connaître la coupure à laquelle sera attribué le lot échu à l'obligation dont elle fait partie.

Enregistré à Paris, le

165 .
leçu onze centimes, décime compris.

Vu par

Le Commissaire du Gouvernement.

Paris, le

185

Les Administrateurs,

Le Directeur,

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

Coupure n°

Intérêt de 3 fr., échéant le
1^{er} novembre 1854 (1).

(1) Chaque coupure porte 20 coupons d'intérêt.

TIRAGE AU SORT.

Comme le crédit foncier retire chaque année par les amortissements une proportion du total des lettres de gages émises dans une même année, il ne peut mieux faire que d'employer cet amortissement à rembourser une proportion correspondante des lettres de gage, au prorata de la rentrée des sommes effectuées à l'amortissement des obligations des emprunteurs, afin d'arrêter le cours des intérêts qu'il aurait à payer. A cet effet, toutes les lettres de gage sont numérotées et enregistrées par années. Des numéros correspondants gravés sur bois, ivoire ou métal, avec l'année, sont mis dans une roue et le tirage s'en fait à de certaines époques fixées par les statuts de l'association. Il y a autant de roues qu'il y a d'années différentes d'émissions de lettres de gage. De chaque roue, on tire autant de numéros que les recettes de la banque peuvent permettre d'en payer.

Les numéros sortants sont publiés afin que les porteurs des lettres de gage aient à se présenter pour recevoir leurs paiements. Tout intérêt cesse sur les lettres de gage dont le numéro est ainsi sorti de la roue, à compter du jour de la publication sur les journaux. Quelques institutions, néanmoins, continuent à payer l'intérêt jusqu'à présentation, — ce qui me semble un inconvénient et une perte pour la banque, qui ne peut tirer profit de l'argent qu'elle a en main, et qui est destiné à ce remboursement qui peut lui être demandé d'un instant à l'autre.

LOTS ET LOTS ET PRIMES.

Dans le commencement les opérations du crédit foncier dans un pays, la direction est quelquefois obligée d'accorder une prime sur les lettres de gage qu'elle émet, quand leur taux d'intérêt est plus bas que le taux du cours. C'est ainsi que le crédit foncier de France accordait une prime de 200 francs sur une lettre de gage de 1,000 francs portant 3 pour cent d'intérêt, c'est-à-dire que l'institution, promettait de payer 1,200 francs à l'échéance de la lettre de gage.

D'autres fois, des lots sont ajoutés à la prime; c'est-à-dire, qu'en outre de la prime les premiers lots sortant du tirage au sort gagnent une certaine somme d'argent. Le plus souvent les lots sont sans prime.

La prime est considérée avec peu de faveur; ses inconvénients sont plus grands que ses avantages.

Les lots sont généralement en faveur; mais c'est encore une question de savoir si les bénéfices qu'ils rapportent compensent les inconvénients qu'ils causent. Comme de raison, il convient de consulter le goût de la nation. Car ces récompenses que le sort accorde à quelques lots sortant les premiers sont pris sur les intérêts, que l'on a pu diminuer pour les offrir en récompense aux prêteurs qui préfèrent se contenter d'un moindre intérêt, avec la chance du tirage. Le but est bon, puisqu'il est de faire baisser l'intérêt peu à peu. Plusieurs, en France, préfèrent prendre des lettres de gage portant 3 pour cent d'intérêt avec lots et prime, que de prendre celles qui portent 4 pour cent d'intérêt mais sans prime; et même celles portant 5 pour cent d'intérêt sans lots ni prime. La banque doit avoir le droit d'employer ce moyen, si elle croit pouvoir y trouver son intérêt, mais elle ne doit pas y être forcée.

Le tirage au sort est fixé à diverses époques de l'année. En France, il y a quatre tirages. Voici la répartition des lots et l'époque de leur tirage en France.

Tirages des 22 mars, 22 juin et 22 septembre 1853.

Le 1er numéro sortant gagnera	100,000 fr.
Le 2e do do	50,000
Le 3e do do	50,000
Le 4e do do	20,000
Les 5 numéros suivants gagneront chacun 10,000 fr.....	50,000
<hr/>	
Total par trimestre.....	270,000
Ensemble des trois trimestres.....	810,000 fr.

Lots

Les let
conditions,
de gage port
même, aiusi

Le port
directement

Les po
sans inconvé
itres, qui re
ur la garanti
péciaux qui
ervenir dans

Ces cré
mission de u
tre person
Ces dél
1° D'é
ypothèques
2° L'cr
3° Lorr
4° Dan

Tirage du 22 décembre 1883.

Le 1er numéro sortant gagnera	100,000 fr.
Le 2e do do	50,000
Le 3e do do	50,000
Le 4e do do	40,000
Le 5e do do	30,000
Le 6e do do	20,000
Les 7e, 8e, 9e, 10e, 11e et 12e numéros gagneront chacun 10,000 fr.....	60,000
Et les 8 numéros suivants chacun 5,000 fr.....	40,000

Total pour le quatrième trimestre..... 390,000
Total des lots pour l'année..... 1,200,000 fr.

Lots trimestriels de chacune des années suivantes :

Tirage des 22 mars, 22 juin et 22 septembre.

Le 1er numéro sortant gagnera	100,000 fr.
Le 2e do do	50,000
Le 3e do do	20,000

Pour chacun des trois premiers trimestres 170,000
Ensemble des trois trimestres 510,000 fr.

Tirage du 22 décembre.

Le 1er numéro sortant gagnera	100,000 fr.
Le 2e do do	50,000
Le 3e do do	40,000
Le 4e do do	30,000
Le 5e do do	20,000
Le 6e do do	10,000
Et les 8 numéros suivants, chacun 5,000 fr.	40,000

Pour le quatrième trimestre..... 290,000
Total des lots par année..... 800,000 fr.

SÉRIES.

Les lettres de gage qui comportent le même taux d'intérêt et contiennent les mêmes conditions, sont classées dans une même série. Les séries servent à distinguer les lettres de gage portant différents taux d'intérêt ou contenant des dispositions qui ne sont pas les mêmes, ainsi que celles échéant à des époques différentes.

PORTEURS DE LETTRES DE GAGE.

Le porteur des lettres de gage ne s'adresse point aux individus emprunteurs ; il s'adresse directement à la banque pour en recevoir les intérêts ou le capital à leurs échéances.

Les porteurs, outre la certitude de toucher régulièrement les intérêts sans troubles, sans inconvénients ; outre celui d'avoir la plus grande garantie dans la solvabilité de leurs titres, qui reposent sur les titres hypothécaires de tous les emprunteurs d'abord, et ensuite sur la garantie collective de tous les actionnaires de la banque, ont encore différents droits spéciaux qui varient suivant les pays.—Ainsi, dans le Wurtemberg, ils ont le droit d'intervenir dans la discussion de toutes les mesures essentielles à leurs intérêts.

Ces créanciers porteurs de lettres de gage peuvent se faire représenter par une commission de un à trois délégués, nommés par les plus forts intéressés. La nomination peut être personnelle ou collective.

Ces délégués des créanciers ont le droit :

- 1° D'être entendus au moment où l'on accorde des emprunts et où l'on examine les hypothèques ;
- 2° Lorsqu'on change ou rachète des hypothèques ;
- 3° Lorsqu'on change ou rachète des rentes ;
- 4° Dans la discussion des mesures à prendre contre les débiteurs retardataires ;

5° Lorsqu'on approuve les comptes de l'année ;

6° De faire connaître leur avis sur toutes les mesures importantes pour l'association ;

7° De s'assurer, avec les censeurs, de l'état réel des obligations de gage et de rente.

Tous les créanciers ont le droit, par eux-mêmes ou par leurs délégués :—

1° De prendre copie en tous temps de toutes les délibérations, actes, registres et autres documents de l'association ;

2° De prendre part aux discussions du comité et de l'assemblée générale, sans toutefois avoir le droit d'y voter. Ils peuvent communiquer leurs vues, propositions et vœux qui doivent être discutés.

L'assemblée générale a résolu, en 1828, qu'un traitement convenable serait alloué à ces délégués sur la caisse de l'association.

En Gallicie, l'association de crédit foncier offre à ses créanciers, comme garantie de l'exécution de ses engagements :

1° La rigueur avec laquelle elle peut obtenir l'exécution de ses propres débiteurs ;

2° Les ressources que le fonds d'amortissement met à sa disposition ;

3° La ponctualité rigoureuse avec laquelle elle exercera toujours ses paiements.

Au cas où l'association ne remplirait pas avec toute l'exactitude désirable ses obligations envers un porteur de lettres de gage, ce dernier peut demander au tribunal de Lemberg de poursuivre : A. L'association de crédit foncier directement ;

B. Ou la saisie de biens engagés à l'association ;

C. Enfin, il peut demander à être payé sur les biens des états, par suite de la garantie donnée par ces mêmes états.

Une commission d'enquête, nommée à cet effet, est obligée de faire connaître, dans le délai de trois jours, son opinion sur le mérite de la demande faite par les débiteurs de lettres de gage.

COURS DES LETTES DE GAGE.

Le rapport de M. Josseau démontre, par des faits d'un haut intérêt, que le crédit des lettres de gage s'est maintenu, même au milieu de la crise politique et financière qui, depuis 1848, a ébranlé l'Allemagne comme la France. " En 1848, dit-il, la révolution de février a fait fléchir le taux de toutes les valeurs ; ainsi, pendant cette année, le cours moyen des lettres de gage produisant 3 et demi pour cent d'intérêt a été, dans la Silésie et la Poméranie, de 93 ; dans la Prusse occidentale, de 83 ; dans la Prusse orientale, de 96.

" Mais, ajoute judicieusement M. Josseau, pour apprécier ces cours à leur juste valeur, il faut les placer en regard du cours des autres effets publics qui ont éprouvé une baisse effrayante depuis le 24 février 1848. Ainsi, les ventes prussiennes étaient cotées, en moyenne, à 69 pour cent ; les actions de la banque de Prusse, à 63 pour cent, etc. Le parallèle est donc tout en faveur des lettres de gage, surtout si l'on tient compte de l'influence qu'ont dû exercer sur les cours de ces titres territoriaux, les divers emprunts publics qui se sont succédés en Prusse.

" En 1850, la comparaison se soutient avec même avantage—ainsi, tandis que la dette publique, en Prusse (3½ pour 100) était à 86½ (avril 1850), les lettres de gage (3½) des diverses caisses prussiennes se cotaient de 90 à 94½ pour cent ; les lettres de gage de Posen se négocient en ce moment (janvier 1851) à 102 ; celles de Mecklenbourg à 108. Malgré la concurrence que fait à ces derniers l'emprunt de 80 millions contracté à Hambourg, après l'incendie de 1842, elles sont très recherchées, etc."

De ces faits, on peut induire une conséquence très importante : c'est que les lettres de gage, affectées par les crises politiques et financières comme les fonds publics, résistent cependant beaucoup mieux à ces causes. Il n'y a pas de raison de supposer que ce phénomène économique ne se fût produit en France comme en Allemagne, et la preuve qu'il en serait ainsi paraît déjà résulter de ce fait remarquable, que les obligations de l'ancienne liste civile, qui sont de véritables lettres de gage (sans avoir cependant tous les avantages que la législation nouvelle donnerait à ces titres), se cotent constamment à la Bourse de Paris au-dessus de leur prix, tandis que les fonds publics demeurent à un cours inférieur de 8 à 10 pour cent.

Les t
du comm
publics.
sent peu ;
Mais
vements ?
en liquidat
agitations
d'abord, si
tions utiles
titre, la pi
piles ? La
contrées, l
dernières é
arité qui le
En 18
et demi par
Pour
qu'offrent l
té cotées à
nière révol

Voici le
foncier en F

Nous aj

Ainsi, d
occidentale
apportant le
provinces, il
5½ ; avant
encore.

Les lett
ant, que leur
ement.

Les titres des associations de crédit foncier, dit M. Dumas, ministre de l'agriculture et du commerce, ont une valeur à peu près fixe ; ils ne suivent pas les oscillations des effets publics. Les dépréciations que les événements politiques font subir à ceux-ci les influencent peu ; ils ne donnent aucune prise à l'agiotage.

Mais en temps de crise, se demande-t-on, dit M. Josseau, que deviendront ces établissements ? Les annuités n'étant plus payées exactement, ne seront-ils pas forcés de se mettre en liquidation ? Nul à coup sûr ne saurait affirmer que notre pays soit à jamais à l'abri des agitations ou des calamités publiques qui portent de si rudes coups à l'industrie. Mais, d'abord, si la crainte de ces éventualités devait empêcher la fondation de toutes les institutions utiles, le *statu quo* dans lequel on laisserait notre pays lui paraîtrait bientôt, à juste titre, la pire de toutes les situations. L'Allemagne n'a-t-elle pas eu aussi ses temps difficiles ? La Prusse n'a-t-elle pas eu la bataille d'Iéna ? N'a-t-on pas éprouvé, dans ces contrées, le contre-coup de la révolution de février ? Et cependant, nous l'avons dit, à ces dernières époques, les sociétés de crédit foncier n'ont pas cessé de marcher avec la régularité qui leur est propre. Les lettres de gage ont été moins affectées que les autres valeurs.

En 1845, les lettres de gage du crédit foncier de Wurtemberg se négociaient à douze et demi par cent de prime.

Pour donner, dit M. Josseau, une idée exacte et une preuve patente de la sécurité qu'offrent les lettres de gage, nous croyons devoir reproduire ici le cours auquel elles ont été cotées à la Bourse de Berlin et à celle de Stettin dans les années critiques de la dernière révolution en France :

30 septembre 1848, à 3½.....	90 pour cent.
30 janvier 1849.....	91 “
1er mars.....	92½ “
1er octobre.....	95 “

Voici leurs cours de 1850, tant pour la Poméranie que pour les autres caisses de crédit foncier en Prusse, 11 avril 1850 :

	Taux d'intérêt par an.	Cours.
Poméranie	3½ pour cent.	95½ pour cent.
Marches de Brandebourg.....	“	94½ “
Prusse orientale.....	“	93½ “
Prusse occidentale.....	“	90½ “
Silésie.....	“	95½ “
Grand Duché de Posen.....	3½ pour cent	90½ “
Idem	4 pour cent	100½ “

Nous ajouterons, pour servir de comparaison les cours ci-après :

Actions de la banque royale de		
Prusse.....	3½ pour cent	94 pour cent
Dette publique.....	3½ “	86½ “
Emprunt volontaire.....	5 “	106 à 105½ “

Ainsi, dans les provinces où les cours des lettres sont les plus bas, dans la Prusse occidentale et dans le duché de Posen, ils dépassent 90, tandis que la dette publique, apportant le même taux d'intérêt de 3½ pour cent l'an, n'atteint pas 87. Dans d'autres provinces, ils valent de 93 à 95 et plus ; ceux de la Poméranie sont en tête, demandés à 95½ ; avant la révolution de mars, ces derniers valaient quelques fois jusqu'à 110 et plus encore.

Les lettres de gage des diverses institutions de crédit foncier présentent ce fait important, que leur valeur s'est uniformément maintenue au-dessus du cours des effets du gouvernement.

INTÉRÊT.

L'intérêt, c'est le loyer que l'on paye pour l'usage de l'argent ou de son équivalent. Quand quelqu'un loue un objet quelconque, il espère retirer de ce louage un profit plus ou moins grand, en raison du plus ou moins d'importance de l'objet loué, et du plus ou moins de risques que court cet objet dans les mains de celui qui doit s'en servir, ainsi que du plus ou moins de garantie que le locateur trouve dans son locataire. Que cet objet soit une maison, un cheval ou une somme d'argent, ou tout autre chose ; ce qui en constitue le louage, c'est la condition que le locataire doit remettre l'objet à son propriétaire dans un temps donné avec le prix du louage. Quant il s'agit d'une somme d'argent, ou emploie le mot prêt au lieu du mot louage ; et le prix de location s'appelle intérêt.

Le louage est toujours fait en raison d'un certain profit. Le prêt est quelque fois gratuit, alors il n'est pas louage ; d'autre fois, il est moyennant profit, alors il s'assimile au louage. Un prêt d'argent moyennant intérêt, est un louage de cet argent.

L'argent, comme tout autre objet loué, est considéré par l'emprunteur comme devant lui rapporter un certain bénéfice ; c'est en raison de ce bénéfice qu'il se décide à donner un intérêt plus ou moins élevé. D'un autre côté, le prêteur examine quels sont les risques qu'il court en prêtant son argent, quelles sont les garanties qu'on lui offre, qu'elle confiance il peut avoir dans la moralité, l'honnêteté, la probité, l'industrie, les ressources de l'emprunteur. C'est d'après cette garantie et cette confiance qu'il demandera, en sus de l'intérêt normal, une prime plus ou moins élevée ; c'est sa prime d'assurance, qui monte ou baisse suivant les dangers. Si les risques sont nuls et les garanties suffisantes, le prêteur se contentera de l'intérêt normal, sans demander de prime d'assurance.

Le taux de l'intérêt normal se règle sur le marché par l'offre et la demande ; comme tout autre objet de louage. Ainsi, s'il y a beaucoup de capitaux offerts et peu de demande, le taux de l'intérêt baisse ; Si au contraire il y a peu de capitaux offerts et une grande demande, le taux de l'intérêt monte. Je parle ici en thèse générale, quand il n'y a pas de lois restrictives du taux de l'intérêt, ni de circonstances spéciales qui affectent la relation des prêts.

Sans entrer dans la considération de l'opportunité, ou du plus ou moins d'efficacité de la législation sur le taux de l'intérêt, ce qui n'entre pas dans le cadre de cet ouvrage ; je veux tacher de trouver le moyen de placer l'emprunteur vis-à-vis du prêteur dans une position qui puisse satisfaire ce dernier, que les garanties offertes par le premier sont suffisantes, pour qu'il puisse lui prêter sans exiger de prime additionnelle en sus de l'intérêt normal. Et c'est surtout pour le prêt au cultivateur sur hypothèque que cette solution est si désirable et si nécessaire. Le prêt sur hypothèque est bien certainement le plus sur en lui-même, mais d'un autre côté il faut avouer qu'un mauvais système d'enregistrement le rend par trop souvent fort précaire. Il arrive fréquemment qu'après avoir pris toutes les précautions possibles avant de prêter sur hypothèque, le prêteur se trouve perdre sa créance par l'existence inconnue d'hypothèques antérieures ou de privilèges non enregistrés contre la propriété. Si l'on joint à la difficulté de la vérification des enregistrements, celles relatives à la vérification des titres immobiliers que tant de dispositions légales effectent, sans compter les frais, les lenteurs des poursuites, les oppositions et tout ce qui accompagne les procédures judiciaires ; on ne doit pas être surpris que les capitaux s'éloignent des placements hypothécaires, pour rechercher d'autres placements, qui leur offrent plus de facilité de réalisation.

Les prêteurs n'ont point en général, les connaissances légales suffisantes pour s'assurer que les titres des propriétés immobilières soient parfaits ; d'ailleurs, les eussent-ils, ils n'aimeraient point à se donner tout ce trouble.

Il s'agit donc de trouver un intermédiaire qui puisse faire toutes ces recherches légales, et se charger de tout ce trouble. Cet intermédiaire c'est le crédit foncier. Revêtu d'amples pouvoirs et de facilités exceptionnelles pour s'assurer des titres et se faire payer régulièrement, il décharge le prêteur de toute crainte comme de tout trouble, dans ces investigations légales et les recouvrements.

Ceci amènera l'abaissement du taux de l'intérêt sur prêts hypothécaires ; les prêteurs reposant une plus grande confiance dans l'habileté et les capacités du crédit foncier, n'hésiteront pas à lui confier des capitaux pour les placer sur hypothèques. D'un autre côté les emprunteurs sachant où aller pour emprunter, s'adresseront au crédit foncier ; et

encore a
a besoin
auquel il
eussent à

Mai
pour le c
employé
en amélio
de paiem
même à l'
combinais

L'in
de mettre
jours en j
généralen

Quant
pour avoi

Il ex
tous ne co
les grande

Le ta
l'année.

térêt, surt
correspond
d'amortisse

Dans

On tro

Au bou

Une son
es intérêts r
Si la son
ajoutés à la s
placement c
assement. S
nouveaux int

encore aidera à l'abaissement du taux de l'intérêt. En effet il arrive souvent que celui qui a besoin d'emprunter ne sachant où le faire, se resout à payer un plus fort intérêt à celui auquel il s'est adressé, qu'il n'en eut payé, s'il eut su qu'il y en avait plusieurs qui en eussent à prêter.

Mais ce n'est pas tout que l'abaissement du taux de l'intérêt; la plus grande difficulté pour le cultivateur ce n'est pas tant l'intérêt que le remboursement intégral d'un emprunt employé sur sa terre. Le sol ne rend que lentement le capital que le cultivateur a dépensé en améliorations; ce n'est que partiellement, annuellement qu'il rembourse. Les termes de paiements doivent donc être, pour le cultivateur partiellement, annuellement. Ceci nous mène à l'amortissement, dont je parlerai dans un article séparé parcequ'il se rattache aux combinaisons de l'intérêt composé.

L'intérêt étant le loyer annuel de l'argent prêté, il n'est peut-être pas hors de propos, de mettre dans cet ouvrage un tableau de l'intérêt d'une piastre, représentant sa marche de jours en jours, et de mois en mois jusqu'à la fin de l'année; terme par lequel on le compte généralement.

Quand on a l'intérêt d'une piastre, il suffit de multiplier par un capital quelconque pour avoir l'intérêt de ce capital.

Il existe plusieurs livres contenant des tables d'intérêt simple; mais comme presque tous ne contiennent que deux décimales, et par conséquent ne sont pas très corrects pour les grandes opérations du crédit foncier, je les poursuivrai jusqu'à 7 décimales.

Le taux de l'intérêt varie suivant les conventions. L'intérêt se calcule sur le pied de l'année. L'usage de l'algèbre facilite beaucoup les opérations des divers calculs de l'intérêt, surtout de l'intérêt composé; en permettant d'adopter des formules générales qui correspondent à tout montant, à tout capital, ainsi qu'à tout taux d'intérêt, tout taux d'amortissement et à toute puissance ou tout nombre d'années.

Dans les formules auxquelles je me servirai des lettres et abréviations suivantes :

A	signifie :	annuité ;
a	"	amortissement ;
c	"	capital ;
d	"	double, triple, etc. ;
f	"	frais d'administration ;
m	"	montant du capital et des intérêts réunis ;
n	"	nombre d'années ou de fractions de l'année ;
nom	"	nombre correspondant à ;
s	"	somme d'une piastre et de son intérêt pour un an ;
S	"	somme d'une progression arithmétique ou géométrique ;
t	"	taux de l'intérêt de \$100.

On trouve l'intérêt d'un capital quelconque par la proportion suivante :

$$100 : t :: c : x = \frac{ct}{100} = i.$$

Au bout d'un nombre d'années l'intérêt sera :

$$\frac{nc t}{100} = n i$$

Une somme d'argent placée, produit au bout de l'année des intérêts. Cette somme et les intérêts réunis s'appellent montant.

Si la somme et les intérêts sont laissés pour une autre année, et que les intérêts soient ajoutés à la somme pour faire un nouveau capital dont on doit recevoir les intérêts; ce placement est à intérêt composé. Je parlerai des intérêts composés à l'article amortissement. Si au contraire les intérêts ne sont point ajoutés à la somme pour créer de nouveaux intérêts, alors il n'y aura que la somme principale qui produira annuellement le

même intérêt, qui, multiplié par le nombre d'années, donnera le total des intérêts ; et le montant sera :

$$m = c + \frac{nci}{100} = c + ni.$$

Si l'on a ajouté annuellement une somme semblable à celle premièrement placée à intérêt, et qu'on l'ait laissée avec les intérêts, ces divers placements produiront annuellement un intérêt, dont la somme ira en progressant uniformément par l'addition successive de l'intérêt de l'année à la somme des intérêts de l'année précédente. Ainsi pour la première année le placement sera c ; la seconde année il y aura un second placement c , et le placement de l'année précédente ayant produit intérêt i , il se trouve pour la seconde année $c+i$ etc. on peut représenter ces divers placements par la série annuelle suivante :

$$c, c+i, c+2i, c+3i, c+4i, c+5i = 6c + 15i.$$

D'où l'on voit que cette série forme une progression arithmétique dont le premier terme est c , et le sixième (dernier) est $c+5i$; et dont la raison est i . L'on voit aussi que la somme de tous les placements est égale au premier placement multiplié par le nombre des années, ou termes de la progression, que l'intérêt d'une année quelconque est l'intérêt simple multiplié par le nombre des termes moins un ; et que la somme des intérêts est égale à l'intérêt de la dernière année multiplié par 3, c'est-à-dire par la moitié du nombre d'années. Si l'on poussait la progression pour un nombre quelconque d'années n , on verrait que toujours la somme des placements annuels est égale au premier placement multiplié par le nombre d'années, et que la somme des intérêts est égale à l'intérêt de la dernière année, multiplié par la moitié des années. Donc le montant, c'est-à-dire la somme des placements annuels et des intérêts réunis, peut se représenter par l'expression : $m = cn + (in-1) \frac{n}{2}$.

Cette équation est égale à la somme d'une progression dont le premier terme est c , le dernier est $c+i(n-1)$, et le nombre d'année est n ; c'est-à-dire au premier terme plus le dernier multipliés par la moitié du nombre des termes.

$$\text{En effet } m = cn + (in-1) \frac{n}{2}; m - cn = (in-1) \frac{n}{2}; 2m - 2cn = (in-1)n; \\ 2m = 2cn + (in-1)n; 2m = (c+c+i(n-1))n; m = (c+c+i(n-1)) \frac{n}{2}.$$

Or c est le premier, et $c+i(n-1)$ est le dernier terme de la progression ; donc etc.

Si l'on veut avoir la somme des intérêts seuls, provenant d'un placement uniforme, au bout d'un certain nombre d'années ; dans ce cas le premier terme de la progression sera l'intérêt même, qui sera en même temps la raison, ce qui donnera :

$$i + 2i + 3i + 4i + 5i + 6i \dots = 21i = (i + 6i) \frac{6}{2}$$

Dans cette progression de l'intérêt, on remarquera que l'intérêt d'un terme quelconque est égal à l'intérêt de la première année multiplié par le nombre d'années. On remarquera aussi que la somme des intérêts est égale au premier terme plus le dernier multipliés par la moitié du nombre des termes ; et quoique la progression n'ait été poussée que jusqu'à la sixième année, on trouverait toujours, en la poussant à un nombre de termes quelconques, n , le même résultat.

On a donc la formule :

$$S = (i + in) \frac{n}{2}$$

Veut-on savoir en combien de temps un capital se double, triple, etc. ; il s'agit alors de trouver au bout de quel temps m sera égal à $2c$, $3c$, etc. En représentant 2, 3 etc. par d , on a l'équation $m = dc$. Mais $m = c + ni$; alors $dc = c + ni$; $d - c = ni$; donc

$$n = \frac{d-c}{i}$$

qui est la formule.

Application.—Trouver l'époque où un capital de \$100 sera doublé, à l'intérêt de 6 par 100. Substituant les chiffres nous avons :

$$n = \frac{200 - 100}{6} = \frac{100}{6} = 16.66$$

c'est-à-dire 16 ans et 66 centièmes d'année.—Multipliant 66 par 365 (jours de l'année) et divisant le produit par 100, on trouve 240 jours et une fraction. Ainsi un capital se double, à l'intérêt de 6 par 100, en 16 ans et 241 jours. On peut s'exempter de multiplier 66 par 365, en regardant aux décimales des jours dont les deux premières sont 66, tableau No. 1. page 62, qui indique le nombre de jours.

Pour avoir l'intérêt d'un jour, il suffit de diviser l'intérêt d'un an par 365. Ayant trouvé l'intérêt d'un jour, on le multiplie par 2, 3, 4, etc., pour avoir l'intérêt de 2, 3, 4 jours, etc. Si l'on aime mieux trouver de suite l'intérêt d'un nombre de jours quelconques on divisera ce nombre par 365, ce qui donnera les décimales de ce nombre de jours, et divisant le quotient par 100 on aura l'intérêt à 1 par 100. On peut représenter le nombre des jours par n , et pour trouver les décimales des jours on a la formule $\frac{n}{365}$. La formule pour trouver les décimales des mois, peut se représenter par $\frac{n}{12}$.

Dans les tableaux No. 1, page 56 et No. 2, page 68, qui donnent l'intérêt simple de \$1, aux taux de 1 à 10 par 100; j'ai mis les décimales des jours ainsi que celles des mois sur la première colonne de chaque tableau.

Ces décimales des jours divisées par 100 donnent exactement l'intérêt d'une piastre à 1 par 100 pour les jours correspondants; je m'en suis servi comme base pour dresser les tableaux; restreignant néanmoins les intérêts à sept décimales et la dernière colonne à six décimales; comme j'ai restreint à cinq les décimales des jours.—Pour avoir les intérêts aux autres taux, il suffit de multiplier l'intérêt de 1 par 100 par le taux voulu.

Quoique mon objet principal en me servant des décimales des jours ait été de dresser les tableaux Nos. 1 et 2; j'ai cru néanmoins devoir les laisser, parce qu'elles peuvent être utiles pour calculer l'escompte, ainsi que la déduction que l'on peut avoir à faire sur les gages des serviteurs, des rentes, pensions viagères et autres questions de même nature, dont le principal ou bien la rente n'est payable qu'au bout de l'année, ou calculé sur le pied de l'année. En multipliant la somme qui serait due au bout de l'année par les décimales d'un nombre de jours quelconque, on obtient celle qui serait due pour ce nombre de jours

TABLEAU

Intérêts de \$1, pour tous les jours de l'année

Jours.	Décimales des jours.	1 par %	2 par %	3 par %	4 par %
1	0.00274	\$0.00 00274	\$0.00 00548	\$0.00 00822	\$0.00 01096
2	0.00548	0.00 00548	0.00 01096	0.00 01644	0.00 02192
3	0.00822	0.00 00822	0.00 01644	0.00 02466	0.00 03288
4	0.01096	0.00 01096	0.00 02192	0.00 03288	0.00 04384
5	0.01370	0.00 01370	0.00 02740	0.00 04110	0.00 05480
6	0.01644	0.00 01644	0.00 03288	0.00 04932	0.00 06576
7	0.01918	0.00 01918	0.00 03836	0.00 05754	0.00 07672
8	0.02192	0.00 02192	0.00 04384	0.00 06576	0.00 08768
9	0.02466	0.00 02466	0.00 04932	0.00 07398	0.00 09864
10	0.02740	0.00 02740	0.00 05480	0.00 08220	0.00 10960
11	0.03014	0.00 03014	0.00 06028	0.00 09042	0.00 12056
12	0.03288	0.00 03288	0.00 06576	0.00 09864	0.00 13152
13	0.03562	0.00 03562	0.00 07124	0.00 10686	0.00 14248
14	0.03836	0.00 03836	0.00 07672	0.00 11508	0.00 15344
15	0.04110	0.00 04110	0.00 08220	0.00 12330	0.00 16440
16	0.04384	0.00 04384	0.00 08768	0.00 13152	0.00 17536
17	0.04658	0.00 04658	0.00 09316	0.00 13974	0.00 18632
18	0.04932	0.00 04932	0.00 09864	0.00 14796	0.00 19728
19	0.05205	0.00 05205	0.00 10410	0.00 15618	0.00 20820
20	0.05479	0.00 05479	0.00 10958	0.00 16437	0.00 21916
21	0.05753	0.00 05753	0.00 11506	0.00 17259	0.00 23012
22	0.06027	0.00 06027	0.00 12054	0.00 18081	0.00 24108
23	0.06301	0.00 06301	0.00 12602	0.00 18903	0.00 25204
24	0.06575	0.00 06575	0.00 13150	0.00 19725	0.00 26300
25	0.06849	0.00 06849	0.00 13698	0.00 20547	0.00 27396
26	0.07123	0.00 07123	0.00 14246	0.00 21369	0.00 28492
27	0.07397	0.00 07397	0.00 14794	0.00 22191	0.00 29588
28	0.07671	0.00 07671	0.00 15342	0.00 23013	0.00 30684
29	0.07945	0.00 07945	0.00 15890	0.00 23835	0.00 31780
30	0.08219	0.00 08219	0.00 16438	0.00 24657	0.00 32876
31	0.08493	0.00 08493	0.00 16986	0.00 25479	0.00 33972
32	0.08767	0.00 08767	0.00 17534	0.00 26301	0.00 35068
33	0.09041	0.00 09041	0.00 18082	0.00 27123	0.00 36164
34	0.09315	0.00 09315	0.00 18630	0.00 27945	0.00 37260
35	0.09589	0.00 09589	0.00 19178	0.00 28767	0.00 38356
36	0.09863	0.00 09863	0.00 19726	0.00 29589	0.00 39452
37	0.10137	0.00 10137	0.00 20274	0.00 30411	0.00 40548
38	0.10411	0.00 10411	0.00 20822	0.00 31233	0.00 41644
39	0.10685	0.00 10685	0.00 21370	0.00 32055	0.00 42740
40	0.10959	0.00 10959	0.00 21918	0.00 32877	0.00 43836
41	0.11233	0.00 11233	0.00 22466	0.00 33699	0.00 44932
42	0.11507	0.00 11507	0.00 23014	0.00 34521	0.00 46028
43	0.11781	0.00 11781	0.00 23562	0.00 35343	0.00 47124
44	0.12055	0.00 12055	0.00 24110	0.00 36165	0.00 48220
45	0.12329	0.00 12329	0.00 24658	0.00 36987	0.00 49316
46	0.12603	0.00 12603	0.00 25206	0.00 37809	0.00 50412
47	0.12877	0.00 12877	0.00 25754	0.00 38631	0.00 51508
48	0.13151	0.00 13151	0.00 26302	0.00 39453	0.00 52604
49	0.13425	0.00 13425	0.00 26850	0.00 40275	0.00 53700
50	0.13699	0.00 13699	0.00 27398	0.00 41097	0.00 54796
51	0.13973	0.00 13973	0.00 27946	0.00 41919	0.00 55892
52	0.14247	0.00 14247	0.00 28494	0.00 42741	0.00 56988
53	0.14521	0.00 14521	0.00 29042	0.00 43563	0.00 58084
54	0.14795	0.00 14795	0.00 29590	0.00 44385	0.00 59180
55	0.15068	0.00 15068	0.00 30138	0.00 45204	0.00 60272
56	0.15342	0.00 15342	0.00 30686	0.00 46026	0.00 61368
57	0.15616	0.00 15616	0.00 31232	0.00 46848	0.00 62464
58	0.15890	0.00 15890	0.00 31780	0.00 47670	0.00 63560
59	0.16164	0.00 16164	0.00 32328	0.00 48492	0.00 64656
60	0.16438	0.00 16438	0.00 32876	0.00 49314	0.00 65752
61	0.16712	0.00 16712	0.00 33424	0.00 50136	0.00 66848

No. 1.

à tous

Jours.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61

No. 1.

à tous les taux de 1 à 10 par cent., inclusivement.

TABLEAU
de l'année

Jours.	5 par %	6 par %	7 par %	8 par %	9 par %	10 par %
1	\$0.00 01370	\$0.00 01644	\$0.00 01918	\$0.00 02192	\$0.00 02466	\$0.00 02740
2	0.00 02740	0.00 03288	0.00 03836	0.00 04384	0.00 04932	0.00 05480
3	0.00 04110	0.00 04932	0.00 05754	0.00 06578	0.00 07398	0.00 08222
4	0.00 05480	0.00 06576	0.00 07672	0.00 08768	0.00 09864	0.00 10960
5	0.00 08850	0.00 08220	0.00 09590	0.00 10730	0.00 12330	0.00 13740
6	0.00 09220	0.00 09864	0.00 11708	0.00 13152	0.00 14796	0.00 16440
7	0.00 09690	0.00 11508	0.00 13428	0.00 15344	0.00 17262	0.00 19180
8	0.00 10960	0.00 13152	0.00 14932	0.00 17262	0.00 19722	0.00 21920
9	0.00 12330	0.00 14796	0.00 17262	0.00 19722	0.00 22194	0.00 24660
10	0.00 13700	0.00 16440	0.00 19180	0.00 21920	0.00 24660	0.00 27400
11	0.00 15070	0.00 18084	0.00 21098	0.00 24112	0.00 27126	0.00 30140
12	0.00 16440	0.00 19728	0.00 23016	0.00 26304	0.00 29592	0.00 32880
13	0.00 17810	0.00 21372	0.00 24934	0.00 28406	0.00 32058	0.00 35620
14	0.00 19180	0.00 23016	0.00 26852	0.00 30688	0.00 34524	0.00 38360
15	0.00 20550	0.00 24660	0.00 28770	0.00 32880	0.00 36990	0.00 41100
16	0.00 21920	0.00 26304	0.00 30688	0.00 35072	0.00 39456	0.00 43840
17	0.00 23290	0.00 27948	0.00 32606	0.00 37264	0.00 41922	0.00 46580
18	0.00 24660	0.00 29592	0.00 34524	0.00 39456	0.00 44388	0.00 49320
19	0.00 26025	0.00 31236	0.00 36435	0.00 41640	0.00 46845	0.00 52060
20	0.00 27395	0.00 32880	0.00 38353	0.00 43832	0.00 49311	0.00 54790
21	0.00 28765	0.00 34518	0.00 40271	0.00 46024	0.00 51777	0.00 57530
22	0.00 30135	0.00 36162	0.00 42189	0.00 48216	0.00 54243	0.00 60270
23	0.00 31505	0.00 37806	0.00 44107	0.00 50408	0.00 56709	0.00 63010
24	0.00 32875	0.00 39450	0.00 46025	0.00 52600	0.00 59175	0.00 65750
25	0.00 34245	0.00 41094	0.00 47943	0.00 54792	0.00 61641	0.00 68490
26	0.00 35615	0.00 42738	0.00 49861	0.00 56984	0.00 64107	0.00 71230
27	0.00 36985	0.00 44382	0.00 51779	0.00 59176	0.00 66573	0.00 73970
28	0.00 38355	0.00 46026	0.00 53697	0.00 61368	0.00 69039	0.00 76710
29	0.00 39725	0.00 47670	0.00 55615	0.00 63560	0.00 71505	0.00 79450
30	0.00 41095	0.00 49314	0.00 57533	0.00 65752	0.00 73971	0.00 82190
31	0.00 42465	0.00 50958	0.00 59451	0.00 67944	0.00 76437	0.00 84930
32	0.00 43835	0.00 52602	0.00 61369	0.00 70136	0.00 78903	0.00 87670
33	0.00 45205	0.00 54246	0.00 63287	0.00 72328	0.00 81369	0.00 90410
34	0.00 46575	0.00 55890	0.00 65205	0.00 74520	0.00 83835	0.00 93150
35	0.00 47945	0.00 57534	0.00 67123	0.00 76712	0.00 86301	0.00 95890
36	0.00 49315	0.00 59178	0.00 69041	0.00 78904	0.00 88767	0.00 98630
37	0.00 50685	0.00 60822	0.00 70959	0.00 81096	0.00 91233	0.01 0137
38	0.00 52055	0.00 62466	0.00 72877	0.00 83288	0.00 93699	0.01 0411
39	0.00 53425	0.00 64110	0.00 74795	0.00 85480	0.00 96165	0.01 0685
40	0.00 54795	0.00 65754	0.00 76713	0.00 87672	0.00 98631	0.01 0959
41	0.00 56165	0.00 67398	0.00 78631	0.00 89864	0.01 01097	0.01 1233
42	0.00 57535	0.00 69042	0.00 80549	0.00 92056	0.01 03563	0.01 1507
43	0.00 58905	0.00 70686	0.00 82467	0.00 94248	0.01 06029	0.01 1781
44	0.00 60275	0.00 72330	0.00 84385	0.00 96440	0.01 08495	0.01 2055
45	0.00 61645	0.00 73974	0.00 86303	0.00 98632	0.01 10961	0.01 2329
46	0.00 63015	0.00 75618	0.00 88221	0.01 00824	0.01 13427	0.01 2603
47	0.00 64385	0.00 77262	0.00 90139	0.01 03016	0.01 15893	0.01 2877
48	0.00 65755	0.00 78906	0.00 92057	0.01 05208	0.01 18359	0.01 3151
49	0.00 67125	0.00 80550	0.00 93975	0.01 07400	0.01 20825	0.01 3425
50	0.00 68495	0.00 82194	0.00 95893	0.01 09592	0.01 23291	0.01 3699
51	0.00 69865	0.00 83838	0.00 97811	0.01 11784	0.01 25757	0.01 3973
52	0.00 71235	0.00 85482	0.00 99729	0.01 13976	0.01 28223	0.01 4247
53	0.00 72605	0.00 87126	0.01 01647	0.01 16168	0.01 30689	0.01 4521
54	0.00 73975	0.00 88770	0.01 03565	0.01 18360	0.01 33155	0.01 4795
55	0.00 75345	0.00 90414	0.01 05478	0.01 20544	0.01 35621	0.01 5069
56	0.00 76715	0.00 92058	0.01 07394	0.01 22736	0.01 38077	0.01 5343
57	0.00 78085	0.00 93702	0.01 09312	0.01 24928	0.01 40544	0.01 5617
58	0.00 79455	0.00 95346	0.01 11230	0.01 27120	0.01 43010	0.01 5891
59	0.00 80825	0.00 96990	0.01 13148	0.01 29312	0.01 45476	0.01 6165
60	0.00 82195	0.00 98634	0.01 15066	0.01 31504	0.01 47942	0.01 6439
61	0.00 83565	0.01 00272	0.01 16984	0.01 33696	0.01 50408	0.01 6713

YORK UNIVERSITY LAW LIBRARY

TABLEAU No. 1.—Intérêts

Jours.	Décimales des jours.	1 par %	2 par %	3 par %	4 par %
62	0.16986	\$0.00 16986	\$0.00 33972	\$0.00 50958	\$0.00 67944
63	0.17260	0.00 17260	0.00 34520	0.00 51780	0.00 69040
64	0.17534	0.00 17534	0.00 35068	0.00 52602	0.00 70136
65	0.17808	0.00 17808	0.00 35616	0.00 53424	0.00 71232
66	0.18082	0.00 18082	0.00 36164	0.00 54246	0.00 72328
67	0.18356	0.00 18356	0.00 36712	0.00 55068	0.00 73424
68	0.18630	0.00 18630	0.00 37260	0.00 55890	0.00 74520
69	0.18904	0.00 18904	0.00 37808	0.00 56712	0.00 75616
70	0.19178	0.00 19178	0.00 38356	0.00 57534	0.00 76712
71	0.19452	0.00 19452	0.00 38904	0.00 58356	0.00 77808
72	0.19726	0.00 19726	0.00 39452	0.00 59178	0.00 78904
73	0.20000	0.00 20000	0.00 40000	0.00 60000	0.00 80000
74	0.20274	0.00 20274	0.00 40548	0.00 60822	0.00 81096
75	0.20548	0.00 20548	0.00 41096	0.00 61644	0.00 82192
76	0.20822	0.00 20822	0.00 41644	0.00 62466	0.00 83288
77	0.21096	0.00 21096	0.00 42192	0.00 63288	0.00 84384
78	0.21370	0.00 21370	0.00 42740	0.00 64110	0.00 85480
79	0.21644	0.00 21644	0.00 43288	0.00 64932	0.00 86576
80	0.21918	0.00 21918	0.00 43836	0.00 65754	0.00 87672
81	0.22192	0.00 22192	0.00 44384	0.00 66576	0.00 88768
82	0.22466	0.00 22466	0.00 44932	0.00 67398	0.00 89864
83	0.22740	0.00 22740	0.00 45480	0.00 68220	0.00 90960
84	0.23014	0.00 23014	0.00 46028	0.00 69042	0.00 92056
85	0.23288	0.00 23288	0.00 46576	0.00 69864	0.00 93152
86	0.23562	0.00 23562	0.00 47124	0.00 70686	0.00 94248
87	0.23836	0.00 23836	0.00 47672	0.00 71508	0.00 95344
88	0.24110	0.00 24110	0.00 48220	0.00 72330	0.00 96440
89	0.24384	0.00 24384	0.00 48768	0.00 73152	0.00 97536
90	0.24658	0.00 24658	0.00 49316	0.00 73974	0.00 98632
91	0.24932	0.00 24932	0.00 49864	0.00 74796	0.00 99728
92	0.25206	0.00 25206	0.00 50412	0.00 75618	0.01 00820
93	0.25480	0.00 25480	0.00 50960	0.00 76440	0.01 01916
94	0.25754	0.00 25754	0.00 51508	0.00 77262	0.01 03012
95	0.26028	0.00 26028	0.00 52056	0.00 78084	0.01 04108
96	0.26302	0.00 26302	0.00 52604	0.00 78906	0.01 05204
97	0.26576	0.00 26576	0.00 53152	0.00 79728	0.01 06300
98	0.26850	0.00 26850	0.00 53700	0.00 80550	0.01 07396
99	0.27124	0.00 27124	0.00 54248	0.00 81372	0.01 08492
100	0.27398	0.00 27398	0.00 54796	0.00 82194	0.01 09588
101	0.27672	0.00 27672	0.00 55344	0.00 83016	0.01 10684
102	0.27946	0.00 27946	0.00 55892	0.00 83838	0.01 11780
103	0.28220	0.00 28220	0.00 56440	0.00 84660	0.01 12876
104	0.28494	0.00 28494	0.00 56988	0.00 85482	0.01 13972
105	0.28768	0.00 28768	0.00 57536	0.00 86304	0.01 15068
106	0.29042	0.00 29042	0.00 58084	0.00 87126	0.01 16164
107	0.29316	0.00 29316	0.00 58632	0.00 87948	0.01 17260
108	0.29590	0.00 29590	0.00 59180	0.00 88770	0.01 18356
109	0.29864	0.00 29864	0.00 59728	0.00 89592	0.01 19452
110	0.30138	0.00 30138	0.00 60276	0.00 90414	0.01 20548
111	0.30412	0.00 30412	0.00 60824	0.00 91236	0.01 21644
112	0.30686	0.00 30686	0.00 61372	0.00 92058	0.01 22740
113	0.30960	0.00 30960	0.00 61920	0.00 92880	0.01 23836
114	0.31234	0.00 31234	0.00 62468	0.00 93702	0.01 24932
115	0.31508	0.00 31508	0.00 63016	0.00 94524	0.01 26028
116	0.31782	0.00 31782	0.00 63564	0.00 95346	0.01 27124
117	0.32056	0.00 32056	0.00 64112	0.00 96168	0.01 28220
118	0.32330	0.00 32330	0.00 64660	0.00 96990	0.01 29316
119	0.32604	0.00 32604	0.00 65208	0.00 97812	0.01 30412
120	0.32878	0.00 32878	0.00 65756	0.00 98634	0.01 31508
121	0.33152	0.00 33152	0.00 66304	0.00 99456	0.01 32604
122	0.33426	0.00 33426	0.00 66852	0.01 00278	0.01 33700
123	0.33699	0.00 33699	0.00 67399	0.01 01099	0.01 34796
124	0.33973	0.00 33973	0.00 67946	0.01 01919	0.01 35892
125	0.34247	0.00 34247	0.00 68494	0.01 02741	0.01 36988
126	0.34521	0.00 34521	0.00 69042	0.01 03563	0.01 38084
127	0.34795	0.00 34795	0.00 69590	0.01 04385	0.01 39180
128	0.35069	0.00 35069	0.00 70138	0.01 05207	0.01 40276

simple

Jours.	Jours.
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100
101	101
102	102
103	103
104	104
105	105
106	106
107	107
108	108
109	109
110	110
111	111
112	112
113	113
114	114
115	115
116	116
117	117
118	118
119	119
120	120
121	121
122	122
123	123
124	124
125	125
126	126
127	127
128	128

simples de \$1.—Suite.

Intérêts

par %	Jours.	5 par %	6 par %	7 par %	8 par %	9 par %	10 par %
67944	62	\$0.00 84930	\$0.01 01016	\$0.01 18002	\$0.01 35888	\$0.01 52874	\$0.01 6986
69040	63	0.00 86300	0.01 03560	0.01 20820	0.01 39080	0.01 55340	0.01 7260
70136	64	0.00 87670	0.01 05204	0.01 22738	0.01 40272	0.01 57806	0.01 7584
71232	65	0.00 89040	0.01 06848	0.01 24656	0.01 42464	0.01 60272	0.01 7808
72228	66	0.00 90410	0.01 08492	0.01 26574	0.01 44656	0.01 62738	0.01 8082
73224	67	0.00 91780	0.01 10136	0.01 28492	0.01 46848	0.01 65204	0.01 8356
74220	68	0.00 93150	0.01 11780	0.01 30410	0.01 49040	0.01 67670	0.01 8630
75216	69	0.00 94520	0.01 13424	0.01 32328	0.01 51232	0.01 70136	0.01 8904
76212	70	0.00 95890	0.01 15068	0.01 34246	0.01 53424	0.01 72602	0.01 9178
77208	71	0.00 97260	0.01 16712	0.01 36164	0.01 55616	0.01 75068	0.01 9452
78204	72	0.00 98630	0.01 18356	0.01 38182	0.01 57808	0.01 77534	0.01 9726
79200	73	0.01 00000	0.01 20000	0.01 40000	0.01 60000	0.01 80000	0.02 0000
80000	74	0.01 01370	0.01 21644	0.01 41918	0.01 62192	0.01 82466	0.02 0274
81096	75	0.01 02740	0.01 23288	0.01 43836	0.01 64384	0.01 84932	0.02 0548
82192	76	0.01 04110	0.01 24932	0.01 45754	0.01 66576	0.01 87398	0.02 0822
83288	77	0.01 05480	0.01 26576	0.01 47672	0.01 68768	0.01 89864	0.02 1096
84384	78	0.01 06850	0.01 28220	0.01 49590	0.01 70960	0.01 92330	0.02 1370
85480	79	0.01 08220	0.01 29864	0.01 51508	0.01 73152	0.01 94796	0.02 1644
86576	80	0.01 09590	0.01 31508	0.01 53426	0.01 75344	0.01 97262	0.02 1918
87672	81	0.01 10960	0.01 33152	0.01 55344	0.01 77536	0.01 99728	0.02 2192
88768	82	0.01 12330	0.01 34796	0.01 57262	0.01 79728	0.02 02194	0.02 2466
89864	83	0.01 13700	0.01 36440	0.01 59180	0.01 81920	0.02 04060	0.02 2740
90960	84	0.01 15070	0.01 38084	0.01 61098	0.01 84112	0.02 07126	0.02 3014
92056	85	0.01 16440	0.01 39728	0.01 63016	0.01 86304	0.02 05092	0.02 3288
93152	86	0.01 17810	0.01 41372	0.01 64934	0.01 88496	0.02 12058	0.02 3562
94248	87	0.01 19180	0.01 43016	0.01 66852	0.01 90688	0.02 14524	0.02 3836
95344	88	0.01 20550	0.01 44660	0.01 68770	0.01 92880	0.02 16990	0.02 4110
96440	89	0.01 21920	0.01 46304	0.01 70688	0.01 95072	0.02 19456	0.02 4384
97536	90	0.01 23290	0.01 47948	0.01 72606	0.01 97264	0.02 21922	0.02 4658
98632	91	0.01 24660	0.01 49592	0.01 74524	0.01 99456	0.02 24388	0.02 4932
99728	92	0.01 26025	0.01 51236	0.01 76442	0.02 01840	0.02 26854	0.02 5206
01 00820	93	0.01 27395	0.01 52880	0.01 78360	0.02 03832	0.02 29311	0.02 5479
01 01816	94	0.01 28765	0.01 54524	0.01 80278	0.02 06024	0.02 31777	0.02 5753
01 03012	95	0.01 30135	0.01 56168	0.01 82196	0.02 08216	0.02 34243	0.02 6027
01 04108	96	0.01 31505	0.01 57812	0.01 84114	0.02 10408	0.02 36709	0.02 6301
01 05204	97	0.01 32875	0.01 59456	0.01 86032	0.02 12600	0.02 39175	0.02 6575
01 06300	98	0.01 34245	0.01 61099	0.01 87950	0.02 14792	0.02 41641	0.02 6849
01 07396	99	0.01 35615	0.01 62738	0.01 89868	0.02 16984	0.02 44107	0.02 7123
01 08492	100	0.01 36985	0.01 64382	0.01 91779	0.02 19176	0.02 46573	0.02 7397
01 09588	101	0.01 38355	0.01 66026	0.01 93697	0.02 21368	0.02 49039	0.02 7671
01 10684	102	0.01 39725	0.01 67670	0.01 95615	0.02 23560	0.02 51505	0.02 7945
01 11780	103	0.01 41095	0.01 69314	0.01 97533	0.02 25752	0.02 53971	0.02 8219
01 12876	104	0.01 42465	0.01 70958	0.01 99451	0.02 27944	0.02 56437	0.02 8493
01 13972	105	0.01 43835	0.01 72602	0.02 01369	0.02 30136	0.02 58903	0.02 8767
01 15068	106	0.01 45205	0.01 74246	0.02 03287	0.02 32328	0.02 61369	0.02 9041
01 16164	107	0.01 46575	0.01 75890	0.02 05205	0.02 34520	0.02 63835	0.02 9315
01 17260	108	0.01 47945	0.01 77534	0.02 07123	0.02 36712	0.02 66301	0.02 9589
01 18356	109	0.01 49315	0.01 79178	0.02 09041	0.02 38904	0.02 68767	0.02 9863
01 19452	110	0.01 50685	0.01 80822	0.02 10959	0.02 41096	0.02 71233	0.03 0137
01 20548	111	0.01 52055	0.01 82466	0.02 12877	0.02 43288	0.02 73699	0.03 0411
01 21644	112	0.01 53425	0.01 84110	0.02 14795	0.02 45480	0.02 76165	0.03 0685
01 22740	113	0.01 54795	0.01 85754	0.02 16713	0.02 46672	0.02 78631	0.03 0959
01 23836	114	0.01 56165	0.01 87398	0.02 18631	0.02 48864	0.02 81097	0.03 1233
01 24932	115	0.01 57535	0.01 89042	0.02 20549	0.02 52056	0.02 83563	0.03 1507
01 26028	116	0.01 58905	0.01 90686	0.02 22467	0.02 54248	0.02 86029	0.03 1781
01 27124	117	0.01 60275	0.01 92330	0.02 24385	0.02 56440	0.02 88495	0.03 2055
01 28220	118	0.01 61645	0.01 93974	0.02 26303	0.02 58632	0.02 90961	0.03 2329
01 29316	119	0.01 63015	0.01 95618	0.02 28221	0.02 60824	0.02 93427	0.03 2603
01 30412	120	0.01 64385	0.01 97262	0.02 30139	0.02 63016	0.02 95893	0.03 2877
01 31508	121	0.01 65755	0.01 98906	0.02 32057	0.02 65208	0.02 98359	0.03 3151
01 32604	122	0.01 67125	0.02 00550	0.02 33975	0.02 67400	0.03 00825	0.03 3425
01 33700	123	0.01 68495	0.02 02194	0.02 35893	0.02 69592	0.03 03291	0.03 3699
01 34796	124	0.01 69865	0.02 03838	0.02 37811	0.02 71784	0.03 05757	0.03 3973
01 35892	125	0.01 71235	0.02 05482	0.02 39729	0.02 73976	0.03 08223	0.03 4247
01 36988	126	0.01 72605	0.02 07126	0.02 41647	0.02 76168	0.03 10689	0.03 4521
01 38084	127	0.01 73975	0.02 08770	0.02 43565	0.02 78360	0.03 13155	0.03 4795
01 39180	128	0.01 75345	0.02 10409	0.02 45483	0.02 80552	0.03 15621	0.03 5069

YORK UNIVERSITY LAW LIBRARY

TABLEAU No. 1.—Intérêts

Jours.	Décimales des jours.	1 par %	2 par %	3 par %	4 par %
129	0.35342	\$0.00 35342	\$0.00 70684	\$0.01 06026	\$0.01 41368
130	0.35616	0.00 35616	0.00 71232	0.01 06084	0.01 42464
131	0.35890	0.00 35890	0.00 71780	0.01 07070	0.01 47560
132	0.36164	0.00 36164	0.00 72328	0.01 08492	0.01 44656
133	0.36438	0.00 36438	0.00 72876	0.01 09314	0.01 45752
134	0.36712	0.00 36712	0.00 73424	0.01 10136	0.01 46848
135	0.36986	0.00 36986	0.00 73972	0.01 10968	0.01 47944
136	0.37260	0.00 37260	0.00 74520	0.01 11780	0.01 49040
137	0.37534	0.00 37534	0.00 75068	0.01 12602	0.01 50136
138	0.37808	0.00 37808	0.00 75616	0.01 13424	0.01 51232
139	0.38082	0.00 38082	0.00 76164	0.01 14246	0.01 52328
140	0.38356	0.00 38356	0.00 76712	0.01 15068	0.01 53424
141	0.38630	0.00 38630	0.00 77260	0.01 15890	0.01 54520
142	0.38904	0.00 38904	0.00 77808	0.01 16712	0.01 55616
143	0.39178	0.00 39178	0.00 78356	0.01 17534	0.01 56712
144	0.39452	0.00 39452	0.00 78904	0.01 18356	0.01 57808
145	0.39726	0.00 39726	0.00 79452	0.01 19178	0.01 58904
146	0.40000	0.00 40000	0.00 80000	0.01 20000	0.01 60000
147	0.40274	0.00 40274	0.00 80548	0.01 20822	0.01 61096
148	0.40548	0.00 40548	0.00 81096	0.01 21644	0.01 62192
149	0.40822	0.00 40822	0.00 81644	0.01 22466	0.01 63288
150	0.41096	0.00 41096	0.00 82192	0.01 23288	0.01 64384
151	0.41370	0.00 41370	0.00 82740	0.01 24110	0.01 65480
152	0.41644	0.00 41644	0.00 83288	0.01 24932	0.01 66576
153	0.41918	0.00 41918	0.00 83836	0.01 25754	0.04 67672
154	0.42192	0.00 42192	0.00 84384	0.01 26576	0.01 68768
155	0.42466	0.00 42466	0.00 84932	0.01 27398	0.01 69864
156	0.42740	0.00 42740	0.00 85480	0.01 28220	0.01 70960
157	0.43014	0.00 43014	0.00 86028	0.01 29042	0.01 72056
158	0.43288	0.00 43288	0.00 86576	0.01 29864	0.01 73152
159	0.43562	0.00 43562	0.00 87124	0.01 30686	0.01 74248
160	0.43836	0.00 43836	0.00 87672	0.01 31508	0.01 75344
161	0.44110	0.00 44110	0.00 88220	0.01 32330	0.01 76440
162	0.44384	0.00 44384	0.00 88768	0.01 33152	0.01 77536
163	0.44658	0.00 44658	0.00 89316	0.01 33974	0.01 78632
164	0.44932	0.00 44932	0.00 89864	0.01 34796	0.01 79728
165	0.45206	0.00 45206	0.00 90412	0.01 35618	0.01 80824
166	0.45479	0.00 45479	0.00 90960	0.01 36440	0.01 81920
167	0.45753	0.00 45753	0.00 91508	0.01 37262	0.01 83016
168	0.46027	0.00 46027	0.00 92056	0.01 38084	0.01 84112
169	0.46301	0.00 46301	0.00 92604	0.01 38906	0.01 85208
170	0.46575	0.00 46575	0.00 93152	0.01 39728	0.01 86304
171	0.46849	0.00 46849	0.00 93699	0.01 40550	0.01 87400
172	0.47123	0.00 47123	0.00 94248	0.01 41372	0.01 88496
173	0.47397	0.00 47397	0.00 94796	0.01 42194	0.01 89592
174	0.47671	0.00 47671	0.00 95344	0.01 43016	0.01 90688
175	0.47945	0.00 47945	0.00 95892	0.01 43838	0.01 91784
176	0.48219	0.00 48219	0.00 96440	0.01 44660	0.01 92880
177	0.48493	0.00 48493	0.00 96988	0.01 45482	0.01 93976
178	0.48767	0.00 48767	0.00 97536	0.01 46304	0.01 95072
179	0.49041	0.00 49041	0.00 98084	0.01 47126	0.01 96168
180	0.49315	0.00 49315	0.00 98632	0.01 47948	0.01 97264
181	0.49589	0.00 49589	0.00 99180	0.01 48770	0.01 98360
182	0.49863	0.00 49863	0.00 99728	0.01 49592	0.01 99456
183	0.50137	0.00 50137	0.01 00274	0.01 50414	0.02 00548
184	0.50411	0.00 50411	0.01 00822	0.01 51236	0.02 -01644
185	0.50685	0.00 50685	0.01 01370	0.01 52058	0.02 02740
186	0.50959	0.00 50959	0.01 01918	0.01 52880	0.02 03836
187	0.51233	0.00 51233	0.01 02466	0.01 53699	0.02 04932
188	0.51507	0.00 51507	0.01 03014	0.01 54521	0.02 06028
189	0.51781	0.00 51781	0.01 03562	0.01 55343	0.02 07124
190	0.52055	0.00 52055	0.01 04110	0.01 56165	0.02 08220
191	0.52329	0.00 52329	0.01 04658	0.01 56987	0.02 09316
192	0.52603	0.00 52603	0.01 05206	0.01 57809	0.02 10412
193	0.52877	0.00 52877	0.01 05754	0.01 58631	0.02 11508
194	0.53151	0.00 53151	0.01 06302	0.01 59453	0.02 12604

simple

Jours.

129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
59
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193

simples de \$1.—Suite.

Intérêts

par %

Jours.	5 par %	6 par %	7 par %	8 par %	9 par %	10 par %
129	\$0.01 76710	\$0.02 12052	\$0.02 47304	\$0.02 32736	\$0.03 18073	\$0.03 3342
130	0.01 78080	0.02 13096	0.02 49312	0.02 34928	0.03 20545	0.03 3616
131	0.01 79450	0.02 15340	0.02 51230	0.02 37120	0.03 23010	0.03 3890
132	0.01 80820	0.02 16984	0.02 53148	0.02 39312	0.03 25476	0.03 4164
133	0.01 82190	0.02 18628	0.02 55066	0.02 41504	0.03 27942	0.03 4438
134	0.01 83560	0.02 20272	0.02 56984	0.02 43696	0.03 30408	0.03 4712
135	0.01 84930	0.02 21916	0.02 58902	0.02 45888	0.03 32874	0.03 4986
136	0.01 86300	0.02 23560	0.02 60820	0.02 48080	0.03 35340	0.03 5260
137	0.01 87670	0.02 25204	0.02 62738	0.03 00272	0.03 37806	0.03 5534
138	0.01 89040	0.02 26848	0.02 64656	0.03 02464	0.03 40272	0.03 5808
139	0.01 90410	0.02 28492	0.02 66574	0.03 04656	0.03 42738	0.03 6082
140	0.01 91780	0.02 30136	0.02 68492	0.03 06848	0.03 45204	0.03 6356
141	0.01 93150	0.02 31780	0.02 70410	0.03 09040	0.03 47670	0.03 6630
142	0.01 94520	0.02 33424	0.02 72328	0.03 11232	0.03 50136	0.03 6904
143	0.01 95890	0.02 35068	0.02 74246	0.03 13424	0.03 52602	0.03 7178
144	0.01 97260	0.02 36712	0.02 76164	0.03 15616	0.03 55068	0.03 7452
145	0.01 98630	0.02 38356	0.02 78082	0.03 17808	0.03 57534	0.03 7726
146	0.02 00000	0.02 40000	0.02 80000	0.03 20000	0.03 60000	0.04 0044
147	0.02 01370	0.02 41644	0.02 81918	0.03 22192	0.03 62466	0.04 0268
148	0.02 02740	0.02 43288	0.02 83836	0.03 24384	0.03 64932	0.04 0492
149	0.02 04110	0.02 44932	0.02 85754	0.03 26576	0.03 67398	0.04 0716
150	0.02 05480	0.02 46576	0.02 87672	0.03 28768	0.03 69864	0.04 0940
151	0.02 06850	0.02 48220	0.02 89590	0.03 30960	0.03 72330	0.04 1164
152	0.02 08220	0.02 49864	0.02 91508	0.03 33152	0.03 74796	0.04 1388
153	0.02 09590	0.02 51508	0.02 93426	0.03 35344	0.03 77262	0.04 1612
154	0.02 10960	0.02 53152	0.02 95344	0.03 37536	0.03 79728	0.04 1836
155	0.02 12330	0.02 54796	0.02 97262	0.03 39728	0.03 82194	0.04 2060
156	0.02 13700	0.02 56440	0.02 99180	0.03 41920	0.03 84660	0.04 2284
157	0.02 15070	0.02 58084	0.03 01098	0.03 44112	0.03 87126	0.04 2508
158	0.02 16440	0.02 59728	0.03 03016	0.03 46304	0.03 89592	0.04 2732
159	0.02 18810	0.02 61372	0.03 04934	0.03 48496	0.03 92058	0.04 2956
160	0.02 19180	0.02 63016	0.03 06852	0.03 50688	0.03 94524	0.04 3180
161	0.02 20550	0.02 64660	0.03 08770	0.03 52880	0.03 96990	0.04 3404
162	0.02 21920	0.02 66304	0.03 10688	0.03 55072	0.03 99456	0.04 3628
163	0.02 23290	0.02 67948	0.03 12606	0.03 57264	0.04 01922	0.04 3852
163	0.02 24660	0.02 69592	0.03 14524	0.03 59456	0.04 04388	0.04 4076
164	0.02 26025	0.02 71236	0.03 16442	0.03 61648	0.04 06854	0.04 4300
165	0.02 27395	0.02 72880	0.03 18360	0.03 63840	0.04 09311	0.04 4524
166	0.02 28765	0.02 74524	0.03 20278	0.03 66032	0.04 11777	0.04 4748
167	0.02 30135	0.02 76168	0.03 22196	0.03 68224	0.04 14243	0.04 4972
168	0.02 31505	0.02 77812	0.03 24107	0.03 70416	0.04 16709	0.04 5196
169	0.02 32875	0.02 79456	0.03 26025	0.03 72608	0.04 19175	0.04 5420
170	0.02 34245	0.02 81094	0.03 27943	0.03 74792	0.04 21641	0.04 5644
171	0.02 35615	0.02 82738	0.03 29861	0.03 76984	0.04 24107	0.04 5868
172	0.02 36985	0.02 84382	0.03 31779	0.03 79176	0.04 26573	0.04 6092
173	0.02 38355	0.02 86026	0.03 33697	0.03 81368	0.04 29039	0.04 6316
174	0.02 39725	0.02 87670	0.03 35615	0.03 83560	0.04 31505	0.04 6540
175	0.02 41095	0.02 89314	0.03 37533	0.03 85752	0.04 33971	0.04 6764
176	0.02 42465	0.02 90958	0.03 39451	0.03 87944	0.04 36437	0.04 6988
177	0.02 43835	0.02 92602	0.03 41369	0.03 90136	0.04 38903	0.04 7212
178	0.02 45205	0.02 94246	0.03 43287	0.03 92328	0.04 41369	0.04 7436
179	0.02 46575	0.02 95890	0.03 45205	0.03 94520	0.04 43835	0.04 7660
180	0.02 47945	0.02 97534	0.03 47123	0.03 96712	0.04 46301	0.04 7884
181	0.02 49315	0.02 99178	0.03 49041	0.03 98904	0.04 48767	0.04 8108
182	0.02 50685	0.03 00822	0.03 50959	0.04 01096	0.04 51233	0.05 0111
183	0.02 52055	0.03 02466	0.03 52877	0.04 03288	0.04 53699	0.05 0335
184	0.02 53425	0.03 04110	0.03 54795	0.04 05480	0.04 56165	0.05 0559
185	0.02 54795	0.03 05754	0.03 56713	0.04 07672	0.04 58631	0.05 0783
186	0.02 56165	0.03 07398	0.03 58631	0.04 09864	0.04 61097	0.05 1007
187	0.02 57535	0.03 09042	0.03 60549	0.04 12056	0.04 63563	0.05 1231
188	0.02 58905	0.03 10686	0.03 62467	0.04 14248	0.04 66029	0.05 1455
189	0.02 60275	0.03 12330	0.03 64385	0.04 16440	0.04 68495	0.05 1679
190	0.02 61645	0.03 13974	0.03 66303	0.04 18632	0.04 70961	0.05 1903
191	0.02 63015	0.03 15618	0.03 68221	0.04 20824	0.04 73427	0.05 2127
192	0.02 64385	0.03 17262	0.03 70139	0.04 23016	0.04 75893	0.05 2351
193	0.02 65755	0.03 18906	0.03 72057	0.04 25208	0.04 78359	0.05 2575

YORK UNIVERSITY LIBRARY

Jours.	Decimales des jours.	1 par %	2 par %	3 par %	4 par %
195	0.63425	\$0.00 53425	\$0.01 06850	\$0.01 00275	\$0.02 13700
196	0.53699	0.00 53699	0.01 07309	0.01 01097	0.02 14796
197	0.53973	0.00 53973	0.01 07946	0.01 01919	0.02 15892
198	0.54247	0.00 54247	0.01 08494	0.01 02741	0.02 16988
199	0.54521	0.00 54521	0.01 09042	0.01 03563	0.02 18084
200	0.54795	0.00 54795	0.01 09590	0.01 04385	0.02 19180
201	0.55068	0.00 55068	0.01 10138	0.01 05207	0.02 20276
202	0.55342	0.00 55342	0.01 10684	0.01 06029	0.02 21368
203	0.55616	0.00 55616	0.01 11232	0.01 06848	0.02 22464
204	0.55890	0.00 55890	0.01 11780	0.01 07670	0.02 23560
205	0.56164	0.00 56164	0.01 12328	0.01 08492	0.02 24656
206	0.56438	0.00 56438	0.01 12876	0.01 09314	0.02 25752
207	0.56712	0.00 56712	0.01 13424	0.01 10136	0.02 26848
208	0.56986	0.00 56986	0.01 13972	0.01 10958	0.02 27944
209	0.57260	0.00 57260	0.01 14520	0.01 11780	0.02 29040
210	0.57534	0.00 57534	0.01 15068	0.01 12602	0.02 30136
211	0.57808	0.00 57808	0.01 15616	0.01 13424	0.02 31232
212	0.58082	0.00 58082	0.01 16164	0.01 14246	0.02 32328
213	0.58356	0.00 58356	0.01 16712	0.01 15068	0.02 33424
214	0.58630	0.00 58630	0.01 17260	0.01 15890	0.02 34520
215	0.58904	0.00 58904	0.01 17808	0.01 16712	0.02 35616
216	0.59178	0.00 59178	0.01 18356	0.01 17534	0.02 36712
217	0.59452	0.00 59452	0.01 18904	0.01 18356	0.02 37808
218	0.59726	0.00 59726	0.01 19452	0.01 19178	0.02 38904
219	0.60000	0.00 60000	0.01 20000	0.01 80000	0.02 40000
220	0.60274	0.00 60274	0.01 20548	0.01 80822	0.02 41096
221	0.60548	0.00 60548	0.01 21096	0.01 81644	0.02 42192
222	0.60822	0.00 60822	0.01 21644	0.01 82466	0.02 43288
223	0.61096	0.00 61096	0.01 22192	0.01 83288	0.02 44384
224	0.61370	0.00 61370	0.01 22740	0.01 84110	0.02 45480
225	0.61644	0.00 61644	0.01 23288	0.01 84932	0.02 46576
226	0.61918	0.00 61918	0.01 23836	0.01 85754	0.02 47672
227	0.62192	0.00 62192	0.01 24384	0.01 86576	0.02 48768
228	0.62466	0.00 62466	0.01 24932	0.01 87398	0.02 49864
229	0.62740	0.00 62740	0.01 25480	0.01 88220	0.02 50960
230	0.63014	0.00 63014	0.01 26028	0.01 89042	0.02 52056
231	0.63288	0.00 63288	0.01 26576	0.01 89864	0.02 53152
232	0.63562	0.00 63562	0.01 27124	0.01 90686	0.02 54248
233	0.63836	0.00 63836	0.01 27672	0.01 91508	0.02 55344
234	0.64110	0.00 64110	0.01 28220	0.01 92330	0.02 56440
235	0.64384	0.00 64384	0.01 28768	0.01 93152	0.02 57536
236	0.64658	0.90 64658	0.01 29316	0.01 93974	0.02 58632
237	0.64932	0.00 64932	0.01 29864	0.01 94796	0.02 59728
238	0.65206	0.00 65206	0.01 30412	0.01 95618	0.02 60824
239	0.65479	0.00 65479	0.01 30958	0.01 96437	0.02 61916
240	0.65753	0.00 65753	0.01 31506	0.01 97259	0.02 63012
241	0.66027	0.00 66027	0.01 32054	0.01 98081	0.02 64108
242	0.66301	0.00 66301	0.01 32602	0.01 98903	0.02 65204
243	0.66575	0.00 66575	0.01 33150	0.01 99725	0.02 66300
244	0.66849	0.00 66849	0.01 33698	0.02 00547	0.02 67396
245	0.67123	0.00 67123	0.01 34246	0.02 01369	0.02 68492
246	0.67397	0.00 67397	0.01 34794	0.02 02191	0.02 69588
247	0.67671	0.00 67671	0.01 35342	0.02 03013	0.02 70684
248	0.67945	0.00 67945	0.01 35890	0.02 03835	0.02 71780
249	0.68219	0.00 68219	0.01 36438	0.02 04657	0.02 72876
250	0.68493	0.00 68493	0.01 36986	0.02 05479	0.02 73972
251	0.68767	0.00 68767	0.01 37534	0.02 06301	0.02 75068
252	0.69041	0.00 69041	0.01 38082	0.02 07123	0.02 76164
253	0.69315	0.00 69315	0.01 38630	0.02 07945	0.02 77260
254	0.69589	0.00 69589	0.01 39178	0.02 08767	0.02 78356
255	0.69863	0.00 69863	0.01 39726	0.02 09589	0.02 79452
256	0.70137	0.00 70137	0.01 40274	0.02 10411	0.02 80548
257	0.70411	0.00 70411	0.01 40822	0.02 11233	0.02 81644
258	0.70685	0.00 70685	0.01 41370	0.02 12055	0.02 82740
259	0.70959	0.00 70959	0.01 41918	0.02 12877	0.02 83836
260	0.71233	0.00 71233	0.01 42466	0.02 13699	0.02 84932

1900
 1901
 1902
 1903
 1904
 1905
 1906
 1907
 1908
 1909
 1910
 1911
 1912
 1913
 1914
 1915
 1916
 1917
 1918
 1919
 1920
 1921
 1922
 1923
 1924
 1925
 1926
 1927
 1928
 1929
 1930
 1931
 1932
 1933
 1934
 1935
 1936
 1937
 1938
 1939
 1940
 1941
 1942
 1943
 1944
 1945
 1946
 1947
 1948
 1949
 1950
 1951
 1952
 1953
 1954
 1955
 1956
 1957
 1958
 1959
 1960

de \$1.—(Suite.)

par %	Jours.	5 par %	6 par %	7 par %	8 par %	9 par %	10 par %
13700	195	\$0.02 67125	\$0.03 20550	\$0.03 78975	\$0.04 27400	\$0.04 80825	\$0.05 3435
14796	196	0.02 68495	0.03 22194	0.03 75853	0.04 29592	0.04 83291	0.05 3699
15892	197	0.02 69865	0.03 23838	0.03 77811	0.04 31784	0.04 85757	0.05 3973
16988	198	0.02 71235	0.03 25482	0.03 79729	0.04 33976	0.04 88223	0.05 4247
18084	199	0.02 72605	0.03 27126	0.03 81647	0.04 36168	0.04 90689	0.05 4521
19180	200	0.02 73975	0.03 28770	0.03 83565	0.04 38360	0.04 93155	0.05 4795
20276	201	0.02 75345	0.03 30414	0.03 85473	0.04 40552	0.04 95621	0.05 5069
21372	202	0.02 76715	0.03 32058	0.03 87391	0.04 42744	0.04 98087	0.05 5343
22468	203	0.02 78085	0.03 33702	0.03 89309	0.04 44936	0.05 00544	0.05 5617
23564	204	0.02 79455	0.03 35346	0.03 91227	0.04 47128	0.05 03010	0.05 5891
24660	205	0.02 80825	0.03 36990	0.03 93145	0.04 49320	0.05 05476	0.05 6165
25756	206	0.02 82195	0.03 38634	0.03 95063	0.04 51512	0.05 07942	0.05 6439
26852	207	0.02 83565	0.03 40278	0.03 96981	0.04 53704	0.05 10408	0.05 6713
27948	208	0.02 84935	0.03 41892	0.03 98900	0.04 55896	0.05 12874	0.05 6987
29044	209	0.02 86305	0.03 43536	0.04 00820	0.04 58088	0.05 15340	0.05 7261
30140	210	0.02 87675	0.03 45180	0.04 02738	0.04 60280	0.05 17806	0.05 7535
31236	211	0.02 89045	0.03 46824	0.04 04656	0.04 62472	0.05 20272	0.05 7809
32332	212	0.02 90415	0.03 48468	0.04 06574	0.04 64664	0.05 22738	0.05 8083
33428	213	0.02 91785	0.03 50112	0.04 08492	0.04 66856	0.05 25204	0.05 8357
34524	214	0.02 93155	0.03 51756	0.04 10410	0.04 69048	0.05 27670	0.05 8631
35620	215	0.02 94525	0.03 53400	0.04 12328	0.04 71240	0.05 30136	0.05 8905
36716	216	0.02 95895	0.03 55044	0.04 14246	0.04 73432	0.05 32602	0.05 9179
37812	217	0.02 97265	0.03 56688	0.04 16164	0.04 75624	0.05 35068	0.05 9453
38908	218	0.02 98635	0.03 58332	0.04 18082	0.04 77816	0.05 37534	0.05 9727
40004	219	0.03 00000	0.03 59976	0.04 20000	0.04 80008	0.05 40000	0.05 0000
41096	220	0.03 01370	0.03 61620	0.04 21918	0.04 82192	0.05 42466	0.05 0274
42192	221	0.03 02740	0.03 63264	0.04 23836	0.04 84384	0.05 44932	0.05 0548
43288	222	0.03 04110	0.03 64908	0.04 25754	0.04 86576	0.05 47398	0.05 0822
44384	223	0.03 05480	0.03 66552	0.04 27672	0.04 88768	0.05 49864	0.05 1096
45480	224	0.03 06850	0.03 68220	0.04 29590	0.04 90960	0.05 52330	0.05 1370
46576	225	0.03 08220	0.03 69864	0.04 31508	0.04 93152	0.05 54796	0.05 1644
47672	226	0.03 09590	0.03 71508	0.04 33426	0.04 95344	0.05 57262	0.05 1918
48768	227	0.03 10960	0.03 73152	0.04 35344	0.04 97536	0.05 59728	0.05 2192
49864	228	0.03 12330	0.03 74796	0.04 37262	0.04 99728	0.05 62194	0.05 2466
50960	229	0.03 13700	0.03 76440	0.04 39180	0.05 01920	0.05 64660	0.05 2740
52056	230	0.03 15070	0.03 78084	0.04 41098	0.05 04112	0.05 67126	0.05 3014
53152	231	0.03 16440	0.03 79728	0.04 43016	0.05 06304	0.05 69592	0.05 3288
54248	232	0.03 17810	0.03 81372	0.04 44934	0.05 08496	0.05 72058	0.05 3562
55344	233	0.03 19180	0.03 83016	0.04 46852	0.05 10688	0.05 74524	0.05 3836
56440	234	0.03 20550	0.03 84660	0.04 48770	0.05 12880	0.05 76990	0.05 4110
57536	235	0.03 21920	0.03 86304	0.04 50688	0.05 15072	0.05 79456	0.05 4384
58632	236	0.03 23290	0.03 87948	0.04 52606	0.05 17264	0.05 81922	0.05 4658
59728	237	0.03 24660	0.03 89592	0.04 54524	0.05 19456	0.05 84388	0.05 4932
60824	238	0.03 25025	0.03 91230	0.04 56433	0.05 21640	0.05 86845	0.05 5206
61916	239	0.03 27395	0.03 92874	0.04 58343	0.05 23832	0.05 89311	0.05 5479
63012	240	0.03 28765	0.03 94518	0.04 60271	0.05 26024	0.05 91777	0.05 5753
64108	241	0.03 30135	0.03 96162	0.04 62189	0.05 28216	0.05 94243	0.05 6027
65204	242	0.03 31505	0.03 97806	0.04 64107	0.05 30408	0.05 96709	0.05 6301
66300	243	0.03 32875	0.03 99450	0.04 66025	0.05 32600	0.05 99175	0.05 6575
67396	244	0.03 34245	0.04 101094	0.04 67943	0.05 34792	0.05 101641	0.05 6849
68492	245	0.03 35615	0.04 102738	0.04 69861	0.05 36984	0.05 104107	0.05 7123
69588	246	0.03 36985	0.04 104382	0.04 71779	0.05 39176	0.05 106573	0.05 7397
70684	247	0.03 38355	0.04 106026	0.04 73697	0.05 41368	0.05 109039	0.05 7671
71780	248	0.03 39725	0.04 107670	0.04 75615	0.05 43560	0.05 111505	0.05 7945
72876	249	0.03 41095	0.04 109314	0.04 77533	0.05 45752	0.05 113971	0.05 8219
73972	250	0.03 42465	0.04 110958	0.04 79451	0.05 47944	0.05 116437	0.05 8493
75068	251	0.03 43835	0.04 12602	0.04 81369	0.05 50136	0.05 118903	0.05 8767
76164	252	0.03 45205	0.04 14246	0.04 83287	0.05 52328	0.05 121369	0.05 9041
77260	253	0.03 46575	0.04 15890	0.04 85205	0.05 54520	0.05 123835	0.05 9315
78356	254	0.03 47945	0.04 17534	0.04 87123	0.05 56712	0.05 126301	0.05 9589
79452	255	0.03 49315	0.04 19178	0.04 89041	0.05 58904	0.05 128767	0.05 9863
80548	256	0.03 50685	0.04 20822	0.04 90959	0.05 61096	0.05 131233	0.05 10137
81644	257	0.03 52055	0.04 22466	0.04 92877	0.05 63288	0.05 133699	0.05 10411
82740	258	0.03 53425	0.04 24110	0.04 94795	0.05 65480	0.05 136165	0.05 10685
83836	259	0.03 54795	0.04 25754	0.04 96713	0.05 67672	0.05 138631	0.05 10959
84932	260	0.03 56165	0.04 27398	0.04 98631	0.05 69864	0.05 141097	0.05 11233

YORK UNIVERSITY LIBRARY

Intérêts

Jours.	Décimales des jours.	1 par %	2 par %	3 par %	4 par %	Jour
261	0.71507	\$0.00 71507	\$0.01 43014	\$0.02 14521	\$0.02 86088	261
262	0.71781	0.00 71781	0.01 43562	0.02 15343	0.02 87124	262
263	0.72055	0.00 72055	0.01 44110	0.02 16165	0.02 88220	263
264	0.72329	0.00 72329	0.01 44658	0.02 16987	0.02 89316	264
265	0.72603	0.00 72603	0.01 45206	0.02 17809	0.02 90412	265
266	0.72877	0.00 72877	0.01 45754	0.02 18631	0.02 91508	266
267	0.73151	0.00 73151	0.01 46302	0.02 19453	0.02 92604	267
268	0.73425	0.00 73425	0.01 46850	0.02 20275	0.02 93700	268
269	0.73699	0.00 73699	0.01 47398	0.02 21097	0.02 94796	269
270	0.73973	0.00 73973	0.01 47946	0.02 21919	0.02 95892	270
271	0.74247	0.00 74247	0.01 48494	0.02 22741	0.02 96988	271
272	0.74521	0.00 74521	0.01 49042	0.02 23563	0.02 98084	272
273	0.74795	0.00 74795	0.01 49590	0.02 24385	0.02 99180	273
274	0.75069	0.00 75069	0.01 50138	0.02 25207	0.03 00272	274
275	0.75343	0.00 75343	0.01 50686	0.02 26029	0.03 01368	275
276	0.75617	0.00 75617	0.01 51234	0.02 26851	0.03 02464	276
277	0.75891	0.00 75891	0.01 51782	0.02 27673	0.03 03560	277
278	0.76165	0.00 76165	0.01 52330	0.02 28495	0.03 04656	278
279	0.76439	0.00 76439	0.01 52878	0.02 29317	0.03 05752	279
280	0.76713	0.00 76713	0.01 53426	0.02 30139	0.03 06848	280
281	0.76987	0.00 76987	0.01 53974	0.02 30961	0.03 07944	281
282	0.77261	0.00 77261	0.01 54522	0.02 31783	0.03 09040	282
283	0.77535	0.00 77535	0.01 55070	0.02 32605	0.03 10136	283
284	0.77809	0.00 77809	0.01 55618	0.02 33427	0.03 11232	284
285	0.78083	0.00 78083	0.01 56166	0.02 34249	0.03 12328	285
286	0.78357	0.00 78357	0.01 56714	0.02 35071	0.03 13424	286
287	0.78631	0.00 78631	0.01 57262	0.02 35893	0.03 14520	287
288	0.78905	0.00 78905	0.01 57810	0.02 36715	0.03 15616	288
289	0.79179	0.00 79179	0.01 58358	0.02 37537	0.03 16712	289
290	0.79453	0.00 79453	0.01 58906	0.02 38359	0.03 17808	290
291	0.79727	0.00 79727	0.01 59454	0.02 39181	0.03 18904	291
292	0.80001	0.00 80001	0.01 60002	0.02 40003	0.03 20000	292
293	0.80275	0.00 80275	0.01 60550	0.02 40825	0.03 21096	293
294	0.80549	0.00 80549	0.01 61098	0.02 41647	0.03 22192	294
295	0.80823	0.00 80823	0.01 61646	0.02 42469	0.03 23288	295
296	0.81097	0.00 81097	0.01 62194	0.02 43291	0.03 24384	296
297	0.81371	0.00 81371	0.01 62742	0.02 44113	0.03 25480	297
298	0.81645	0.00 81645	0.01 63290	0.02 44935	0.03 26 76	298
299	0.81919	0.00 81919	0.01 63838	0.02 45757	0.03 27872	299
300	0.82193	0.00 82193	0.01 64386	0.02 46579	0.03 28968	300
301	0.82467	0.00 82467	0.01 64934	0.02 47401	0.03 29864	301
302	0.82741	0.00 82741	0.01 65482	0.02 48223	0.03 30960	302
303	0.83015	0.00 83015	0.01 66030	0.02 49045	0.03 32056	303
304	0.83289	0.00 83289	0.01 66578	0.02 49867	0.03 33152	304
305	0.83563	0.00 83563	0.01 67126	0.02 50689	0.03 34248	305
306	0.83837	0.00 83837	0.01 67674	0.02 51511	0.03 35344	306
307	0.84111	0.00 84111	0.01 68222	0.02 52333	0.03 36440	307
308	0.84385	0.00 84385	0.01 68770	0.02 53155	0.02 37536	308
309	0.84659	0.00 84659	0.01 69318	0.02 53977	0.03 38632	309
310	0.84933	0.00 84933	0.01 69866	0.02 54799	0.03 39728	310
311	0.85207	0.00 85207	0.01 70414	0.02 55621	0.03 40824	311
312	0.85481	0.00 85481	0.01 70962	0.02 56443	0.03 41920	312
313	0.85755	0.00 85755	0.01 71510	0.02 57265	0.03 43016	313
314	0.86029	0.00 86029	0.01 72058	0.02 58087	0.03 44112	314
315	0.86303	0.00 86303	0.01 72606	0.02 58909	0.03 45208	315
316	0.86577	0.00 86577	0.01 73154	0.02 59731	0.03 46304	316
317	0.86851	0.00 86851	0.01 73702	0.02 60553	0.03 47400	317
318	0.87125	0.00 87125	0.01 74250	0.02 61375	0.03 48496	318
319	0.87399	0.00 87399	0.01 74798	0.02 62197	0.03 49592	319
320	0.87673	0.00 87673	0.01 75346	0.02 63019	0.03 50688	320
321	0.87947	0.00 87947	0.01 75894	0.02 63841	0.03 51784	321
322	0.88221	0.00 88221	0.01 76442	0.02 64663	0.03 52880	322
323	0.88495	0.00 88495	0.01 76990	0.02 65485	0.03 53976	323
324	0.88769	0.00 88769	0.01 77538	0.02 66307	0.03 55072	324
325	0.89043	0.00 89043	0.01 78086	0.02 67129	0.03 56168	325
326	0.89317	0.00 89317	0.01 78634	0.02 67951	0.03 57264	326

L'UNION DES FINANCIERS

Intérêts

de \$1.—(Suite.)

par %	Jours.	5 par %	6 par %	7 par %	8 par %	9 par %	10 par %
2 86038	261	\$0.03 57535	\$80.04 29042	\$0.05 00549	\$0.05 72056	\$0.06 43563	\$0.07 1507
2 87124	262	0.03 58905	0.04 30686	0.05 02467	0.05 74243	0.06 46029	0.07 1781
2 88220	263	0.03 60275	0.04 32330	0.05 04385	0.05 76440	0.06 48495	0.07 2055
2 89316	264	0.03 61645	0.04 33974	0.05 06303	0.05 78632	0.06 50961	0.07 2329
2 90412	265	0.03 63015	0.04 35618	0.05 08221	0.05 80824	0.06 53427	0.07 2603
2 91508	266	0.03 64385	0.04 37262	0.05 10139	0.05 83016	0.06 55893	0.07 2877
2 92604	267	0.03 65755	0.04 38906	0.05 12057	0.05 85208	0.06 58359	0.07 3151
2 93700	268	0.03 67125	0.04 40550	0.05 13975	0.05 87400	0.06 60825	0.07 3425
2 94796	269	0.03 68495	0.04 42194	0.05 15893	0.05 89592	0.06 63291	0.07 3699
2 95892	270	0.03 69865	0.04 43838	0.05 17811	0.05 91784	0.06 65757	0.07 3973
2 96988	271	0.03 71235	0.04 45482	0.05 19729	0.05 93976	0.06 68223	0.07 4247
2 98084	272	0.03 72605	0.04 47126	0.05 21647	0.05 96168	0.06 70689	0.07 4521
2 99180	273	0.03 73975	0.04 48770	0.05 23565	0.05 98360	0.06 73155	0.07 4795
3 00272	274	0.03 75345	0.04 50414	0.05 25483	0.06 00544	0.06 75621	0.07 5069
3 01368	275	0.03 76715	0.04 52058	0.05 27399	0.06 02736	0.06 78087	0.07 5343
3 02464	276	0.03 78085	0.04 53702	0.05 29317	0.06 04928	0.06 80544	0.07 5617
3 03560	277	0.02 79455	0.04 55346	0.05 31233	0.06 07120	0.06 83010	0.07 5891
3 04656	278	0.03 80825	0.04 56990	0.05 33149	0.06 09312	0.06 85476	0.07 6165
3 05752	279	0.03 82195	0.04 58634	0.05 35067	0.06 11504	0.06 87942	0.07 6439
3 06848	280	0.03 83565	0.04 60278	0.05 36984	0.06 13696	0.06 90408	0.07 6713
3 07944	281	0.03 84935	0.04 61922	0.05 38902	0.06 15888	0.06 92874	0.07 6987
3 09040	282	0.03 86305	0.04 63566	0.05 40820	0.06 18080	0.06 95340	0.07 7261
3 10136	283	0.03 87675	0.04 65210	0.05 42738	0.06 20272	0.06 97806	0.07 7535
3 11232	284	0.03 89045	0.04 66854	0.05 44656	0.06 22464	0.07 00272	0.07 7809
3 12328	285	0.03 90415	0.04 68498	0.05 46574	0.06 24656	0.07 02738	0.07 8083
3 13424	286	0.03 91785	0.04 70142	0.05 48492	0.06 26848	0.07 05204	0.07 8357
3 14520	287	0.03 93155	0.04 71786	0.05 50410	0.06 29040	0.07 07670	0.07 8631
3 15616	288	0.03 94525	0.04 73430	0.05 52328	0.06 31232	0.07 10136	0.07 8905
3 16712	289	0.03 95895	0.04 75074	0.05 54246	0.06 33424	0.07 12602	0.07 9179
3 17808	290	0.03 97265	0.04 76718	0.05 56164	0.06 35616	0.07 15068	0.07 9453
3 18904	291	0.03 98635	0.04 78362	0.05 58082	0.06 37808	0.07 17534	0.07 9727
3 20000	292	0.04 00000	0.04 80000	0.05 60000	0.06 40000	0.07 20000	0.08 0000
3 21096	293	0.04 01370	0.04 81644	0.05 61918	0.06 42192	0.07 22466	0.08 0274
3 22192	294	0.04 02740	0.04 83288	0.05 63836	0.06 44384	0.07 24932	0.08 0548
3 23288	295	0.04 04110	0.04 84932	0.05 65754	0.06 46576	0.07 27398	0.08 0822
3 24384	296	0.04 05480	0.04 86576	0.05 67672	0.06 48768	0.07 29864	0.08 1096
3 25480	297	0.04 06850	0.04 88220	0.05 69590	0.06 50960	0.07 32330	0.08 1370
3 26 76	298	0.04 08220	0.04 89864	0.05 71508	0.06 53152	0.07 34796	0.08 1644
3 27672	299	0.04 09590	0.04 91508	0.05 73426	0.06 55344	0.07 37262	0.08 1918
3 28768	300	0.01 10960	0.04 93152	0.05 75344	0.06 57536	0.07 39728	0.08 2192
3 29864	301	0.04 12330	0.04 94796	0.05 77262	0.06 59728	0.07 42194	0.08 2466
3 30960	302	0.04 13700	0.04 96440	0.05 79180	0.06 61920	0.07 44660	0.08 2740
3 32056	303	0.04 15070	0.04 98084	0.05 81098	0.06 64112	0.07 47126	0.08 3014
3 33152	304	0.04 16440	0.04 99728	0.05 83016	0.06 66304	0.07 49592	0.08 3288
3 34248	305	0.04 17810	0.05 01372	0.05 84934	0.06 68496	0.07 52058	0.08 3562
3 35344	306	0.04 19180	0.05 03016	0.05 86852	0.06 70688	0.07 54524	0.08 3836
3 36440	307	0.04 20550	0.05 04660	0.05 88770	0.06 72880	0.07 56990	0.08 4110
3 37536	308	0.04 21920	0.05 06304	0.05 90688	0.06 75072	0.07 59456	0.08 4384
3 38632	309	0.04 23290	0.05 07948	0.05 92606	0.06 77264	0.07 61922	0.08 4658
3 39728	310	0.04 24660	0.05 09592	0.05 94524	0.06 79456	0.07 64388	0.08 4932
3 40824	311	0.04 26025	0.05 11230	0.05 96435	0.06 81640	0.07 66845	0.08 5205
3 41916	312	0.04 27395	0.05 12874	0.05 98353	0.06 83832	0.07 69311	0.08 5479
3 43012	313	0.04 28765	0.05 14518	0.06 00271	0.06 86024	0.07 71777	0.08 5753
3 44108	314	0.04 30135	0.05 16162	0.06 02189	0.06 88216	0.07 74243	0.08 6027
3 45204	315	0.04 31505	0.05 17806	0.06 04107	0.06 90408	0.07 76709	0.08 6301
3 46300	316	0.04 32875	0.05 19450	0.06 06025	0.06 92600	0.07 79175	0.08 6575
3 47396	317	0.04 34245	0.05 21094	0.06 07943	0.06 94792	0.07 81641	0.08 6849
3 48492	318	0.04 35615	0.05 22738	0.06 09861	0.06 96984	0.07 84107	0.08 7123
3 49588	319	0.04 36985	0.05 24382	0.06 11779	0.06 99176	0.07 86573	0.08 7397
3 50684	320	0.04 38355	0.05 26026	0.06 13697	0.07 01368	0.07 89039	0.08 7671
3 51780	321	0.04 39725	0.05 27670	0.06 15615	0.07 03560	0.07 91505	0.08 7945
3 52876	322	0.04 41095	0.05 29314	0.06 17533	0.07 05752	0.07 93971	0.08 8219
3 53972	323	0.04 42465	0.05 30958	0.06 19451	0.07 07944	0.07 96437	0.08 8493
3 55068	324	0.04 43835	0.05 32602	0.06 21369	0.07 10136	0.07 98903	0.08 8767
3 56164	325	0.04 45205	0.05 34246	0.06 23287	0.07 12328	0.08 01369	0.08 9041
3 57260	326	0.04 46575	0.05 35890	0.06 25205	0.07 14520	0.08 03835	0.08 9315

YORK UNIVERSITY LIBRARY

Jours.	Décimales des jours.	1½ par %	2 par %	3 par %	4 par %
327	0.89589	\$0.00 89589	\$0.01 79178	\$0.02 68767	\$0.03 58356
328	0.89863	0.00 89863	0.01 79726	0.02 69589	0.03 59452
329	0.90137	0.00 90137	0.01 80274	0.02 70411	0.03 60548
330	0.90411	0.00 90411	0.01 80822	0.02 71233	0.03 61844
331	0.90685	0.00 90685	0.01 81370	0.02 72055	0.03 62740
332	0.90959	0.00 90959	0.01 81918	0.02 72877	0.03 63836
333	0.91233	0.00 91233	0.01 82466	0.02 73699	0.03 64932
334	0.91507	0.00 91507	0.01 83014	0.02 74521	0.03 66028
335	0.91781	0.00 91781	0.01 83562	0.02 75343	0.03 67124
336	0.92055	0.00 92055	0.01 84110	0.02 76165	0.03 68220
337	0.92329	0.00 92329	0.01 84658	0.02 76987	0.03 69316
338	0.92603	0.00 92603	0.01 85206	0.02 77809	0.03 70412
339	0.92877	0.00 92877	0.01 85754	0.02 78631	0.03 71508
340	0.93151	0.00 93151	0.01 86302	0.02 79453	0.03 72604
341	0.93425	0.00 93425	0.01 86850	0.02 80275	0.03 73700
342	0.93699	0.00 93699	0.01 87398	0.02 81097	0.03 74796
343	0.93973	0.00 93973	0.01 87946	0.02 81919	0.03 75892
344	0.94247	0.00 94247	0.01 88494	0.02 82741	0.03 76988
345	0.94521	0.00 94521	0.01 89042	0.02 83563	0.03 78084
346	0.94795	0.00 94795	0.01 89590	0.02 84385	0.03 79180
347	0.95069	0.00 95069	0.01 90138	0.02 85207	0.03 80276
348	0.95343	0.00 95343	0.01 90686	0.02 86029	0.03 81372
349	0.95617	0.00 95617	0.01 91234	0.02 86851	0.03 82468
350	0.95891	0.00 95891	0.01 91782	0.02 87673	0.03 83564
351	0.96165	0.00 96165	0.01 92330	0.02 88495	0.03 84660
352	0.96439	0.00 96439	0.01 92878	0.02 89317	0.03 85756
353	0.96713	0.00 96713	0.01 93426	0.02 90139	0.03 86852
354	0.96987	0.00 96987	0.01 93974	0.02 90961	0.03 87948
355	0.97261	0.00 97261	0.01 94522	0.02 91783	0.03 89044
356	0.97535	0.00 97535	0.01 95070	0.02 92605	0.03 90140
357	0.97809	0.00 97809	0.01 95618	0.02 93427	0.03 91236
358	0.98083	0.00 98083	0.01 96166	0.02 94249	0.03 92332
359	0.98357	0.00 98357	0.01 96714	0.02 95071	0.03 93428
360	0.98631	0.00 98631	0.01 97262	0.02 95893	0.03 94524
361	0.98905	0.00 98905	0.01 97810	0.02 96715	0.03 95620
362	0.99179	0.00 99179	0.01 98358	0.02 97537	0.03 96716
363	0.99453	0.00 99453	0.01 98906	0.02 98359	0.03 97812
364	0.99727	0.00 99727	0.01 99454	0.02 99181	0.03 98908
365	1.00000	0.01 00000	0.02 00000	0.03 00000	0.04 00000

BIBLIOTHÈQUE DE LA BANQUE

Jours.
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365

Intérêts

de \$1.

	Jours.	5 par %	6 par %	7 par %	8 par %	9 par %	10 par %
\$0.03 58356	327	\$0.04 47945	\$0.05 37534	\$0.06 27123	\$0.07 16712	\$0.08 06301	\$0.08 9589
0.03 59452	328	0.04 49315	0.05 39178	0.06 29041	0.07 18904	0.08 08767	0.08 9863
0.03 60548	329	0.04 50686	0.05 40822	0.06 30959	0.07 21096	0.08 11233	0.09 0137
0.03 61644	330	0.04 52055	0.05 42466	0.06 32877	0.07 23288	0.08 13699	0.09 0411
0.03 62740	331	0.04 53425	0.05 44110	0.06 34795	0.07 25480	0.08 16165	0.09 0686
0.03 63836	332	0.04 54795	0.05 45754	0.06 36613	0.07 27672	0.08 18631	0.09 0959
0.03 64932	333	0.04 56165	0.05 47398	0.06 38431	0.07 29864	0.08 21097	0.09 1233
0.03 66028	334	0.04 57535	0.05 49042	0.06 40249	0.07 32056	0.08 23563	0.09 1507
0.03 67124	335	0.04 58905	0.05 50686	0.06 42067	0.07 34248	0.08 26029	0.09 1781
0.03 68220	336	0.04 60275	0.05 52330	0.06 43885	0.07 36440	0.08 28495	0.09 2055
0.03 69316	337	0.04 61645	0.05 53974	0.06 45703	0.07 38632	0.08 30961	0.09 2329
0.03 70412	338	0.04 63015	0.05 55618	0.06 47521	0.07 40824	0.08 33427	0.09 2603
0.03 71508	339	0.04 64385	0.05 57262	0.06 49339	0.07 43016	0.08 35893	0.09 2877
0.03 72604	340	0.04 65755	0.05 58906	0.06 51157	0.07 45208	0.08 38359	0.09 3151
0.03 73700	341	0.04 67125	0.05 60550	0.06 52975	0.07 47400	0.08 40825	0.09 3425
0.03 74796	342	0.04 68495	0.05 62194	0.06 54793	0.07 49592	0.08 43291	0.09 3699
0.03 75892	343	0.04 69865	0.05 63838	0.06 56611	0.07 51784	0.08 45757	0.09 3973
0.03 76988	344	0.04 70235	0.05 65482	0.06 58429	0.07 53976	0.08 48223	0.09 4247
0.02 78084	345	0.04 72605	0.05 67126	0.06 60247	0.07 56168	0.08 50689	0.09 4521
0.03 79180	346	0.04 73975	0.05 68770	0.06 62065	0.07 58360	0.08 53155	0.09 4795
0.03 80276	347	0.04 75345	0.05 70414	0.06 63883	0.07 60552	0.08 55621	0.09 5069
0.03 81372	348	0.04 76715	0.05 72058	0.06 65701	0.07 62744	0.08 58087	0.09 5343
0.03 82468	349	0.04 78085	0.05 73702	0.06 67519	0.07 64936	0.08 60553	0.09 5617
0.03 83564	350	0.04 79455	0.05 75346	0.06 69337	0.07 67128	0.08 63019	0.09 5891
0.03 84660	351	0.04 80825	0.05 76990	0.06 71155	0.07 69320	0.08 65485	0.09 6165
0.03 85756	352	0.04 82195	0.05 78634	0.06 72973	0.07 71512	0.08 67951	0.09 6439
0.03 86852	353	0.04 83565	0.05 80278	0.06 74791	0.07 73704	0.08 70417	0.09 6713
0.03 87948	354	0.04 84935	0.05 81922	0.06 76609	0.07 75896	0.08 72883	0.09 6987
0.03 89044	355	0.04 86305	0.05 83566	0.06 78427	0.07 78088	0.08 75349	0.09 7261
0.03 90140	356	0.04 87675	0.05 85210	0.06 80245	0.07 80280	0.08 77815	0.09 7535
0.03 91236	357	0.04 89045	0.05 86854	0.06 82063	0.07 82472	0.08 80281	0.09 7809
0.03 92332	358	0.04 90415	0.05 88498	0.06 83881	0.07 84664	0.08 82747	0.09 8083
0.03 93428	359	0.04 91785	0.05 90142	0.06 85700	0.07 86856	0.08 85213	0.09 8357
0.03 94524	360	0.04 93155	0.05 91786	0.06 87518	0.07 89048	0.08 87679	0.09 8631
0.03 95620	361	0.04 94525	0.05 93430	0.06 89336	0.07 91240	0.08 90145	0.09 8905
0.03 96716	362	0.04 95895	0.05 95074	0.06 91154	0.07 93432	0.08 92611	0.09 9179
0.03 97812	363	0.04 97265	0.05 96718	0.06 92972	0.07 95624	0.08 95077	0.09 9453
0.03 98908	364	0.04 98635	0.05 98362	0.06 94790	0.07 97816	0.08 97543	0.09 9727
0.02 00000	365	0.05 00000	0.06 00000	0.07 00000	0.08 00000	0.09 00000	0.10 0000

YORK UNIVERSITY LIBRARY

TABLEAU
Intérêts

Mois.	Décimales. des mois.	1 par %	2 par %	3 par %	4 par %
1	0.08333	\$0.00 08333	\$0.00 16666	\$0.00 24999	\$0.00 33332
2	0.16667	0.00 16667	0.00 33334	0.00 50001	0.00 66668
3	0.25000	0.00 25000	0.00 50000	0.00 75000	0.01 00000
4	0.33333	0.00 33333	0.00 66666	0.00 99999	0.01 33332
5	0.41667	0.00 41667	0.00 83334	0.01 25001	0.01 66668
6	0.50000	0.00 50000	0.01 00000	0.01 50000	0.02 00000
7	0.58333	0.00 58333	0.01 16666	0.01 74999	0.02 33332
8	0.66667	0.00 66667	0.01 33334	0.02 00001	0.02 66668
9	0.75000	0.00 75000	0.01 50000	0.02 25000	0.03 00000
10	0.83333	0.00 83333	0.01 66666	0.02 49999	0.03 33332
11	0.91667	0.00 91667	0.01 83334	0.02 75001	0.03 66668
12	1.00000	0.01 00000	0.02 00000	0.03 00000	0.04 00000

Intérêts
TABLEAU

Années.	Décimales. des années.	1 par %	2 par %	3 par %	4 par %
1	1.00000	\$0.01 00	\$0.02 00	\$0.03 00	\$0.04 00
2	2.00000	0.02 00	0.04 00	0.06 00	0.08 00
3	3.00000	0.03 00	0.06 00	0.09 00	0.12 00
4	4.00000	0.04 00	0.08 00	0.12 00	0.16 00
5	5.00000	0.05 00	0.10 00	0.15 00	0.20 00
6	6.00000	0.06 00	0.12 00	0.18 00	0.24 00
7	7.00000	0.07 00	0.14 00	0.21 00	0.28 00
8	8.00000	0.08 00	0.16 00	0.24 00	0.32 00
9	9.00000	0.09 00	0.18 00	0.27 00	0.36 00
10	10.00000	0.10 00	0.20 00	0.30 00	0.40 00

No.
de
Mois.
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

de 1\$.
No. 3.
Années.
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

BIBLIOTHÈQUE DE LA CHAMBRE DE COMMERCE DE MONTRÉAL

TABLEAU

Intérêts

No. 2.—MOIS.
de \$1.

4 par %						
Mois.	5 par %	6 par %	7 par %	8 par %	9 par %	10 par %
0.00 33332						
0.00 66668						
0.01 00000						
0.01 33332						
0.01 66668						
0.02 00000						
0.02 33332						
0.02 66668						
0.03 00000						
0.03 33332						
0.03 66668						
0.04 00000						
1	0.00 41665	0.00 49998	0.00 58331	0.00 66664	0.00 74997	0.00 83330
2	0.00 83335	0.01 00002	0.01 16669	0.01 33336	0.01 50003	0.01 66670
3	0.01 25000	0.01 50000	0.01 75000	0.02 00000	0.02 25000	0.02 50000
4	0.01 66665	0.01 99998	0.02 33331	0.02 66664	0.02 99997	0.03 33330
5	0.02 08335	0.02 50002	0.02 91669	0.03 33336	0.03 75003	0.04 16670
6	0.02 50000	0.03 00000	0.03 50000	0.04 00000	0.04 50000	0.05 00000
7	0.02 91665	0.03 49998	0.04 08331	0.04 66664	0.05 24997	0.05 83330
8	0.03 33335	0.04 00002	0.04 66669	0.05 33336	0.06 00003	0.06 66670
9	0.03 75000	0.04 50000	0.05 25000	0.06 00000	0.06 75000	0.07 50000
10	0.04 16665	0.04 99998	0.05 83331	0.06 66664	0.07 49997	0.08 33330
11	0.04 58335	0.05 50002	0.06 41669	0.07 33336	0.08 25003	0.09 16670
12	0.05 00000	0.06 00000	0.07 00000	0.08 00000	0.09 00000	0.10 00000

Intérêts

TABLEAU

de 1\$.
No. 3.—ANNÉES.

4 par %						
Années.	5 par %	6 par %	7 par %	8 par %	9 par %	10 par %
\$0.04 00						
0.08 00						
0.12 00						
0.16 00						
0.20 00						
0.24 00						
0.28 00						
0.32 00						
0.36 00						
0.40 00						
1	0.0500	0.0600	0.0700	0.0800	0.0900	0.1000
2	0.1000	0.1200	0.1400	0.1600	0.1800	0.2000
3	0.1500	0.1800	0.2100	0.2400	0.2700	0.3000
4	0.2000	0.2400	0.2800	0.3200	0.3600	0.4000
5	0.2500	0.3000	0.3500	0.4000	0.4500	0.5000
6	0.3000	0.3600	0.4200	0.4800	0.5400	0.6000
7	0.3500	0.4200	0.4900	0.5600	0.6300	0.7000
8	0.4000	0.4800	0.5600	0.6400	0.7200	0.8000
9	0.4500	0.5400	0.6300	0.7200	0.8100	0.9000
10	0.5000	0.6000	0.7000	0.8000	0.9000	1.0000

YORK UNIVERSITY LIBRARY

AMORTISSEMENT.

Si Bühring a le mérite d'avoir le premier inventé la lettre de gage pour le crédit foncier en 1769, c'est-à-dire d'avoir trouvé les capitaux ; il n'a pas celui d'avoir introduit l'amortissement dans les prêts hypothécaires. Ce fut George III, roi d'Angleterre, qui le premier le rendit obligatoire en Hanovre pour l'institution de crédit foncier du Lunebourg. Sans l'amortissement, ce perfectionnement reconnu depuis comme indispensable, aucune institution ne peut fonctionner avec avantage pour le cultivateur ni même avec sûreté pour la banque.

"Aussi paraît-il étonnant, dit M. Royer, dans son rapport en 1845 qu'il ait fallu près d'un demi siècle pour comprendre et appliquer partout, en Allemagne, cette amélioration capitale, sans laquelle tout le crédit foncier n'eut jamais été qu'un échafaudage incomplet et fragile, embarrassant le crédit public et l'économie politique des Etats qui l'avaient adopté."

En 1822, la Prusse fit, dans le duché de Posen, un essai du système de l'amortissement, et, après quelques années d'expérience, sa supériorité si remarquable sur l'ancien système ne laissa plus de doutes au gouvernement, qui par ordre en cabinet étendit l'amortissement graduel et forcé dans tous les prêts des institutions de crédit foncier du royaume.

"Il est une observation fort importante, continue M. Royer, que déjà quelques économistes ont formulée, notamment Adam Smith et Sismondi, c'est que l'agriculture intelligente, bien entendue, l'agriculture améliorante enfin, celle, par conséquent, qui répond aux vues de l'économie politique et à laquelle il importe, dans l'intérêt public, d'avancer des capitaux, est par sa nature même dans l'impossibilité absolue de dégager *jamais* ces capitaux, dont elle peut seulement servir un intérêt au moins égal à celui que présente l'ensemble des autres industries du pays.

Cette observation n'a pas été, jusqu'à ce jour, suffisamment méditée en France. Comme elle est aussi vraie qu'importante, cependant, et que sur elle seule reposent presque tous les principes et le mécanisme de ce qui peut constituer utilement le crédit agricole d'un pays, je crois devoir y insister ici.

Les denrées de marché, d'une valeur promptement réalisable, ne figurent dans une bonne agriculture que pour une somme insignifiante et qui ne se produit que comme la conséquence tardive d'énormes capitaux engagés, dont elle représente tout au plus l'intérêt, avec un dividende plus ou moins considérable. Une amélioration réelle se traduit ordinairement par une augmentation de fourrage, pour lequel des avances ont été faites pendant un an au moins, et la perpétuité des opérations et des spéculations d'une exploitation rurale veut que ce capital avancé une année le soit une seconde encore, afin qu'il y ait toujours en terre la préparation d'une récolte égale à celle qui est en grange. Déjà nous voyons ici l'emploi de deux capitaux au lieu d'un.

Il est vrai que la manufacture ne reste pas plus en chômage que l'agriculture, quand elle a préparé un premier produit, et qu'il lui faut également un capital en magasin et un capital en œuvre ; mais ici s'arrête l'analogie ; le produit manufacturé est immédiatement vendable, et dans l'année même, au plus tard, il reproduit le fonds de roulement à engager l'année suivante ; tout au plus, dans un moment d'encombrement et de crise, reste-t-il en magasin, comme capital dormant, gage des billets du fabricant, mais sans exiger aucune mise de fonds nouvelle pour l'entretenir ; il en est tout autrement en agriculture progressive.

Là le fourrage créé, de quelque nature qu'il soit, non-seulement ne saurait être vendu au marché pour recomposer le fonds de roulement de l'année suivante, mais il doit au contraire être consommé sur place par du bétail dont la vente n'aura lieu, le plus souvent, qu'après trois, quatre et quelquefois sept ou huit ans, et qui pendant tout ce temps, loin de donner au cultivateur le numéraire nécessaire à son fonds de roulement, augmentera notablement ses dépenses ordinaires :

Par la somme employée à l'achat des animaux ;

Par l'augmentation des bâtiments nécessaires pour les loger ;

Par l'augmentation de la main-d'œuvre pour soigner ce bétail supplémentaire, pour conduire aux champs ses fumiers, pour récolter le supplément de produits qui en résulte, etc.

Et comme chaque amélioration nouvelle se traduit toujours par une augmentation de fourrage, chaque année, presque indéfiniment, le cultivateur progressif, loin de pouvoir dégager son capital placé en améliorations, se voit forcé de le nourrir par l'addition d'un nouveau capital engagé.

Ces principes incontestables ont été trop souvent méconnus chez nous, et sont devenus la principale cause des revers en agriculture; ceux mêmes qui les entrevoient, comme donnée générale, ont rarement calculé quelle est leur importance pratique. Vous me pardonnerez donc de les formuler en chiffres, qui ne sont point une abstraction exagérée, mais au contraire l'expression la plus simple et la plus vraie d'une observation journalière.

Supposons mille francs employés à l'établissement de cultures fourragères, la plus simple et la plus immédiatement profitable des améliorations agricoles; on peut obtenir de cette avance un produit que la vente du bétail consommateur payera, dans des circonstances normales 1,100 francs au moins, non compris la valeur des fumiers produits, ce qui constitue, à n'en pas douter, une excellente et très lucrative opération.

Cependant, tandis qu'on emmagasine et consomme ces 1,100 francs de fourrage, le cultivateur a nécessairement dû faire à la terre la totalité des avances d'une récolte semblable pour l'année suivante; et bien que le produit de cette récolte doit être probablement aussi de 1,100 francs, plus les fumiers, il n'a encore en magasin qu'une valeur de 1,100 francs pour une avance 2,000 francs.

Mais, chaque kilogramme de fourrage valant environ 4 centimes, les 1,100 francs en magasin sont représentés par environ 27,500 kilogrammes de fourrage sec, qui suffiraient, à raison de 3 de fourrage, pour 100 kilogrammes vif des animaux, pour l'entretien, pendant un an, de 2,500 kilogrammes environ de bétail, soit à 60 centimes seulement le kilogramme, une nouvelle mise de fonds de 1,500 francs.

Si le cultivateur améliorateur se livrait à l'engraissement, et possédait déjà les bâtiments nécessaires pour employer 1,000 francs en cultures fourragères, il lui suffirait donc d'avoir à sa disposition :

Pour des années de production.....	2,000 fr.
Pour achat de bestiaux consommateurs.....	1,500
Pour soins, préparations, etc.....	100
Total.....	<u>3,600</u>

Mais, le plus souvent, ce seront des animaux d'élevé que le cultivateur produira, et ses bâtiments nécessiteront un accroissement proportionnel à celui de son troupeau et de ses récoltes, soit :

Pour loger chaque animal, environs 300 francs, à peu près ce que vaut l'animal lui-même, ci.....	1,500
Puis, pendant quatre ans ses animaux consommeront sans produit vendable, 1,100 francs par an de culture fourragère.....	4,400
Pour les soins, etc.....	400
Total.....	<u>6,300</u>

plus 1,000 francs de récoltes en terre, et mille francs des mêmes récoltes en magasin, en tout 8,300 francs que le cultivateur devra nécessairement avancer, avant toute rentrée de capitaux par la vente des animaux; soit un capital huit fois et un tiers plus considérable que celui qu'un examen superficiel pourrait faire croire suffisant.

Que si, au lieu de 8,300 francs, le cultivateur n'en avait que 6 ou 7 seulement, obligé de mévendre en temps inopportun, il s'exposerait à perdre son bénéfice tout entier, et peut-être une partie de son capital; tel est le cas le plus ordinaire.

Mais il ne faut pas croire qu'ainsi arrivé à la quatrième année sans embarras, le cultivateur puisse rentrer alors dans son capital intégral, ce qui lui permettrait de rembourser tout ou partie de ce capital, il n'a maintenant encore à conduire au marché que ses produits

YORK LIBRARY

d'une année et non ceux de quatre, car son économie nécessite l'entretien d'un poids de viande toujours égal sur son exploitation ; il vendra donc le quart seulement du croît du bétail acheté par lui, et s'il obtient de ce quart une somme de 1,500 francs, il aura certainement fait une brillante affaire.

Or, de cette somme déduisant 1,000 francs pour le remboursement de ses avances de culture, il 1,000 francs, 100 francs en salaire et soin au bétail 100.

Il lui reste seulement 400 francs disponibles pour l'intérêt de ces deux sommes, et pour intérêt et amortissement de 800 francs primitivement déboursés pour constructions et achat de bétail.

Or, 400 francs peuvent être un intérêt suffisant de 4,100 francs, voir même de 8,000, francs, pour qu'on prélève sur cet intérêt l'annuité d'un amortissement à long terme ; mais il demeure évident que sans un agent intermédiaire opérant pour lui la formation du capital, au moyen des intérêts composés, le cultivateur le plus industriel ne saurait jamais rembourser, sur les produits, le capital qui lui aurait été avancé.

Si nous sommes parvenus à démontrer, comme c'est notre ferme conviction, que l'agriculture est absolument dans l'impossibilité de rembourser les avances capitales qu'on fait au sol, dans la généralité des circonstances normales, on comprendra que la masse totale des obligations émises devait perpétuellement se grossir des nouvelles émissions ; que les dettes de la propriété devenaient un nouveau motif très-puissant d'emprunt ; que toute libération était absolument impossible ; et que, poussés irrésistiblement vers un abîme infranchissable, les propriétaires obérés pouvaient méconnaître eux-mêmes les bienfaits d'une institution puissante à prévenir leur ruine, et qui ne faisait, en l'ajournant, que la rendre plus certaine.

On ne peut donc pas s'étonner que des observateurs critiques aient jugé sévèrement, en Prusse, ce gigantesque développement des opérations du crédit hypothécaire ; mais il faut bien se garder de confondre les causes, et surtout ne pas perdre de vue que l'amortissement aura fait disparaître forcément, en moins de quarante ans, la totalité des dettes actuelles.

Le chiffre des obligations émises dans les pays d'amortissement est en effet de beaucoup inférieur ; ainsi, on n'évalue qu'à 1,500,000 écus de Prusse, environ 5,625,000 francs, les obligations émises par l'association de crédit hypothécaire pour les biens nobles du Lunenburg ; à la même somme, celles des principautés de Galenberg, Grubenhagen et Hildesheim ; à 2,750,000 francs, celles du duché de Brême ; et à 14 millions de francs celles de l'association de Hanovre ; ce qui porte à environ 29 millions de francs les obligations totales du royaume de Hanovre, que l'amortissement doit éteindre en trente-six ans au plus, et qui ne coûtent cependant que 5 pour cent. 4 1-8 et 1 pour cent aux propriétaires emprunteurs pendant cette courte période d'un tiers de siècle.

L'imagination se réjouit, sans doute, à l'idée des merveilles que pourrait accomplir un système de crédit foncier qui permettrait d'éteindre et de renouveler trois fois dans un siècle, moyennant 4 ou 4½ pour cent d'intérêt temporaire, un capital de 150 millions de francs sur une surface égale à celle de la Silésie, et de consacrer ainsi, chaque siècle, près d'un demi-milliard en améliorations agricoles sur cette étendue de terrain ; mais il serait fâcheux, pour le maintien de l'équilibre nécessaire aux relations internationales, que les autres peuples se laissassent devancer beaucoup dans cette voie de progrès et de bien-être. La Prusse n'a encore, à cet égard, que cinq ou six ans d'avance, puisque son système de crédit, avec amortissement, ne date que de 1839 ; mais il pourrait être dangereux pour la France de ne pas la suivre dans cette voie.

En 1851, M. Jossau disait, "on a perfectionné cette combinaison ; la libération par amortissement a été introduite, et le crédit foncier a été dès lors complètement organisé."

Sans multiplier ici les citations et reproduire le sentiment unanime de tous ceux qui ont traité de l'amortissement appliqué aux prêts à l'agriculture ; il suffit d'un peu de réflexion sur la nature des produits du sol, pour se convaincre que nul autre moyen de remboursement d'un capital ne peut convenir aux cultivateurs.

C'est pour n'avoir pu employer ce mode de remboursement qu'un si grand nombre de cultivateurs ont été ruinés.

Beaucoup de personnes ignorent comment ce remboursement fractionnaire annuel, peut éteindre la dette dans un temps comparativement court. C'est par l'effet de l'intérêt composé. Ainsi, en supposant que l'on paye 1 par 100 d'amortissement par année, il

UNIVERSITÄT ZÜRICH

faud
l'int
à me
intér
capit

huit
pour
vous
banq
qui, u
secon
Ainsi
par le
l'amor

la ma
sonm
l'autr
conde

H
par l'e
long e
L'intér
nouven
D
par lui-
multipl
au prin
D
me pia
térêt co
d'uce p
tique :
compos
portions

On
à l'unité
qu'indiq
la puissa
considér
une mul
puissanc
de 106,
rithme e
multipli
cherchée
l'augmen
lalande.

faudrait cent ans, si on n'y ajoutait pas annuellement l'intérêt qu'il produit et l'intérêt de l'intérêt tous les ans—c'est cet intérêt de l'intérêt qui, accumulé chaque année, augmente, à mesure qu'il avance, la somme amortie, qui à son tour produit annuellement un plus gros intérêt ; tellement qu'au bout de trente trois ans, quatre mois et vingt-quatre jours, le capital se trouve reconstitué et la dette amortie.

Supposons que vous ayez emprunté au crédit foncier une somme de cent piastres, à huit piastres d'annuité ; laquelle annuité comprend six piastres pour l'intérêt, une piastre pour les frais d'administration et une piastre pour l'amortissement. Au bout de l'année vous ne redevrez que \$99 parce que vous avez payé une piastre d'amortissement. La banque prêtant votre piastre à intérêt, vous tiendra compte de l'intérêt qu'elle produira, qui, ajouté à la piastre que vous avez déjà payée et à celle que vous payerez encore la seconde année, réduira votre dette à la fin de cette seconde année à la somme de \$97.94. Ainsi de suite, en diminuant tous les ans en raison de l'augmentation du montant produit par les amortissements et leurs intérêts. Le tableau No. 4, page 78, indique la marche de l'amortissement de 1 par 100, calculée sur l'intérêt de 6 par 100.

En le comparant avec le tableau No. 6, page 80, colonne intérêt 6 ; on trouvera que la marche de l'amortissement est conforme, en faisant attention de diviser par cent les sommes du tableau No. 6, puisque le premier représente l'augmentation annuelle de \$1, et l'autre de \$100. Il faut aussi remarquer que la première année de l'un, correspond à la seconde année de l'autre.

Plus l'intérêt est élevé ou plus l'amortissement est fort, plus la marche est rapide ; par l'effet accéléré de l'intérêt composé. Le calcul de l'intérêt composé est un procédé fort long et fort ennuyeux, quand on est obligé de se servir de chiffres, par le procédé ordinaire. L'intérêt composé après tout n'est autre que le calcul de l'intérêt simple, répété sur les nouveaux capitaux formés d'additions successives des nouveaux intérêts annuels.

Dans le calcul arithmétique, on se sert de la règle de proportion suivante : cent multiplié par lui-même autant de fois qu'il y a d'années moins une, est à cent, plus le taux pour cent multiplié autant de fois par lui-même qu'il y a d'années moins une, comme le principal est au principal plus l'intérêt.

Dans la pratique, il est plus commode de chercher le capital et l'intérêt composé de une piastre ; on le multiplie ensuite par le capital proposé. Pour trouver le capital et l'intérêt composé de une piastre pour un certain nombre d'années, il faut élever 1 plus l'intérêt d'une piastre à la puissance désignée par le nombre d'années ; En voici la preuve arithmétique : supposant que nous cherchions la somme que doit produire une piastre mise à intérêt composé pendant trois ans, à raison de 6 pour cent d'intérêt annuel, nous aurons les proportions suivantes :

$$100 : 106 :: 1 : x = \frac{106}{100} = 1.06 \text{ valeur d'une piastre et de son intérêt pour la première année.}$$

$$1 : 1.06 :: 1.06 : x = 1.06 \times 1.06 = 1.06^2 \text{ " " pour la 2de année.}$$

$$1 : 1.06 :: 1.06^2 : x = 1.06 \times 1.06^2 = 1.06^3 \text{ " " pour la 3e année.}$$

On voit que le capital et l'intérêt composé de une piastre au bout de trois ans est égal à l'unité plus son intérêt d'un an, élevés à la 3e puissance ; mais ici ce produit n'est qu'indiqué ; il faudrait multiplier 1.06 par lui-même, autant de fois, moins une, que marque la puissance ; ce qui devient une opération fort fatigante quand le nombre d'années est considérable. Il vaut infiniment mieux se servir des logarithmes, dont l'addition vaut une multiplication de nombre ; et dont la multiplication vaut l'élevation d'un nombre à la puissance désirée. Ainsi, pour trouver la valeur de 1.06³ je cherche d'abord le logarithme de 106, qui est 2.02531 ; je mets un zéro à la place de la caractéristique, parceque le logarithme est celui de 106 au lieu de celui de 1.06 qui ne se trouve pas dans les tables ; je multiplie le logarithme, ainsi diminué, par 3 qui est la puissance ou le nombre d'années cherchées ; ce qui donne 0.07593. Comme ce logarithme ne se trouve pas dans les tables, j'augmente la caractéristique autant que les tables le permettent, ce qui est 3, avec celles de lalande. Je trouve pour nombre correspondant à ce logarithme 1191, que je divise par

mille, valeur de l'augmentation de la caractéristique ; et j'ai pour résultat 1.191 ; c'est-à-dire \$1.191, une piastre dix-neuf centins et un millin.

J'ai cru rendre service en donnant ici quelques formules, et préparant quelques tableaux de calculs tout faits d'intérêt composé ; pour éviter la fatigue à ceux qui désire. raient se rendre compte, aussi bien qu'à ceux qui auraient besoin de connaître les résultats produits par l'accélération de l'intérêt composé.

Ainsi, pour trouver le montant ou la valeur d'une piastre avec son intérêt au bout de l'année, on a :

$$100 : t :: 1 : x = \frac{t}{100} \text{ intérêt d'une piastre.}$$

En ajoutant une piastre à son intérêt, on a : $1 + \frac{t}{100} = s$

Pour trouver le montant d'un capital quelconque pour un nombre quelconque d'années on a les proportions suivantes :

Pour la première année,

$$100 : t :: c : x = \frac{ct}{100} \text{ donc } m = c + \frac{ct}{100} = c \left(1 + \frac{t}{100} \right) = cs$$

Pour la seconde année,

$$100 : t :: c \left(1 + \frac{t}{100} \right) : x = \frac{ct}{100} \left(1 + \frac{t}{100} \right) ;$$

$$\begin{aligned} \text{donc } m &= c \left(1 + \frac{t}{100} \right) + \frac{ct}{100} \left(1 + \frac{t}{100} \right) = c \left(1 + \frac{t}{100} \right) \left(1 + \frac{t}{100} \right) \\ &= c \left(1 + \frac{t}{100} \right)^2 = cs^2 \end{aligned}$$

En continuant les opérations pendant autant d'années que l'on voudra, on trouvera que l'exposant de s est toujours égal au nombre d'années ; donc on a la formule

$$m = cs^n$$

Application.—Supposant que l'on veuille trouver le montant ou la valeur que \$100 ont acquise au bout de 10 ans, à 6 par cent d'intérêt.—Alors $c = 100$; $n = 10$; $s = 1.06$; et l'on a :

$$\begin{aligned} m &= 100 \times 1.06^{10} = 100 \times \text{nom } 10 \text{ log de } 1.06 = 100 \times \text{nom log } 0.25310 \\ &= 100 \times 1.7908 = 179.08 \end{aligned}$$

Résultat que j'ai mis dans le tableau N° 6, page 80.

Avec la formule ci-dessus on peut vérifier ce tableau qui représente la valeur que \$100 ont acquise, par l'intérêt composé, au bout d'une période variant de 1 à 50 ans, aux taux d'intérêt marqués en tête des colonnes.

Le même tableau peut aussi servir à montrer en combien d'années un capital se double, triple, quadruple etc. Mais comme il ne marque pas les jours, on peut aisément déduire une formule de la précédente pour le cas actuel. Ainsi, nous avons $m = cs^n$; il s'agit de trouver l'époque où m deviendra $2c$; $3c$; $4c$; etc.

Si
done d
Lo

qui est
Ap
d'intérêt

Vingt-
par mill
225 jou

Un
et se qu

Il e
ment au
calculé p
d'intérêt

Voic

App
quelconq
alors on

C'est-à-di
N° 1, pag
ans et 14:

Il es
savoir que
donné ; l

A ce
pour cent
délégues,

Voic
l'amortiss

BIBLIOTHÈQUE DE LA FACULTÉ DE MÉDECINE

Si nous représentons 2, 3, 4 etc. par d , nous avons $m = d^o$; donc $d^o = c^s$; donc $d = c^{\frac{s}{m}}$; et, en logarithmant cette équation exponentielle, nous avons :

$\text{Log. } s^m = \log d$; $n \log s = \log d$; donc

$$n = \frac{\log d}{\log s}$$

qui est la formule.

Application :-- Dans combien de temps un capital sera-t-il quintuplé, à 6 pour cent d'intérêt ?

$$n = \frac{\log 5}{\log 1.06} = \frac{0.69897}{0.02531} = 27.616$$

Vingt-sept ans et 616 millièmes d'année. En multipliant 616 par 365 et divisant le produit par mille, on trouve 224 jours et une fraction. Ainsi, un capital se quintuple en 27 ans et 225 jours; résultat que vous trouverez aussi par le N° 6.

Un capital se double en 11 ans et 322 jours; comme il se triple en 18 ans et 307 jours, et se quadruple en 23 ans et 284 jours, etc., à 6 pour cent d'intérêt.

Il est important de pouvoir trouver en combien de temps une dette s'amortit, relativement au taux de l'amortissement que l'on paye annuellement. Le tableau N° 5, page 79, calculé pour un taux d'amortissement variant de 4 pour cent à $\frac{1}{2}$ pour cent, et à des taux d'intérêt variant de 4 à 10 pour cent, est destiné à favoriser cette recherche.

Voici la formule pour en vérifier l'exactitude.

$$n = \frac{\log \left(1 + \frac{t}{a} \right)}{\log s}$$

Application.—Supposant que l'on désire trouver en combien d'années une somme quelconque doit s'amortir, quand l'intérêt est 6 pour cent, et l'amortissement 1 pour cent; alors on a l'équation :

$$n = \frac{\log \left(1 + \frac{6}{1} \right)}{\log 1.06} = \frac{\log 7}{\log 1.06} = \frac{0.84510}{0.02531} = 33.389$$

C'est-à-dire 33 ans et 389 millièmes d'année. En regardant aux décimales des jours, tableau N° 1, page 60, dont les trois premières décimales sont 389, on trouve 142 jours. Ainsi 33 ans et 142 jours est le temps trouvé dans le tableau.

Il est également important pour ceux qui voudraient emprunter au crédit foncier, de savoir quelle est l'annuité qu'ils devront payer pour amortir leur dette, dans un temps donné; le taux de l'intérêt et les frais d'administration étant connus.

A cet effet, j'ai préparé le tableau N° 7 page 82. Il est calculé au taux fixe de 1 pour cent pour les frais d'administration, tels qu'ils ont été fixés par la convention des délégués, tenue à St. Hyacinthe, le 17 décembre 1862.

Voici la formule pour trouver l'annuité; c'est en décomposant l'annuité que l'on trouve l'amortissement et que l'on peut vérifier le tableau.

$$A = f + \frac{c s^n (s-1)}{s^n - 1}$$

Application.—Supposant que l'on cherche l'annuité qui doit amortir une somme de \$100 en 10 ans; les frais d'administration étant 1, l'intérêt 6.—on a l'équation :

$$A = 1 + \frac{100 \times 1.06^{10} (1.06-1)}{1.06^{10}-1} = 1 + \frac{100 \times \text{nom } 10 \log \text{ de } 1.06 (1.06-1)}{\text{nom } 10 \log \text{ de } 1.06-1} =$$

$$= 1 \times \frac{100 \times \text{nom log } 0.25310 (1.06-1)}{\text{nom log } 0.25310-1} = 1 \times \frac{100 \times 1.791 \times 0.06}{0.791} =$$

$$= 1 + 13.5949 = 14.5949$$

C'est-à-dire \$14.59, en se contentant de deux décimales, montant que j'ai mis au tableau, No. 7, année 10, intérêt 6.—Quand on a payé un amortissement pendant un certain nombre d'années, l'on désire quelquefois connaître le montant de ces divers paiements, afin d'en payer la balance si l'on veut se libérer par anticipation.

Pour trouver ce montant, il faut se rappeler qu'outre l'amortissement annuel, le débiteur a également droit à l'intérêt composé au bout de chaque année. Or, nous avons vu que le montant d'un capital quelconque pour un nombre quelconque d'années était $m = a s^n$; d'où d'on voit que l'intérêt composé est égal à s élevé à une puissance n , qui représente le nombre d'années. Avec un peu d'attention, on verra que le débiteur au commencement de la première année a payé son amortissement; au commencement de la seconde, il a payé un autre amortissement et a de plus droit à l'intérêt d'un an sur son premier versement; au commencement de la troisième, il a payé un 3^e amortissement et de plus a droit aux intérêts des intérêts, etc., ce qui forme une série qui va annuellement en progressant comme suit :

$$a + a s + a s^2 + a s^3 + \dots + a s^{n-1}$$

Or, pour trouver la somme de cette progression, ou le montant dont le débiteur a droit d'être crédité au bout d'un nombre n d'années, il suffit de remarquer que le premier terme est a , et la raison s . Comme dans une progression géométrique chaque conséquent est égal à son antécédant multiplié par la raison; que tous les termes moins le dernier sont antécédents, et que tous les termes moins le premier sont conséquents, il s'ensuit que la somme des conséquents est égale à la somme des antécédents multipliée par la raison. Ce qui nous donne l'équation :

$$m - a = s (m - a s^{n-1}); \text{ d'où nous tirons } m - a = m s - a s^n; a s^n - a = m s - m;$$

$$a s^n - a = m (s - 1); m = \frac{a s^n - a}{s - 1} \text{ et enfin } m = \frac{a (s^n - 1)}{s - 1}$$

qui est la formule.

Application.—Trouver le montant de une piastre payée annuellement pendant dix ans au taux de six pour cent d'intérêt.

$$m = \frac{1 \times 1.06^{10} - 1}{1.06 - 1} = \frac{\text{nom } 10 \log \text{ de } 1.06 - 1}{0.06} = \frac{\text{nom log } 0.25310 - 1}{0.06}$$

$$= \frac{0.791}{0.06} = 13.18333$$

En se servant des tables de Lalande au lieu de celles de Callet. Ainsi, \$13.18, en se contentant de deux décimales, est le montant amorti au bout de 10 ans. En le déduisant de la somme empruntée, on a la balance qui reste due à cette époque; ce qui serait \$86.82, si

la somme empruntée était \$100. Au commencement de l'année le tableau N° 4, page montre une balance de \$86 83, parceque j'ai négligé dans les calculs de chaque année les décimales au delà de deux.

Une considération digne de remarque, c'est qu'un emprunteur au crédit foncier, quoi qu'il ait à payer un par cent pour les frais d'administration en sus de l'intérêt; se trouve réellement ne payer en définitive qu'une somme totale moindre que celle qu'il aurait eu à déboursier pour payer un emprunt ordinaire, au même taux d'intérêt et sans frais d'administration; mais payable intégralement sans amortissement. Prenons, par exemple, un emprunt de \$100 au crédit foncier à 6 pour cent d'intérêt pour 20 ans; l'emprunteur aurait à payer \$9.72 par an tout compris; voir tableau N°7, page 84. Au bout de 20 ans, il aurait déboursé \$104.40, et sa dette est éteinte. Si au lieu d'emprunter au crédit foncier, il eut emprunté d'une autre personne la même somme de \$100, payable au bout de vingt ans, à 6 par 100; il aurait à payer \$6 par année d'intérêt, faisant \$120 plus le capital, ou tout \$200 qu'il aurait déboursés au lieu de \$194.40 au crédit foncier.

Prenons un prêt de la même somme au même taux d'intérêt pour une période de 50 ans. Au crédit foncier l'emprunteur aurait à payer annuellement \$7.34. En multipliant cette somme par 50, il se trouvera avoir déboursé \$367.00. En empruntant d'une autre personne au même taux, mais sans frais d'administration ni amortissement; il payera annuellement \$6 qui, multipliés par 50, font \$300 d'intérêt, et en y ajoutant le capital qu'il doit payer, il se trouvera avoir déboursé \$400. Mais comme l'emprunteur a, par ses amortissements au crédit foncier, payé annuellement une portion de son emprunt, qui dans le second cas n'est devenu exigible qu'au bout de 50 ans, il est juste qu'on lui tienne compte des intérêts au même taux sur chaque amortissement. L'amortissement étant de \$0.34 pour un emprunt de \$100 pour 50 ans, la somme des intérêts se montera à \$26.01, qui ajoutée à \$367. ne font que \$393.01. Et même en calculant l'intérêt à 7 par 100, la somme de ces intérêts se montera à \$39.31, ne faisant en tout que \$397.31, au lieu de \$400, que l'emprunteur a payés avec son emprunt à rembourser sans frais d'administration et sans amortissement. Si l'on calculait les intérêts sur les frais d'administration, on additi n à ceux de l'amortissement, leur somme présenterait une différence en faveur du Crédit Foncier; laquelle serait à peu près de la moitié d'un par cent pour un prêt de 20 ans, et d'un peu moins d'un huitième par cent pour un prêt de 50 ans. Certes, le Crédit Foncier l'aura bien mérité, surtout pour avoir amené l'abaissement général du taux de l'intérêt par tout le pays.

Pour trouver la somme des intérêts simples sur les amortissements pour 50 ans, ou pour tout autre nombre d'années, on peut se servir de la formule

$$S = (i + ni) \frac{n}{2}$$

En effet, si l'on remarque que l'amortissement étant toujours le même, son intérêt le sera aussi. La somme des intérêts ira toujours croissante chaque année dans une progression arithmétique dont le premier terme est l'intérêt d'un an, qui est on même temps la raison de la progression; et le dernier terme sera cet intérêt multiplié par le nombre d'années. Nous avons vu que la somme de toute progression arithmétique est égale au premier terme plus le dernier multipliés par la moitié du nombre des termes. Ainsi, dans le cas actuel, l'intérêt de \$0.34 étant \$0.0204 nous donne le premier terme de la progression; en le multipliant par 50 nous aurons \$1 0200 pour le dernier terme. En ajoutant le premier au dernier terme nous avons \$1.0401, en multipliant par 25 nous trouvons \$26.01 somme cherchée.

Plus les échéances sont longues, plus les avantages sont en faveur de l'emprunteur; qui toujours, s'il le désire, peut se libérer à volonté.

Si l'on considère le fait le plus important de tous et le plus désastreux pour le cultivateur, celui du remboursement intégral en un seul paiement, et même en deux ou trois quand l'emprunt est un peu considérable; comment ne pas être frappé des immenses bien faits que le crédit foncier est destiné à procurer à la classe agricole. La réflexion seule suffirait, si l'on n'avait pas en outre l'exemple de l'Allemagne, où les terres des paysans ont

été libérées par le crédit foncier en moins d'un demi siècle, des dettes et charges énormes qui les écrasaient; lesquelles sont restées quittes et nettes en la possession de ceux qui les cultivaient.

Le fait que 34 centins, à peu près le tiers d'un par cent, amortit un emprunt de \$100 en cinquante ans au crédit foncier, est suffisant pour faire voir l'importance d'une fraction minimale d'intérêts dans la marche accélérée de l'intérêt composé dans le cours des opérations de cette institution. Comme le crédit foncier prête à la classe agricole, au même taux que celui auquel il négocie lui-même ses propres effets; il est évident que le cultivateur a intérêt à ce qu'ils soient négociés aux meilleures conditions possibles. Quand le crédit foncier est obligé de négocier son papier à l'étranger, chaque fraction d'intérêt ($\frac{1}{2}$) équivaut pour le pays à tout le capital emprunté au bout de cinquante ans.

TABLEAU No. 4.

Montrant la marche de l'amortissement d'une somme de \$100 calculé à 6 par cent d'intérêt; l'amortissement étant \$1, et les frais d'administration \$1.

Années.	Capital dû au commencement de l'année.	Annuité.	Intérêt.	Frais d'administration.	Amortissement.	Balance due à la fin de l'année.
1	\$ 100.00	\$ 8	\$ 6.00	\$ 1	\$ 1.00	\$ 99.00
2	99.00	8	5.94	1	1.06	97.94
3	97.94	8	5.88	1	1.12	96.82
4	96.82	8	5.81	1	1.19	95.63
5	95.63	8	5.74	1	1.26	94.37
6	94.37	8	5.66	1	1.34	93.03
7	93.03	8	5.58	1	1.42	91.61
8	91.61	8	5.50	1	1.50	90.11
9	90.11	8	5.41	1	1.59	88.52
10	88.52	8	5.31	1	1.69	86.83
11	86.83	8	5.21	1	1.79	85.04
12	85.04	8	5.10	1	1.90	83.14
13	83.14	8	4.99	1	2.01	81.13
14	81.13	8	4.87	1	2.13	79.00
15	79.00	8	4.74	1	2.26	76.74
16	76.74	8	4.60	1	2.40	74.34
17	74.34	8	4.46	1	2.54	71.80
18	71.80	8	4.31	1	2.69	69.11
19	69.11	8	4.15	1	2.85	66.26
20	66.26	8	3.98	1	3.02	63.24
21	63.24	8	3.79	1	3.21	60.03
22	60.03	8	3.60	1	3.40	56.63
23	56.63	8	3.40	1	3.60	53.03
24	53.03	8	3.18	1	3.82	49.21
25	49.21	8	2.95	1	4.05	45.16
26	45.16	8	2.71	1	4.29	40.87
27	40.87	8	2.45	1	4.55	36.32
28	36.31	8	2.18	1	4.82	31.50
29	31.50	8	1.89	1	5.11	26.39
30	26.39	8	1.58	1	5.42	20.97
31	20.97	8	1.26	1	5.74	15.23
32	15.23	8	0.91	1	6.09	9.14
33	9.14	8	0.55	1	6.45	2.69
34	2.69	8				

énormes
qui les

de \$100
fraction
ours des
au même
cultiva-
le crédit
(qu'avait

ent d'inté-

Balance due à la
fin de l'année.

\$ cts.
99.10
97.94
96.82
95.63
94.37
93.03
91.61
90.11
88.52
86.83
85.04
83.14
81.13
79.00
76.74
74.34
71.80
69.11
66.26
63.24
60.03
56.63
53.03
49.21
45.16
40.87
36.32
31.60
26.39
20.97
15.23
9.14
3.69

TABLEAU No. 5.

Temps nécessaire pour amortir une somme empruntée à un taux d'intérêt indiqué en tête ; le taux d'amortissement étant indiqué sur la première ligne à gauche.

Taux d'amortissement	4	5	5½	6	6¼	6½	6¾	7	7½	8	9	10
4 P. %	17 248	16 298	16 58	15 267	15 192	15 121	15 49	14 352	14 168	14 101	13 251	13 53
2 3-4	21 219	20 38	19 165	18 311	18 211	18 111	18 17	17 291	17 118	16 323	16 32	15 141
2 1-2	24 325	21 86	20 189	19 315	19 203	19 95	18 357	18 257	18 70	17 260	16 310	16 34
2 1-4	24 131	22 1-8	21 263	21 1	20 241	20 125	20 12	19 267	19 63	18 237	17 259	16 323
1 9-10	26 19	23 5-6	23 23	22 109	21 338	21 207	21 81	20 326	20 100	19 238	18 240	17 284
1 5-6	23 324	26 158	25 144	23 289	23 138	22 356	22 217	22 84	21 199	20 334	19 285	18 291
1 4-5	29 186	26 351	25 326	24 166	24 7	23 220	23 74	22 300	22 40	21 165	20 101	19 91
1 3-4	29 303	27 88	26 55	25 61	24 172	24 17	23 231	23 87	22 181	21 361	20 223	19 208
1 2-3	30 121	27 243	26 200	25 196	24 257	24 99	23 312	23 167	22 258	22 8	20 289	19 215
1 1-2	31 74	28 150	27 88	26 69	25 26	24 227	24 72	23 287	23 8	22 117	21 24	19 357
1 1-3	33 47	30 20	28 291	27 227	27 33	26 212	26 36	25 233	24 283	23 307	22 118	20 153
1 1-4	35 127	31 340	30 190	29 93	28 245	28 44	27 215	27 32	26 53	25 105	24 211	22 167
1 1-5	36 214	32 359	31 181	30 61	29 203	28 355	28 153	27 325	26 331	26 2	25 45	23 255
1 1-6	37 343	34 45	32 203	31 56	30 185	29 327	29 116	28 277	27 267	26 287	25 45	23 255
1 1-7	38 294	34 550	34 350	33 142	31 247	31 364	31 128	30 268	29 216	28 200	27 281	25 57
1 1-8	41 12	36 264	34 550	33 348	31 68	33 187	32 278	32 39	30 324	29 251	27 300	26 62
1 1-9	43 75	38 196	36 223	34 348	34 68	33 185	32 278	32 39	30 324	29 251	27 300	26 62
1 1-10	44 297	39 322	37 321	36 41	35 110	34 195	33 283	32 39	30 324	29 251	27 300	26 62
1 1-11	45 248	40 219	38 198	36 41	35 110	34 195	33 283	32 39	30 324	29 251	27 300	26 62
1 1-12	47 23	41 272	39 219	37 258	36 307	35 41	34 134	33 240	32 128	31 58	29 278	27 112
1 1-13	49 223	43 315	41 200	38 189	36 307	35 41	34 134	33 240	32 128	31 58	29 278	27 112
1 1-14	51 339	45 284	43 115	41 56	40 61	39 56	38 131	37 193	35 361	34 218	32 64	30 33
1 1-15	52 56	47 54	46 150	44 7	42 340	41 330	40 342	40 9	38 124	36 297	34 61	31 345
1 1-16	51 51	53 126	50 96	47 213	46 135	45 81	44 53	43 46	41 91	39 205	36 231	34 67
1 1-17	65 145	66 302	65 167	60 193	59 176	47 352	46 288	45 250	43 238	41 301	38 242	36 11
1 1-18	72 87	87 146	86 205	85 88	83 271	82 123	81 5	79 280	77 177	75 159	73 41	71 323
1 1-19	77 227	66 283	62 206	58 341	57 109	55 278	54 116	52 351	50 175	48 92	46 156	44 91
1 1-20	82 25	70 141	65 315	61 353	60 79	58 211	57 14	55 216	53 342	50 207	48 183	46 48

TABLEAU No. 5.

UNIVERSITY OF TORONTO LIBRARY

TABLEAU No 6.

Valeur acquise par une somme de \$100 par l'intérêt composé, suivant un des taux ci-dessous, au bout d'un certain nombre d'années.

Années.	4		5		5½		6		6¼		6½		7		7½		8		9		10	
	\$	cts.	$	cts.	$	cts.	$	cts.	$	cts.	$	cts.	$	cts.	$	cts.	$	cts.	$	cts.	$	cts.
1	104.00		105.00		106.25		106.50		106.75		107.50		107.50		108.00		108.00		109.00		110.00	
2	109.16		111.30		112.36		113.42		114.49		115.56		116.64		117.72		118.81		119.90		121.00	
3	114.98		117.42		119.95		122.58		125.21		127.94		130.67		133.40		136.13		138.86		141.60	
4	121.68		124.83		128.00		131.17		134.34		137.51		140.68		143.85		147.02		150.19		153.36	
5	129.83		133.69		137.68		141.67		145.67		149.66		153.65		157.64		161.63		165.62		169.61	
6	139.89		144.71		149.57		154.43		159.29		164.15		169.01		173.87		178.73		183.59		188.45	
7	152.86		158.44		164.02		169.60		175.18		180.76		186.34		191.92		197.50		203.08		208.66	
8	168.82		175.13		181.44		187.75		194.06		200.37		206.68		212.99		219.30		225.61		231.92	
9	188.02		195.18		202.34		209.50		216.66		223.82		230.98		238.14		245.30		252.46		259.62	
10	210.88		219.11		227.34		235.57		243.80		252.03		260.26		268.49		276.72		284.95		293.18	
11	227.86		236.99		246.12		255.25		264.38		273.51		282.64		291.77		300.90		310.03		319.16	
12	248.47		258.33		268.19		278.05		287.91		297.77		307.63		317.49		327.35		337.21		347.07	
13	273.58		284.28		295.00		305.72		316.44		327.16		337.88		348.60		359.32		370.04		380.76	
14	303.83		315.48		327.24		339.00		350.76		362.52		374.28		386.04		397.80		409.56		421.32	
15	341.30		354.11		367.02		380.03		393.14		406.25		419.36		432.47		445.58		458.69		471.80	
16	389.90		403.85		418.00		432.25		446.50		460.75		475.00		489.25		503.50		517.75		532.00	
17	453.83		469.04		484.45		499.86		515.27		530.68		546.09		561.50		576.91		592.32		607.73	
18	538.83		555.48		572.34		589.20		606.06		622.92		639.78		656.64		673.50		690.36		707.22	
19	653.83		671.91		690.20		708.69		727.18		745.67		764.16		782.65		801.14		819.63		838.12	
20	798.83		818.28		838.00		858.01		878.02		898.03		918.04		938.05		958.06		978.07		998.08	
21	983.83		1004.64		1025.65		1046.66		1067.67		1088.68		1109.69		1130.70		1151.71		1172.72		1193.73	
22	1218.83		1240.99		1263.34		1285.69		1308.04		1330.39		1352.74		1375.09		1397.44		1419.79		1442.14	
23	1523.83		1547.48		1571.33		1595.18		1619.03		1642.88		1666.73		1690.58		1714.43		1738.28		1762.13	
24	1838.83		1863.84		1889.05		1914.26		1939.47		1964.68		1989.89		2015.10		2040.31		2065.52		2090.73	
25	2213.83		2240.48		2267.33		2294.18		2321.03		2347.88		2374.73		2401.58		2428.43		2455.28		2482.13	
26	2718.83		2746.84		2775.05		2803.26		2831.47		2859.68		2887.89		2916.10		2944.31		2972.52		3000.73	
27	3313.83		3343.28		3372.93		3402.58		3432.23		3461.88		3491.53		3521.18		3550.83		3580.48		3610.13	
28	4018.83		4049.64		4080.65		4111.66		4142.67		4173.68		4204.69		4235.70		4266.71		4297.72		4328.73	

29	311.86		411.61		472.41		541.84		621.07		664.76		711.42		814.41		931.73		1217.22		1586.31	
30	324.34		432.19		493.39		574.35		661.41		709.64		781.22		875.49		1006.26		1356.77		1744.94	
31	337.31		453.80		525.81		608.81		704.43		757.54		814.51		916.15		1084.77		1446.15		1910.47	

TABLEAU No. 7.—Annuités pour amortir \$100.

Intérêt 4 par cent.					Intérêt 4½ par cent.				
Années.	Intérêt.	Amor-tissement.	Frais d'adminis-tration.	Annuités.	Années.	Intérêt.	Amor-tissement.	Frais d'adminis-tration.	Annuités.
	\$	\$ cts.	\$	\$ cts.		\$ cts.	\$ cts.	\$	\$ cts.
1	4	100.00	1	105.00	1	4.50	100.00	1	105.50
2	4	49 02	1	54 02	2	4 50	48 00	1	54 40
3	4	32 03	1	37 03	3	4 50	32 88	1	37 38
4	4	23 55	1	28 55	4	4 50	23 87	1	28 87
5	4	18 46	1	23 46	5	4 50	18 28	1	23 78
6	4	15 08	1	20 08	6	4 50	14 89	1	20 39
7	4	12 66	1	17 66	7	4 50	11 47	1	17 97
8	4	10 85	1	15 85	8	4 50	10 66	1	16 16
9	4	9 45	1	14 45	9	4 50	9 20	1	14 76
10	4	8 33	1	13 33	10	4 50	8 14	1	13 64
11	4	7 41	1	12 41	11	4 50	7 22	1	12 72
12	4	6 65	1	11 65	12	4 50	6 47	1	11 97
13	4	6 01	1	11 01	13	4 50	5 83	1	11 33
14	4	5 47	1	10 47	14	4 50	5 28	1	10 78
15	4	4 99	1	9 99	15	4 50	4 81	1	10 31
16	4	4 56	1	9 56	16	4 50	4 40	1	9 90
17	4	4 22	1	9 22	17	4 50	4 04	1	9 54
18	4	3 90	1	8 90	18	4 50	3 72	1	9 22
19	4	3 61	1	8 61	19	4 50	3 44	1	8 94
20	4	3 36	1	8 36	20	4 50	3 19	1	8 69
21	4	3 13	1	8 13	21	4 50	2 96	1	8 46
22	4	2 92	1	7 92	22	4 50	2 75	1	8 25
23	4	2 73	1	7 73	23	4 50	2 57	1	8 07
24	4	2 56	1	7 56	24	4 50	2 40	1	7 90
25	4	2 40	1	7 40	25	4 50	2 24	1	7 74
26	4	2 26	1	7 26	26	4 50	2 10	1	7 60
27	4	2 12	1	7 12	27	4 50	1 97	1	7 47
28	4	2 00	1	7 00	28	4 50	1 85	1	7 35
29	4	1 89	1	6 89	29	4 50	1 74	1	7 24
30	4	1 78	1	6 78	30	4 50	1 64	1	7 14
31	4	1 68	1	6 68	31	4 50	1 54	1	7 04
32	4	1 59	1	6 59	32	4 50	1 46	1	6 96
33	4	1 51	1	6 51	33	4 50	1 37	1	6 87
34	4	1 43	1	6 43	34	4 50	1 30	1	6 80
35	4	1 36	1	6 36	35	4 50	1 23	1	6 73
36	4	1 29	1	6 29	36	4 50	1 16	1	6 66
37	4	1 22	1	6 22	37	4 50	1 10	1	6 60
38	4	1 16	1	6 16	38	4 50	1 04	1	6 54
39	4	1 11	1	6 11	39	4 50	0 98	1	6 48
40	4	1 05	1	6 05	40	4 50	0 93	1	6 43
41	4	1 00	1	6 00	41	4 50	0 89	1	6 39
42	4	0 95	1	5 95	42	4 50	0 84	1	6 34
43	4	0 91	1	5 91	43	4 50	0 80	1	6 30
44	4	0 87	1	5 87	44	4 50	0 76	1	6 26
45	4	0 83	1	5 83	45	4 50	0 72	1	6 22
46	4	0 79	1	5 79	46	4 50	0 68	1	6 18
47	4	0 75	1	5 75	47	4 50	0 65	1	6 15
48	4	0 72	1	5 72	48	4 50	0 62	1	6 12
49	4	0 68	1	5 68	49	4 50	0 59	1	6 09
50	4	0 65	1	5 65	50	4 50	0 56	1	6 06

LAW LIBRARY

TABLEAU No. 7.—annuités pour amortir \$100.—(Suite.)

Intérêt à 5 par cent.					Intérêt à 5½ par cent.				
Années.	Intérêt	Amor-tissement.	Frais d'adminis-tration.	Annuités.	Années.	Intérêt.	Amor-tissement.	Frais d'adminis-tration.	Annuités.
	\$	\$ cts.	\$	\$ cts.		\$ cts.	\$ cts.	\$	\$ cts.
1	5	100.00	1	106.00	1	5.50	100.00	1	106.50
2	5	48.78	1	54.78	2	5.50	48.66	1	55.16
3	5	31.72	1	37.72	3	5.50	31.56	1	38.06
4	5	23.20	1	29.20	4	5.50	23.63	1	29.63
5	5	18.10	1	24.10	5	5.50	17.92	1	24.42
6	5	14.70	1	20.70	6	5.50	14.63	1	21.02
7	5	12.28	1	18.28	7	5.50	12.10	1	18.60
8	5	10.47	1	16.47	8	5.50	10.29	1	16.79
9	5	9.07	1	15.07	9	5.50	8.88	1	15.38
10	5	7.95	1	13.95	10	5.50	7.77	1	14.27
11	5	7.04	1	13.04	11	5.50	6.86	1	13.36
12	5	6.28	1	12.28	12	5.50	6.10	1	12.60
13	5	5.61	1	11.61	13	5.50	5.47	1	11.97
14	5	5.10	1	11.10	14	5.50	4.93	1	11.43
15	5	4.73	1	10.63	15	5.50	4.46	1	10.96
16	5	4.23	1	10.23	16	5.50	4.06	1	10.56
17	5	3.87	1	9.87	17	5.50	3.70	1	10.20
18	5	3.55	1	9.55	18	5.50	3.39	1	9.89
19	5	3.27	1	9.27	19	5.50	3.11	1	9.61
20	5	3.02	1	9.02	20	5.50	2.87	1	9.37
21	5	2.80	1	8.80	21	5.50	2.65	1	9.16
22	5	2.60	1	8.60	22	5.50	2.45	1	8.95
23	5	2.41	1	8.41	23	5.50	2.27	1	8.77
24	5	2.25	1	8.25	24	5.50	2.10	1	8.60
25	5	2.09	1	8.09	25	5.50	1.95	1	8.45
26	5	1.96	1	7.96	26	5.50	1.82	1	8.32
27	5	1.83	1	7.83	27	5.50	1.69	1	8.19
28	5	1.71	1	7.71	28	5.50	1.58	1	8.08
29	5	1.60	1	7.60	29	5.50	1.48	1	7.98
30	5	1.50	1	7.50	30	5.50	1.39	1	7.88
31	5	1.41	1	7.41	31	5.50	1.29	1	7.79
32	5	1.33	1	7.33	32	5.50	1.21	1	7.71
33	5	1.25	1	7.25	33	5.50	1.13	1	7.63
34	5	1.17	1	7.17	34	5.50	1.06	1	7.55
35	5	1.11	1	7.11	35	5.50	1.00	1	7.50
36	5	1.04	1	7.04	36	5.50	0.94	1	7.44
37	5	0.98	1	6.98	37	5.50	0.88	1	7.38
38	5	0.93	1	6.93	38	5.50	0.83	1	7.33
39	5	0.88	1	6.88	39	5.50	0.78	1	7.28
40	5	0.83	1	6.83	40	5.50	0.73	1	7.23
41	5	0.78	1	6.78	41	5.50	0.69	1	7.19
42	5	0.74	1	6.74	42	5.50	0.65	1	7.15
43	5	0.70	1	6.70	43	5.50	0.61	1	7.11
44	5	0.66	1	6.66	44	5.50	0.58	1	7.08
45	5	0.63	1	6.63	45	5.50	0.54	1	7.04
46	5	0.59	1	6.59	46	5.50	0.51	1	7.01
47	5	0.56	1	6.56	47	5.50	0.48	1	6.98
48	5	0.53	1	6.53	48	5.50	0.45	1	6.95
49	5	0.50	1	6.50	49	5.50	0.43	1	6.93
50	5	0.48	1	6.48	50	5.50	0.41	1	6.91

UNIVERSITY OF TORONTO LIBRARY

TABLEAU No. 7.—Annuités pour amortir \$100.—(Suite.)

Intérêt à 6 par cent.					Intérêt à 6½ par cent.				
Années.	Intérêt.	Amor- tissement.	Frais d'adminis- tration.	Annuités.	Années.	Intérêt.	Amor- tissement.	Frais d'adminis- tration.	Annuités.
	\$	\$ cts.	\$	\$ cts.		\$ cts.	\$ cts.	\$	\$ cts.
1	6	100.00	1	107.00	1	6.50	100.00	1	107.50
2	6	48.54	1	55.54	2	6.50	48.43	1	55.93
3	6	31.41	1	38.41	3	6.50	31.26	1	38.76
4	6	22.86	1	29.86	4	6.50	22.69	1	30.19
5	6	17.74	1	24.74	5	6.50	17.56	1	25.06
6	6	14.34	1	21.34	6	6.50	14.16	1	21.66
7	6	11.91	1	19.91	7	6.50	11.73	1	19.23
8	6	10.10	1	17.10	8	6.50	9.92	1	17.42
9	6	8.70	1	15.70	9	6.50	9.52	1	16.02
10	6	7.59	1	14.59	10	6.50	7.41	1	14.91
11	6	6.63	1	13.68	11	6.50	6.50	1	14.01
12	6	5.93	1	12.93	12	6.50	5.76	1	13.26
13	6	5.30	1	12.30	13	6.50	5.13	1	12.63
14	6	4.76	1	11.76	14	6.50	4.59	1	12.09
15	6	4.30	1	11.30	15	6.50	4.13	1	11.63
16	6	3.89	1	10.89	16	6.50	3.74	1	11.24
17	6	3.54	1	10.54	17	6.50	3.39	1	10.89
18	6	3.23	1	10.23	18	6.50	3.08	1	10.53
19	6	2.96	1	9.96	19	6.50	2.81	1	10.31
20	6	2.72	1	9.72	20	6.50	2.57	1	10.07
21	6	2.50	1	9.50	21	6.50	2.36	1	9.86
22	6	2.30	1	9.30	22	6.50	2.17	1	9.67
23	6	2.13	1	9.13	23	6.50	2.00	1	9.50
24	6	1.97	1	8.97	24	6.50	1.84	1	9.34
25	6	1.82	1	8.82	25	6.50	1.70	1	9.20
26	6	1.69	1	8.69	26	6.50	1.57	1	9.07
27	6	1.57	1	8.57	27	6.50	1.45	1	8.95
28	6	1.46	1	8.46	28	6.50	1.34	1	8.84
29	6	1.36	1	8.36	29	6.50	1.25	1	8.75
30	6	1.26	1	8.26	30	6.50	1.16	1	8.66
31	6	1.18	1	8.18	31	6.50	1.07	1	8.57
32	6	1.10	1	8.10	32	6.50	1.00	1	8.50
33	6	1.03	1	8.03	33	6.50	0.93	1	8.43
34	6	0.96	1	7.96	34	6.50	0.86	1	8.36
35	6	0.90	1	7.90	35	6.50	0.81	1	8.31
36	6	0.84	1	7.84	36	6.50	0.75	1	8.25
37	6	0.78	1	7.78	37	6.50	0.70	1	8.20
38	6	0.73	1	7.73	38	6.50	0.65	1	8.15
39	6	0.69	1	7.69	39	6.50	0.61	1	8.11
40	6	0.65	1	7.65	40	6.50	0.57	1	8.07
41	6	0.60	1	7.60	41	6.50	0.53	1	8.03
42	6	0.57	1	7.57	42	6.50	0.50	1	8.00
43	6	0.53	1	7.53	43	6.50	0.46	1	7.96
44	6	0.50	1	7.50	44	6.50	0.43	1	7.93
45	6	0.47	1	7.47	45	6.50	0.40	1	7.90
46	6	0.44	1	7.44	46	6.50	0.38	1	7.88
47	6	0.41	1	7.41	47	6.50	0.35	1	7.85
48	6	0.39	1	7.39	48	6.50	0.33	1	7.83
49	6	0.37	1	7.37	49	6.50	0.31	1	7.81
50	6	0.34	1	7.34	50	6.50	0.29	1	7.79

TABLEAU No. 7.—Annuités pour amortir \$100.—(Suite.)

Annuités.	Intérêt à 7 par cent.					Intérêt à 8 pour cent.				
	Années.	Intérêt.	Amortissement.	Frais d'administration.	Annuités.	Années.	Intérêt.	Amortissement.	Frais d'administration.	Annuités.
\$ cts.	\$	\$ cts.	\$	\$ cts.	\$	\$	\$ cts.	\$	\$ cts.	\$ cts.
107.50	1	7	100.00	1	108.00	1	8	100.00	1	109.00
55 93	2	7	48 31	1	56 31	2	8	48 08	1	57 08
38 76	3	7	31 10	1	39 10	3	8	30 80	1	39 80
30 19	4	7	22 52	1	30 52	4	8	22 19	1	31 19
25 06	5	7	17 39	1	25 39	5	8	17 04	1	26 04
21 66	6	7	13 98	1	21 98	6	8	13 63	1	22 63
19 23	7	7	11 55	1	19 55	7	8	11 21	1	20 21
17 42	8	7	9 75	1	17 75	8	8	9 40	1	18 40
16 02	9	7	8 35	1	16 35	9	8	8 01	1	17 01
14 91	10	7	7 24	1	15 24	10	8	6 90	1	16 00
14 01	11	7	6 33	1	14 33	11	8	6 01	1	15 01
13 28	12	7	5 59	1	13 59	12	8	5 27	1	14 27
12 63	13	7	4 96	1	12 96	13	8	4 65	1	13 65
12 09	14	7	4 43	1	12 43	14	8	4 13	1	13 13
11 63	15	7	3 98	1	11 98	15	8	3 68	1	12 68
11 24	16	7	3 58	1	11 58	16	8	3 30	1	12 30
10 89	17	7	3 24	1	11 24	17	8	2 96	1	11 96
10 58	18	7	2 94	1	10 94	18	8	2 67	1	11 67
10 31	19	7	2 67	1	10 67	19	8	2 41	1	11 41
10 07	20	7	2 44	1	10 44	20	8	2 18	1	11 18
9 86	21	7	2 23	1	10 23	21	8	1 98	1	10 98
9 67	22	7	2 04	1	10 04	22	8	1 80	1	10 80
9 50	23	7	1 87	1	9 87	23	8	1 64	1	10 64
9 34	24	7	1 72	1	9 72	24	8	1 50	1	10 50
9 20	25	7	1 58	1	9 58	25	8	1 37	1	10 37
9 07	26	7	1 46	1	9 46	26	8	1 25	1	10 25
8 95	27	7	1 34	1	9 34	27	8	1 14	1	10 14
8 84	28	7	1 24	1	9 24	28	8	1 05	1	10 05
8 75	29	7	1 14	1	9 14	29	8	0 96	1	9 96
8 66	30	7	1 06	1	9 06	30	8	0 88	1	9 88
8 57	31	7	0 98	1	8 98	31	8	0 81	1	9 81
8 50	32	7	0 91	1	8 91	32	8	0 74	1	9 74
8 43	33	7	0 84	1	8 84	33	8	0 68	1	9 68
8 30	34	7	0 78	1	8 78	34	8	0 63	1	9 63
8 31	35	7	0 72	1	8 72	35	8	0 58	1	9 58
8 25	36	7	0 67	1	8 67	36	8	0 53	1	9 53
8 20	37	7	0 62	1	8 62	37	8	0 48	1	9 46
8 15	38	7	0 58	1	8 58	38	8	0 45	1	9 45
8 11	39	7	0 54	1	8 54	39	8	0 42	1	9 42
8 07	40	7	0 50	1	8 50	40	8	0 39	1	9 39
8 03	41	7	0 46	1	8 46	41	8	0 36	1	9 36
8 00	42	7	0 43	1	8 43	42	8	0 33	1	9 33
7 96	43	7	0 40	1	8 40	43	8	0 30	1	9 30
7 93	44	7	0 37	1	8 37	44	8	0 28	1	9 28
7 90	45	7	0 35	1	8 35	45	8	0 26	1	9 26
7 88	46	7	0 32	1	8 32	46	8	0 24	1	9 24
7 85	47	7	0 30	1	8 30	47	8	0 22	1	9 22
7 83	48	7	0 28	1	8 28	48	8	0 20	1	9 20
7 81	49	7	0 26	1	8 26	49	8	0 19	1	9 19
7 79	50	7	0 24	1	8 24	50	8	0 17	1	9 17

TABLEAU No. 7.—Annuités pour amortir \$100.—(Suite.)

Intérêt 9 par cent.					Intérêt 10 par cent.				
Années.	Intérêt.	Amor- tissement.	Frais d'adminis- tration.	Annuités.	Années.	Intérêt.	Amor- tissement.	Frais d'adminis- tration.	Annuités.
	\$	\$ cts.	\$	\$ cts.		\$	\$ cts.	\$	\$ cts.
1	9	100.00	1	110.00	1	10	100.00	1	111.00
2	9	47 55	1	57 55	2	10	47 02	1	58 62
3	9	30 50	1	40 50	3	10	30 21	1	41 21
4	9	21 87	1	31 87	4	10	21 55	1	32 55
5	9	16 71	1	26 71	5	10	16 38	1	27 38
6	9	13 29	1	23 29	6	10	12 96	1	23 96
7	9	10 87	1	20 87	7	10	10 54	1	21 54
8	9	9 07	1	19 07	8	10	8 74	1	19 74
9	9	7 58	1	17 58	9	10	7 30	1	18 36
10	9	6 58	1	16 58	10	10	6 27	1	17 27
11	9	5 89	1	15 89	11	10	5 40	1	16 40
12	9	4 96	1	14 96	12	10	4 08	1	15 68
13	9	4 36	1	14 36	13	10	4 80	1	15 08
14	9	3 84	1	13 84	14	10	3 57	1	14 57
15	9	3 40	1	13 40	15	10	3 15	1	14 15
16	9	3 03	1	13 02	16	10	2 78	1	13 78
17	9	2 70	1	12 70	17	10	2 47	1	13 47
18	9	2 42	1	12 42	18	10	2 19	1	13 19
19	9	2 17	1	12 17	19	10	1 95	1	12 95
20	9	1 95	1	11 95	20	10	1 74	1	12 74
21	9	1 76	1	11 76	21	10	1 56	1	12 56
22	9	1 59	1	11 59	22	10	1 40	1	12 40
23	9	1 44	1	11 44	23	10	1 26	1	12 26
24	9	1 30	1	11 30	24	10	1 13	1	12 13
25	9	1 18	1	11 18	25	10	1 02	1	12 02
26	9	1 07	1	11 07	26	10	0 91	1	11 91
27	9	0 97	1	10 97	27	10	0 82	1	11 82
28	9	0 88	1	10 88	28	10	0 74	1	11 74
29	9	0 80	1	10 80	29	10	0 67	1	11 67
30	9	0 73	1	10 73	30	10	0 61	1	11 61
31	9	0 67	1	10 67	31	10	0 55	1	11 55
32	9	0 61	1	10 61	32	10	0 50	1	11 50
33	9	0 56	1	10 56	33	10	0 45	1	11 45
34	9	0 51	1	10 51	34	10	0 41	1	11 41
35	9	0 46	1	10 46	35	10	0 37	1	11 37
36	9	0 42	1	10 42	36	10	0 33	1	11 33
37	9	0 39	1	10 39	37	10	0 30	1	11 30
38	9	0 35	1	10 35	38	10	0 27	1	11 27
39	9	0 32	1	10 32	39	10	0 25	1	11 25
40	9	0 29	1	10 29	40	10	0 22	1	11 22
41	9	0 27	1	10 27	41	10	0 20	1	11 20
42	9	0 25	1	10 25	42	10	0 18	1	11 18
43	9	0 23	1	10 23	43	10	0 17	1	11 17
44	9	0 21	1	10 21	44	10	0 15	1	11 15
45	9	0 19	1	10 19	45	10	0 14	1	11 14
46	9	0 17	1	10 17	46	10	0 13	1	11 13
47	9	0 16	1	10 16	47	10	0 11	1	11 11
48	9	0 15	1	10 15	48	10	0 10	1	11 10
49	9	0 13	1	10 13	49	10	0 9	1	11 9
50	9	0 12	1	10 12	50	10	0 8	1	11 8

condu
elle e
perso
crédit
de pa
Say,
d'une
vance
un re
princi
n'y ré
trouve
on l'a
L
3, 4 ou
chaque
et cette
fort inf
elle pro
livre de
Ce
juger p
les plu
mettro
se hasar
pagnies
revend
leurs é
fait les p
Qu
pour fou
Les ban
leurs for
qu'ils en
ment ent
la somme
sommes
séquent
Dans le
des intér
que par p
d'un an a
Vous
sembler l
ments.
traitants
associés
rendent d
ment de s
qu'il a des

CRÉDIT.

Le crédit supplée aux capitaux ou en procure, s'il ne le crée pas.

Crédit personnel.—La confiance que l'on a dans la solvabilité, la probité et la prudente conduite d'une personne établit son crédit. Ce que cette personne paye d'intérêt quand elle emprunte, se réduit au loyer du capital. Comme les risques paraissent nulles avec une personne qui jouit d'un bon crédit, le prêteur ne réclame pas de prime d'assurance. Le crédit personnel est la mesure de la confiance que le prêteur a dans la volonté et la capacité de payer:

Crédit public.—“Jusqu'à l'époque à peu près de la révolution française,” dit J. B. Say, “les gouvernements ouvraient des emprunts. Ils déclaraient qu'ils avaient besoin d'une certaine somme; ils annonçaient qu'ils paieraient un certain intérêt déclaré d'avance; ils y joignaient de certains avantages qu'ils faisaient valoir: des lots, des annuités, un remboursement; ils hypothéquaient des immeubles au paiement des intérêts et du principal. Malgré toutes ces amorces, ils avaient de la peine à remplir leurs emprunts et n'y réussissaient pas toujours. Il fallait trouver un mode par lequel on fut assuré de trouver la somme qu'on voulait avoir, quelque fut le crédit dont on jouissait; et ce mode, on l'a trouvé.

L'intérêt qu'on promet maintenant aux prêteurs importe peu; c'est indifféremment 3, 4 ou 5 pour cent. On annonce qu'on paiera une somme de 5 francs, par exemple, pour chaque somme de 100 francs inscrite sur le livre de la dette publique au nom du prêteur; et cette somme de 100 fr. on la vend le plus qu'on peut et le plus souvent pour une somme fort inférieure à celle pour laquelle on est inscrit. Que le prêteur apporte 60, 80, 90 fr. elle procure toujours l'intérêt d'une somme de 100 francs pour laquelle il est inscrit sur le livre de la dette publique, et dont on se reconnaît débiteur envers lui.

Ce n'est pas tout. Les petits capitalistes n'aiment pas à inventer les placements, à juger par eux-mêmes de leur solidité; et ils sont portés à suivre, par imitation, les exemples les plus nombreux, et surtout ceux des gros spéculateurs. Un gouvernement pourrait mettre en vente ses rentes et les céder à très bas prix, sans que les particuliers voulussent se hasarder à en acquérir. Les ministres des finances se sont donc adressés à des compagnies de contractants qui consentent à se charger de la totalité d'un emprunt pour le revendre, soit à des spéculateurs en second, soit à des particuliers qui désirent y placer leurs économies. Le gouvernement négocie son emprunt à celle des compagnies qui lui fait les propositions les plus avantageuses.

Quoique fort riches, des compagnies financières ne le seraient pourtant jamais assez pour fournir aux différents gouvernements de l'Europe les millions dont ils ont besoin. Les banquiers dont elles se composent seraient fort peu disposés, d'ailleurs, à mettre toutes leurs fortunes entre les mains des princes et de leurs ministres, quelque haute opinion qu'ils en eussent conçue. Ils s'arrangent en conséquence pour effectuer un premier paiement entre les mains du ministre qui n'a jamais besoin de recevoir en une seule fois toute la somme empruntée et ils revendent en détail les rentes qu'ils ont achetées en gros; les sommes qu'ils tirent de ces reventes leur fournissent de quoi subvenir aux paiements subséquents, pour lesquels ils ont eu soin de se réserver un an à dix-huit mois de terme. Dans le traité, les compagnies stipulent d'autres avantages, comme de jouir de la totalité des intérêts de chaque semestre, quoique le principal de l'emprunt ne soit versé au trésor que par portions, et que les derniers versements ne soient exécutés quelquefois que plus d'un an après l'époque où le prêteur a touché les premiers intérêts.

Vous demanderez par quels moyens les compagnies de traitants parviennent à rassembler les sommes immenses qu'ils livrent de cette manière aux exigences des gouvernements. C'est effectivement en cela que leur talent se manifeste. Une compagnie de traitants ne se met pas sur les rangs sans avoir de nombreux correspondants, et même des associés dans les principales villes de l'Europe; chacun d'entr'eux a des clients qui le rendent dépositaire de leurs fonds, ou de leurs désirs de placer leurs épargnes, ou simplement de spéculer dans les fonds publics. Chacun de ces correspondants, par la connaissance qu'il a des ressources qu'il offre sa résidence, est en état d'estimer combien on pourra placer

Annuités.

s cts.

111.00

58 62

41 21

32 55

27 38

23 96

21 54

19 74

18 36

17 27

16 49

15 68

15 08

14 57

14 15

13 78

13 47

13 19

12 95

12 74

12 58

12 40

12 26

12 13

12 02

11 91

11 82

11 74

11 67

11 61

11 55

11 50

11 45

11 41

11 37

11 33

11 30

11 27

11 25

11 22

11 20

11 18

11 17

11 15

11 14

11 13

11 11

11 10

11 9

11 8

de rentes à Paris, à Londres, à Amsterdam, à Francfort, à Vienne et dans les villes qui ont des relations avec celles-là. Il s'agit ensuite de savoir à quels taux il convient au contractant de se charger de l'emprunt; car ils ne veulent pas seulement s'en défaire avec certitude, mais avec bénéfice.

Chaque ville a une bourse, un marché où les rentes des différents états de l'Europe ont un cours ouvert. Le taux auquel les compagnies de contractants se chargent d'un emprunt est toujours inférieur au cours établi dans ces différentes villes pour des emprunts du même genre; les compagnies ne se chargent d'un emprunt qu'avec toutes les chances de hausse; et, du moment que le marché est conclu, elles ont d'immenses moyens pour en faire monter le cours encore davantage. Elles donnent, par exemple, à leurs correspondants, dans plusieurs lieux à la fois, l'ordre de faire des achats du nouvel emprunt, et d'en offrir un prix élevé qui ne leur coûte rien, parce qu'étant vendeuses en même temps qu'acheteuses de cet emprunt, elles reçoivent par les mains d'un de leurs agents les sommes qu'elles ont déboursées par les mains d'un autre. Pendant que des opérations de cette espèce se renouvellent, plusieurs portions des mêmes rentes sont achetées par de véritables consommateurs, qui les achètent pour les garder et s'en faire un revenu. De cette manière les traitants, qui se sont chargés de tout l'emprunt d'un gouvernement, sont quelque fois les capitalistes qui en conservent le moins pour leur compte, et, après avoir réalisé d'immenses bénéfices, ont de nouveau leurs capitaux pour recommencer une opération semblable avec un autre gouvernement.

On voit que, lorsqu'on vend une rente de 5 francs pour un capital de 100 francs que l'on suppose avoir reçu et que l'on n'a réellement pas reçu, on déguise le véritable taux de l'intérêt; et que, quand l'état s'engage à payer 5 francs de rente pour un principal de 70 francs qu'il reçoit, il emprunte, dans le fait, à 7½ pour cent, ou au denier 14, au lieu du denier 20; il est assez singulier d'observer que des gouvernements qui ont proscrié entre particuliers les emprunts portant un taux supérieur à cinq pour cent, comme en France et en Angleterre, ont eux-mêmes donné l'exemple de la violation de leurs propres lois.

C'est grâce aux emprunts par souscription que des traitants ont pu pomper dans tous les coins de l'Europe les capitaux de toutes dimensions qui s'y trouvaient disponibles, pour les livrer aux puissances, et que les épargnes les plus innocentes, comme les gains les plus coupables, au lieu de servir à féconder des terres incultes et tous les genres d'industrie profitables, ont favorisé des dépenses funestes au bonheur des nations. C'est ainsi que des puissances qui n'avaient aucun crédit auparavant ont pu cependant emprunter à des conditions que n'obtiennent pas toujours les meilleures hypothèques territoriales: le roi de Naples à 94 en reconnaissant au prêteur un capital de cent; la Russie à 95½; l'Autriche à 96; la Prusse à 99½."

Crédit Collectif.—C'est le crédit de plusieurs personnes réunies en association financière. Outre le crédit personnel de chaque membre de l'association, la société augmente encore son crédit par la spécialité, l'habileté et autres qualités d'une administration qui se distingue particulièrement et uniquement des affaires de l'association.

Crédit foncier.—Le crédit foncier ou général c'est celui qui repose sur la propriété immobilière. Le crédit foncier s'entend également de toute association, qui offre, comme garantie de ses emprunts, l'hypothèque de la propriété immobilière.

Crédit agricole.—Le crédit agricole se distingue du crédit foncier, en ce qu'il repose sur la garantie personnelle de l'agriculteur. Le crédit foncier et le crédit agricole tendent à procurer des capitaux aux cultivateurs; le premier en exigeant une hypothèque, le second en se contentant de sa garantie et de sa solvabilité personnelle.

Crédit hypothécaire. (Voyez page 13.)

ORGANISATION.

L'organisation des institutions de crédit foncier, dépend entièrement des bases sur lesquelles elles reposent; et de la manière dont les intéressés ou les associés doivent y prendre part.

Si l'institution doit constituer une association d'emprunteurs, ceux qui sont en faveur de l'institution s'assemblent, discutent et adoptent des règlements, les soumettent au gouvernement pour en obtenir l'approbation ainsi qu'une charte. Une fois constitués en corps politique, ils procèdent à l'élection de l'administration ou de la direction de la banque; le

BIBLIOTHÈQUE DE LA FACULTÉ DE DROIT

tout c
porter
effet,
règle
n'a po
pays d
travail
tions
Aussi
votete
L
d'Emp
sa pla
L
compos
1°
2°
3°
mesure
4°
surveill
l'associa
5°
Un
l'associa
pour di
adopter
ou non,
1°
2°
3°
4°
5°
Qu
Le
En
de vérifi
provoqu
jugeraien
vations c
en dédui
Le
emprunt
accepter
être conf
faire par
temporal

tout conformément aux dispositions de leur charte et de leurs règlements. Ces règlements portent le nom de Statuts.

Si l'institution doit être fondée par des capitalistes ; après la passation d'une loi à cet effet, ils se réunissent, souscrivent et déposent le capital social nécessaire, préparent les règlements et demandent une charte.

La charte, dans l'un ou l'autre cas, n'est nécessaire que lorsque la loi constitutive n'a point pourvu à ce point d'une manière spéciale.

Ce sont là les procédés généraux de la formation des sociétés de crédit foncier. Chaque pays offrent des modes particuliers d'organisation, que l'on trouvera dans le cours de ce travail.

Quelques pays veulent que tous les cultivateurs fassent partie forcément des Associations d'emprunteurs ; mais c'est un inconvénient grave sans avantage correspondant. Aussi, y en a-t-il peu qui aient adopté cette disposition. Il vaut mieux que le cultivateur ne devienne membre de l'association que par le fait de son emprunt.

Le propriétaire qui vend sa propriété hypothéquée à la banque cesse (dans les Sociétés d'Emprunteurs seulement) de faire partie de l'association, et l'acquéreur le devient à sa place.

ADMINISTRATION—SURVEILLANCE.

Le personnel administratif des établissements de crédit foncier, en Allemagne, se compose généralement de quatre éléments distincts : (Voyez Royer.)

- 1° Les représentants de la noblesse ou de la grande propriété foncière ;
- 2° Les représentants des emprunteurs ;
- 3° Un représentant des prêteurs, dont les pouvoirs sont limités à la surveillance des mesures qui peuvent compromettre la sécurité des créanciers de l'association ;
- 4° Un commissaire royal, armé d'un pouvoir suspensif presque illimité ; chargé de surveiller, dans l'intérêt public le plus général, toutes les opérations actives et passives de l'association ;
- 5° Un conseil judiciaire.

Une assemblée générale des emprunteurs, qui portent seuls le titre de membres de l'association, se réunit annuellement ou tous les deux ans, trois ans, etc., selon les localités, pour discuter les opérations de l'exercice écoulé, les améliorations ou modifications à adopter pour l'avenir, et nommer, par élection, parmi les membres de l'association présents ou non, un comité d'administration généralement composé :

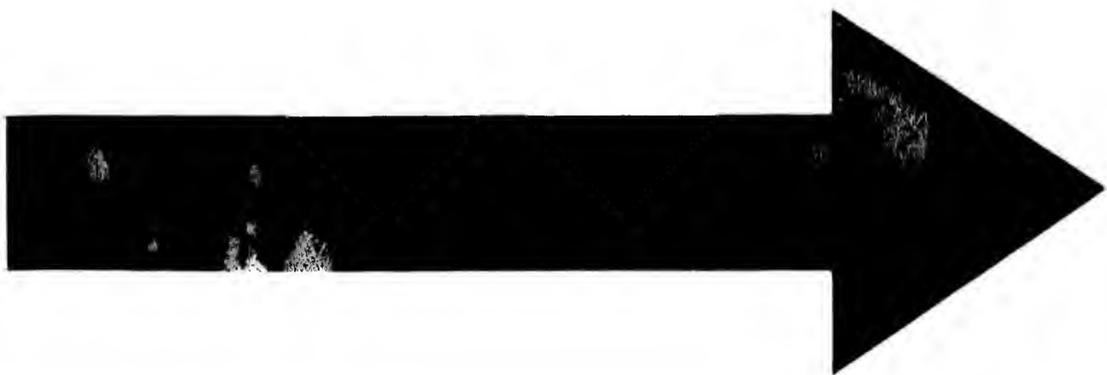
- 1° D'un directeur président, et quelquefois d'un vice-président ;
- 2° D'un secrétaire ;
- 3° D'un caissier ;
- 4° D'un contrôleur ou syndic, représentant des créanciers ;
- 5° D'un conservateur chargé de l'enregistrement des opérations.

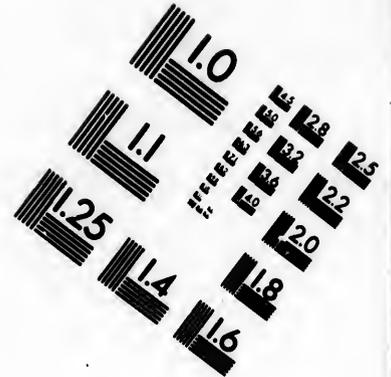
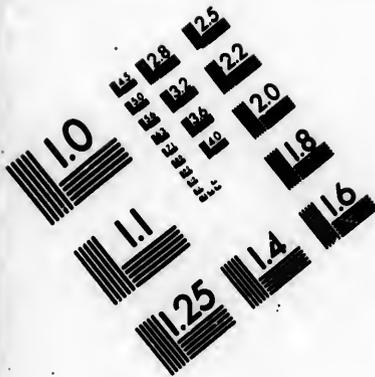
Quelquefois on nomme, en outre, des suppléants.

Le comité choisit un conseil judiciaire et les employés nécessaires.

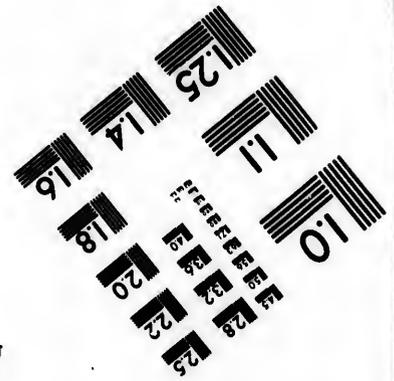
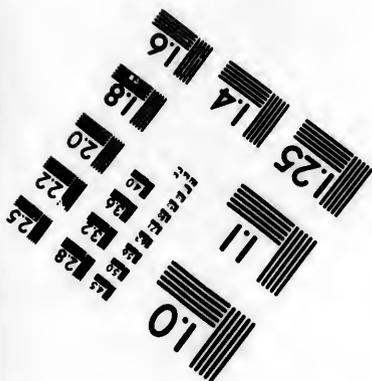
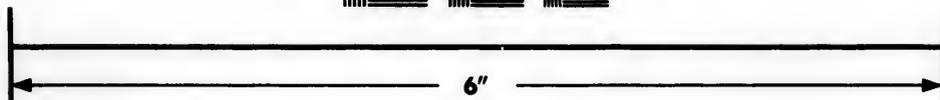
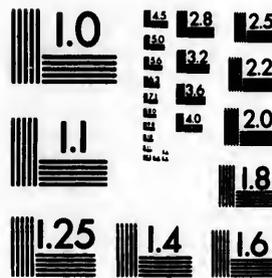
Enfin, dans plusieurs associations, l'assemblée générale nomme des censeurs, chargés de vérifier minutieusement les comptes avant la réunion de chaque assemblée générale ; de provoquer, du comité d'administration, toutes les rectifications ou explications qu'ils jugeraient nécessaires, et de présenter le résultat de leurs investigations et leurs observations critiques à l'assemblée générale, qui prononce sur leur valeur et les conséquences à en déduire.

Le fait seul de l'adhésion à l'association de crédit foncier par la demande d'un emprunt, oblige tous les membres de l'association, sans distinction et sans exception, à accepter toutes les charges et fonctions relatives à cette institution, et qui peuvent leur être conférées, sans les consulter préalablement, soit par l'assemblée générale, s'il s'agit de faire partie de l'administration, soit par le comité administratif, s'il s'agit de fonctions temporaires exercées dans le district de la résidence de l'emprunteur nommé, telles que les





**IMAGE EVALUATION
TEST TARGET (MT-3)**



**Photographic
Sciences
Corporation**

23 WEST MAIN STREET
WEBSTER, N.Y. 14580
(716) 872-4503

15
E 128
32 125
18 122
20
18

10
E 128
32
18

fonctions de taxateurs des biens sur lesquels on demande un emprunt, ou d'administrateur des biens séquestrés au profit de l'association, etc.

En Wurtemberg.—Le personnel administratif de l'association se compose :

- 1° D'un comité de cinq membres élus en assemblée générale pour trois ans, et rééligibles ;
- 2° D'un conseil judiciaire ;
- 3° D'un commissaire royal ;
- 4° De cinq membres suppléants.

Le comité nomme son directeur dans son sein ou en-dehors de lui.

Il choisit également le conseil judiciaire de l'association.

Il nomme et révoque les employés, moyennant certaines formalités réglées par les statuts.

En Bavière.—La banque de Bavière est administrée par les quarante actionnaires les plus intéressés. Ces quarante actionnaires forment un comité d'administration qui nomme au scrutin individuel sept administrateurs parmi les actionnaires domiciliés à Munich, et ceux-ci choisissent entre eux un directeur et un sous-directeur. L'administration nomme en outre des censeurs parmi les principaux négociants de Munich et un conseil judiciaire. Tous les actionnaires bavares peuvent faire partie du comité et de l'administration. Les fonctions d'administrateurs et de censeurs ne sont pas rétribuées.

Les prêteurs et les propriétaires emprunteurs n'ont, à ce titre, ni les uns ni les autres, aucune participation à la direction des opérations de la banque. C'est là une différence notable qui distingue la banque bavaroise de toutes les associations allemandes de crédit ; mais, comme cette forme administrative est généralement usitée chez nous, nous renvoyons aux statuts pour les détails. Le gouvernement bavarois intervient dans les opérations de la banque, administrativement et financièrement.

Administrativement.—Un commissaire royal exerce une surveillance incessante sur toutes les opérations de la banque, et l'émission de billets-monnaie nécessite particulièrement ce contrôle. Ce commissaire royal peut, en tout temps et partout, prendre connaissance comme bon lui semble de tous les actes et documents de la banque ; il a droit de suspendre l'exécution de toute mesure qui lui paraît irrégulière. La banque est en communication directe avec les ministères pour ses propres affaires.

Financièrement.—Par la § 24 des statuts, le gouvernement déclare se soumettre aux mêmes conditions que les particuliers pour ses opérations avec cette banque, à laquelle il a concédé le privilège d'émettre des billets pendant un siècle ; mais probablement, il serait difficile, le cas échéant, de faire exécuter cette condition. Le gouvernement fait des dépôts à la banque, et est, par conséquent, en compte courant avec elle. Il est de plus intéressé directement dans ses opérations, s'étant réservé un certain nombre d'actions.

En Gallicie—Autriche.—L'établissement de crédit est soumis à l'autorité du gouvernement provincial.

Il est administré par une direction qui a son siège à Lemberg et qui le représente en toutes choses.

La direction se compose d'un président, quatre directeurs, un syndic, un secrétaire, un teneur de livres, un caissier et le nombre d'employés nécessaires.

Le président et le vice-président sont élus par la diète provinciale assemblée ; Sa Majesté se réserve la confirmation des nominations.

La diète nomme aussi deux directeurs pris dans le comité des états, et un sous-directeur.

Les deux autres directeurs et deux sous-directeurs sont nommés par la diète et les membres de l'association réunis, parmi ces derniers, sans distinction s'ils sont, ou non, membres des états.

Pour cette élection, la diète aura une séance spéciale, à laquelle assisteront tous les membres de l'association qui n'appartiennent pas à cette diète ; ils y seront convoqués officiellement.

Dans les cas extraordinaires où l'absence des directeurs et sous-directeurs empêcherait l'administration de procéder à ses délibérations, la présidence du gouvernement provincial nommerait des directeurs temporaires, jusqu'à ce que l'obstacle eut disparu.

La direction nomme le syndic, le secrétaire, le comptable, le caissier et le personnel du bureau.

Le président, le directeur et tous les autres employés doivent prêter serment.

La direction est seule chargée d'ordonner et de surveiller l'emploi du fonds d'amortissement et du fonds de réserve, ainsi que les moyens les plus économiques de couvrir les frais d'administration.

Chaque année, à la fin des mois de juin et de décembre, elle fait établir le bilan de l'établissement, dont elle fait remettre une copie détaillée à la commission de surveillance, pour être communiquée à la plus prochaine assemblée générale.

Elle est autorisée, au début de l'institution, à se charger de la négociation des lettres de gage.

Avant d'autoriser un emprunt, le directeur doit vérifier la valeur des hypothèques. Le syndic n'a que voix consultative dans les délibérations de l'association. En cas de partage de voix sur l'opportunité d'accorder un emprunt, la négative prévaut. Le président peut suspendre l'exécution de toute mesure qui lui paraît contraire aux lois ou aux statuts, et en référer à la commission de surveillance.

Pour constituer l'association, il faut réunir cinquante propriétaires engagés pour un emprunt d'au moins un million de florins de convention.

La commission de surveillance se compose du comité des états, à l'exclusion de ceux de ses membres qui sont en même temps directeurs.

La mission de cette commission est de surveiller l'exécution des statuts, la caisse et l'émission des lettres de gage.—Elle a un pouvoir suspensif jusqu'à décision de l'assemblée générale.—Mais elle ne peut contraindre l'association ni à accorder, ni à refuser des emprunts.

Toute modification aux statuts exige l'assentiment de la diète et l'approbation de Sa Majesté l'Empereur. Ces modifications ne peuvent avoir d'effet rétroactif. L'administration locale aura lieu par un comité de cercle nommé par le comité des Etats. Ces comités sont soumis à la direction générale.

Tout propriétaire adhérent à l'association est tenu d'accepter ces fonctions si de graves motifs ne l'en font dispenser par le comité de l'association.

Un commissaire du gouvernement est adjoint à la direction et à la commission de surveillance nommée par le gouvernement provincial. Ce commissaire assiste aux séances sans y avoir voix délibérative; mais avec pouvoir suspensif toutes les fois qu'on agira contrairement aux statuts. Dans les comités de cercles, il y a également un commissaire royal nommé par le gouvernement du cercle.

Les décisions des comités de cercle doivent être soumises au comité général.

Les traitements des employés sont soumis à l'appréciation de la chancellerie aulique qui peut seule autoriser une augmentation aux traitements plus élevés que 500 florins. Les traitements moindres que cinq cents florins sont réglés par le gouvernement provincial.

En Saxe les opérations de l'association sont dirigées :

- 1° Par la direction de l'association ;
- 2° Par l'assemblée générale ;
- 3° Par un syndic ;
- 4° Par un délégué, avec le nombre d'employés nécessaires ;

La direction représente l'association dans toutes les affaires contentieuses, actives et passives, contre des tiers, actions judiciaires, prestations de serment. Elle n'a besoin d'aucune autre procuration que son élection.

Tous les actes et documents, les livres et les extraits qui en sont faites par l'administration, conformément aux statuts, sont considérés comme des actes officiels. Ces documents et extraits doivent être certifiés et exécutés, respectivement, par le président de la direction, ou par son remplaçant, et par le délégué. Ces personnes peuvent prêter serment devant le tribunal du cercle de Leipsick.

Le gouvernement nomme un commissaire royal pour surveiller l'association, il a le droit d'assister à toutes les séances de la direction et de l'assemblée générale, et de

vérifier les livres, comptes et caisses de l'association, en tout temps. Aucune hypothèque de l'association ne peut être radiée, ni aucune lettre de gage émise, sans son assentiment. Il doit veiller à ce que l'argent reçoive la destination indiquée par les présents statuts.

En Prusse—Marche Electorale et Nouvelle Marche.—Le personnel de la direction provinciale se compose d'un commissaire royal, deux directeurs, un syndic, et un comptable résidant à Berlin.

Cette administration est le centre de quatre succursales :

1° Pour la province de Priegnitz, à Perleberg ; 2° Pour la Marche Centrale, à Berlin ; 3° Pour la Marche de l'Ucher, à Prenzlau, et 4° Pour la Nouvelle Marche, à Francfort-sur-l'Oder.

Il y en avait une cinquième, autrefois, pour l'Ancienne Marche, à Stendal. La réunion de cette province au royaume de Westphalie l'a fait supprimer, jusqu'à ce qu'une ordonnance royale du 15 novembre 1831, l'ait rétablie dans l'association, mais en la soumettant à l'administration de la Marche Centrale. L'administration de chaque succursale se compose d'un syndic, d'un comptable et de deux à sept conseillers, pris parmi les propriétaires de biens nobles. La succursale de Francfort-sur-l'Oder est la seule qui ait sept conseillers.

Poméranie.—L'association de crédit hypothécaire de Poméranie a le siège de son administration centrale à Stettin, et quatre succursales ou directions de district à Anclam, Stargard, Treptow sur la Rega, et Stolpe.

Le commissaire royal, président de l'association, est le président supérieur de la province de Poméranie (préfet, administrateur supérieur) ; le personnel de l'administration centrale se compose, en outre, d'un directeur-général, de deux conseillers, d'un syndic et d'un trésorier.

Chaque succursale a un directeur, deux conseillers, un syndic, un comptable, et, en outre, des délégués, savoir : quatre à Anclam, cinq à Stargard, six à Treptow, et cinq à Stolpe.

Prusse Occidentale.—La direction générale de cette association a son siège à Marienwerder ; elle se compose d'un directeur-général, de deux conseillers, d'un syndic et d'un comptable. Elle a quatre succursales : 1° à Marienwerder ; 2° à Bromberg ; 3° à Schneidemühl, et 4° à Dantzick ; chacune de ces succursales a un directeur, trois ou quatre conseillers et quelques délégués.

Silésie.—La direction siège à Breslau, et se compose :

D'un directeur-général ;

De trois délégués généraux de la province, réélus tous les trois ans ;

D'un syndic ;

Et d'un comptable.

Elle est le centre de neuf administrations provinciales, qui ont chacune leur directeur particulier : Jauer, Breslau et Brieg ; Liegnitz, Wohlau et Munsterberg ; Glatz (avec deux directeurs) ; Glogau-Sagan ; la haute Silésie ; Neisse Grottkau ; Oels-Militzsch ; enfin Gœrlitz. Chacune de ces administrations spéciales se compose de un ou deux directeurs, un ou deux syndics, un comptable, un certain nombre de notables du pays, et quelque fois des députés provinciaux.

Le nouvel établissement créé par ordonnance royale du 8 juillet 1835, insérée au Bulletin des lois, pages 103, 109 et 117, et organisée le 15 octobre de la même année, est placé sous la direction et la surveillance du ministre des finances. Il est spécialement dirigé par un conseiller intime de la société maritime (Seehandlung), par quatre propriétaires silésiens et par un syndic.

Prusse Orientale.—La direction générale de cette association a son siège à Königsberg ; elle est présidée par un commissaire royal ; ses fonctions sont remplies par le président supérieur de la province.

La direction générale de Königsberg se compose d'un directeur, deux conseillers, un syndic, un comptable et un agent à Berlin.

Elle a trois succursales ou directions de district ; 1° à Königsberg ; 2° à Mohrungeu, et 3° à Angerburg, pour la Lithuanie prussienne. Chacune de ces directions a un directeur, trois à cinq conseillers, un syndic et un comptable.

Grand Duché de Posen. — La direction générale de cette association, à Posen, se compose d'un directeur, trois conseillers, un syndic, un comptable, un secrétaire conservateur, et un agent à Berlin.

L'administration provinciale de Posen se compose, en outre, d'un directeur, un syndic, un comptable, une trentaine de conseillers provinciaux, dont six seulement se réunissent à Posen, et les autres administrent les affaires de l'association dans chaque cercle.

En *Hanovre.* — Le ministre de l'intérieur a la surveillance sur l'institution ; il peut seul modifier ses statuts. Elle doit publier annuellement un compte-rendu de ses opérations.

Le ministre de l'intérieur nomme le personnel administratif et le caissier ; c'est aussi lui qui détermine les salaires.

Les employés ne peuvent être changés qu'après six mois d'avis préalable, et réciproquement.

La direction se compose de trois membres ; au besoin on nomme un adjoint.

Les districts ont des succursales.

En *Belgique.* — La caisse des propriétaires est gérée par un conseil d'administration composé de cinq administrateurs ; ses intérêts sont surveillés par vingt commissaires.

Un bureau permanent de vérification des garanties offertes par les emprunteurs, formé d'hommes spéciaux, s'occupe uniquement de la validité des hypothèques et des questions auxquelles elles peuvent donner lieu ; ce bureau important est surveillé constamment par un commissaire délégué à cet effet, et dirigé par deux administrateurs juristes.

Le siège de la société est placé à Bruxelles, et des agences sont établies dans les principales villes et communes du royaume. Le conseil d'administration met un soin particulier à ne choisir ses agents que parmi les personnes les plus dignes, sous tous les rapports, de mériter la confiance.

La *caisse hypothécaire*, qui est une autre société que celle de la caisse de propriétaires en Belgique, est régie par un comité administratif composé d'un directeur, propriétaire de 40 actions et de quatre administrateurs, chacun propriétaire de 30 actions ;

Par un comité de surveillance composé de quinze commissaires, dont au moins huit doivent avoir leur domicile et résidence à Bruxelles, chacun propriétaire au moins de huit actions.

Au comité administratif est attaché un notaire central permanent, non rétribué, propriétaire au moins de 30 actions.

Le comité administratif choisit, avec droit de révocation, huit agents provinciaux, chacun propriétaire au moins de 15 actions.

Ces agents choisissent, sous l'approbation du comité administratif, leurs agents d'arrondissement, qui seront propriétaires au moins de cinq actions.

L'administration peut nommer des correspondants, soit dans les localités où elle le juge convenable, soit pour remplacer les agents.

Les actions des membres des différentes catégories ci-dessus sont inaliénables.

Pendant toute la durée de leurs fonctions, elles restent déposées dans les coffres de la société, excepté celles des commissaires.

Les membres du comité administratif ne sont responsables que de la stricte exécution de leur mandat, et ne contractent, à raison de leur gestion, aucune obligation personnelle ou solidaire relativement aux engagements de la société.

L'exécution des actes appartient aux directeurs, sauf substitution, et sous l'approbation du comité administratif, qui a le droit de délibération et choisit le personnel attaché à la régie.

Les actions judiciaires sont exercées au nom de la société, à la poursuite et diligence du directeur.

La tutelle des intérêts généraux de la société est dévolue au comité de surveillance. Il est le gardien indépendant des droits et intérêts des parties.

Toute décision de chacun des comités prise à la majorité des suffrages, n'est obligatoire que pour autant que trois membres du comité administratif, et au moins sept commissaires, soient présents à leur délibération respective.

Les membres du comité administratif n'ont droit qu'à un prélèvement annuel sur les bénéfices réalisés, et ce jusqu'à concurrence de 8 pour cent, dont deux sont alloués au directeur et 1½ à chacun des quatre administrateurs, mais jusqu'à concurrence seulement de 8,000 fr. pour le directeur, et 6,000 fr. pour chacun des autres membres du comité administratif, maximum attaché à leurs fonctions.

Quelque soit, néanmoins, le résultat des opérations, il leur est assuré un minimum, savoir : de 4,000 francs au directeur, et 3,000 francs à chacun de ses collègues.

Les émoluments du secrétaire, dont le choix est abandonné au comité administratif, avec droit de révocation, ne dépasseront pas 4,000 francs.

Les fonctions des commissaires sont honorifiques ; il leur est néanmoins alloué un jeton de présence de 10 francs pour chaque séance.

Le directeur, les administrateurs et les commissaires sont élus par l'assemblée générale ; les fonctions des membres du comité administratif sont quinquennales ; celles des membres du comité de surveillance sont annuelles, sauf réélection indéfinie.

En France.—Le crédit foncier est placé sous la surveillance du ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, et du ministre des finances. Les statuts doivent être autorisés par décret, le conseil d'état entendu. Le choix des directeurs est soumis à l'approbation du Ministre de l'Agriculture, du Commerce et des Travaux Publics. Leur gestion et comptabilité sont sous la double surveillance du Ministre de l'Agriculture, du Commerce et des Travaux Publics, et du Ministre des Finances.

Cette surveillance consiste 1° dans la présence auprès du crédit foncier de Commissaires, nommés spécialement.

2° Dans la vérification des inspecteurs des finances.

3° Dans la création d'une commission permanente de huit membres, dont quatre nommés par le ministre des finances et quatre par le ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics.

Les commissaires veillent à ce que le crédit foncier ne fassent pas d'autres opérations que celles que la loi lui permet de faire ; à ce qu'il n'émette pas plus de lettres de gage que pour le montant de ses obligations hypothécaires ; à ce que le tirage au sort soit suffisant pour annuler un nombre de lettres de gage au montant des amortissements reçus. Ils prennent connaissance, à volonté, des livres, registres et autres documents ; vérifient la caisse et les valeurs ; assistent aux séances et y font les observations nécessaires dont ils peuvent exiger l'entrée au procès-verbal. Ils mettent leur visa sur les lettres de gage pour en régler l'émission. Ils doivent faire rapport au ministre tous les trois mois.

Les inspecteurs ont les mêmes attributions que les commissaires, moins la permanence auprès du crédit foncier. Ils doivent examiner la gestion et la comptabilité ; vérifier les écritures, la caisse et les valeurs ; examiner les registres et les livres.

La commission permanente donne son avis sur les questions relatives à la gestion et surveillance du crédit foncier ; tous les ans elle adresse un rapport détaillé sur ses opérations.

En cas de contravention de la part du crédit foncier à ses droits et devoirs, le ministre peut provoquer le retrait immédiat de l'autorisation ; qui est prononcé dans un décret. Jusqu'à ce décret il peut interdire toute nouvelle opération.

Le tout est rendu public pour l'information des actionnaires et des porteurs de lettres de gage.

Le crédit foncier doit remettre, tous les six mois, un extrait de son état financier, aux ministres de l'intérieur et des finances, ainsi qu'aux préfets des départements, aux chambres de commerce et d'agriculture et aux greffiers des tribunaux.

En Russie.—La banque de Crédit Systeme s'administre par un conseil supérieur général au-dessous duquel sont placés des conseils de district. Les fonctions y sont électives.

L'assemblée générale de la banque de crédit système se réunit ordinairement tous les trois ans, sans préjudice des réunions extraordinaires qui peuvent avoir lieu pour des besoins particuliers. Tout membre y a droit égal d'initiative et de suffrage; mais tous doivent se soumettre aux décisions prises par la majorité. La banque a une caisse d'administration par arrondissement ou district.

OPÉRATIONS.

Aussitôt qu'une banque de Crédit Foncier est constituée; que l'administration est formée; que le personnel est choisi; alors des avis sont donnés dans les journaux, affichés dans les endroits publics, annonçant que la banque est prête à recevoir des demandes d'emprunt. Après avoir vérifié les titres; s'être assurée qu'il n'y a point d'hypothèques ou avoir pris les moyens de les purger; avoir fait faire une évaluation correcte de la propriété; s'être fait donné une hypothèque spéciale sur l'immeuble, qui doit être enregistrée; alors la banque remet à l'emprunteur, ou à celui qui a droit, comme dans un cas de substitution et transport, le montant emprunté. En général les banques donnent du munitaire, ou des lettres de gage que l'emprunteur négocie à ses risques et périls. La banque de Bavière donne des billets qui ont cours forcé; elle ne peut en émettre pour plus de huit millions de florins. Les banques qui payent en munitaire émettent des lettres de gage à un montant égal à celui des prêts, et payables dans un temps qui ne doit pas dépasser celui des obligations hypothécaires rogues des emprunteurs.

Les obligations des emprunteurs sont payables par annuités comprenant, l'intérêt, l'amortissement, les frais d'administration, et quelque fois d'autres charges comme l'impôt etc.

Les banques qui payent en munitaire négocient elle-mêmes leurs lettres de gage, sans difficulté; Elles ne sont pas payables par annuités, mais la banque paye tous les ans par un tirage au sort une certaine proportion, correspondant à l'amortissement reçu, de manière que la dernière année, toutes celles qui ont été émises à la même époque se trouvent payées. Comme la banque ne négocie ses lettres de gage qu'au fur et à mesure de ses besoins, elle a toujours assez d'argent et jamais trop. C'est par le revirement continu d'obligations hypothécaires ou lettres de gage, de lettres de gage en munitaire, et de munitaire en obligations, qu'elles peut sans grand capital faire d'immenses opérations, qui n'ont d'autres limites que les limites des besoins des emprunteurs. Ces banques, une fois bien établies et prudemment administrées, possèdent un crédit plus grand que celui des gouvernements mêmes. Comme on peut le voir par les tableaux de leurs cours que j'ai donnés.

Le plus grand danger pour une banque de crédit foncier, c'est de prêter sur propriété dont la valeur n'est pas suffisamment établie. Aussi ne peuvent-ils pas mettre trop de soin dans l'examen des titres et l'évaluation de l'immeuble. Ce danger est bien moins grand quand la banque ne prête que sur amortissement forcé; car alors les cas d'inexactitude sont beaucoup plus rares, et comme le débiteur n'a à payer qu'une petite annuité, il peut généralement le faire avec le surplus de sa récolte; et même dans une mauvaise année il le peut encore en vendant quelques animaux.

Les prêts et les demandes d'emprunts sont réglés par les statuts de la banque, et diffèrent quelque fois suivant les pays.

En France.—De toutes les institutions de crédit foncier en Europe, celle de la France est peut-être la plus importante. Fondée la dernière, après des études sérieuses sur les institutions créées dans le reste de l'Europe pour venir en aide à la classe agricole, elle a su profiter de tout ce qu'il y pouvait y avoir de bon comme aussi écarter tout ce qu'il pourrait y avoir de défectueux, tout en tenant compte néanmoins des habitudes et des besoins du peuple français aussi bien que de ses lois et de l'état de la propriété. Le projet d'établir une institution de crédit foncier fut mis à l'étude en 1841. En 1845 M. Royer fut chargé par le gouvernement d'aller sur les lieux, en Allemagne et ailleurs, étudier ces institutions si universellement populaires. Tous les agents diplomatiques furent aussi chargés de recueillir et d'envoyer au gouvernement français tous les documents et renseignements qu'ils pourraient se procurer. Après la révolution de février, l'introduction du crédit foncier fut énergiquement demandée. Presque tous demandaient l'introduction de cette institution avec le

droit d'émettre du papier qui devait avoir cours forcé, un papier monnaie, la mobilisation du sol. Il fallut la fameuse discussion à laquelle prirent part Messieurs Henri, Léon Faucher et autres éminents économistes les 10 et 11 octobre 1848 pour écarter ces dangereuses théories quand elles ne sont pas restreintes dans de prudentes limites, comme en Bavière et le duché de Nassau. Des commissions furent nommées, composées de personnes les plus considérables, et leurs rapports pleins de renseignements, pleins de faits, pleins de bonnes suggestions ont enfin réussi, après sept ans d'études de 1845 à 1852, à doter la France d'une institutions de crédit foncier, qui quoique encore jeune fait d'énormes opérations, toujours croissantes. En 1859 les prêts hypothécaires s'élevèrent à 26 millions de frans ; à 48 millions en 1860 ; et à 87 millions en 1861. Sans compter les prêts aux Communes, pour drainage, à longs et à courts termes, qui montrent des opérations se montant en totalité à plus de 52 millions en 1859 ; plus de 156 millions en 1860, et à plus de 179 millions en 1861.

C'est le 28 février 1852 que fut présenté le décret organique des institutions de crédit foncier en France. Ce décret pose les bases générales de son organisation. Ce décret contemplait l'organisation de plusieurs institutions dans le pays, soit qu'elles fussent constituées par des capitalistes ou des emprunteurs.—Plusieurs furent organisées. C'était une erreur que la multiplicité de ces institutions ; Cette erreur avait été signalée par la commission nommée par l'Assemblée Nationale. Cependant le gouvernement crut devoir laisser à chaque département le soin de fonder leurs institutions de crédit foncier comme bon leur semblerait, en se conformant néanmoins aux réglemens et aux formalités exigées par la loi. L'on ne fut pas longtemps sans s'apercevoir des graves inconvénients de cette pluralité, qui devait créer des rivalités et entraîner des dangers.

Le décret du 18 mars 1852 fonda la société connue sous le nom de "Banque foncière de Paris" dont le privilège ne s'étendait pas au-delà de la juridiction de la cour d'appel. Son fonds social fut fixé à 25 millions de francs divisé en 50 mille actions de 500 francs chacune. Placée sous la surveillance du ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce ; elle devait prêter à longs termes en espèces, des sommes remboursables par amortissement ; émettre des lettres de gage au montant des obligations hypothécaires, et en rembourser annuellement une partie par tirage au sort.

Le Décret du 10 décembre 1852 en sanctionnant une convention entre le ministre de l'agriculture et du commerce et la banque foncière de Paris, étendit d'abord le privilège de la banque, qui prit le nom de *Crédit-Foncier de France*, à tous les départements non compris dans les circoncriptions des associations de Marseille et de Nevers ; puis à toute la France, après l'incorporation de ces dernières effectuées plus tard.—Une subvention de 10 millions de francs lui fut accordée. C'est ainsi qu'en adoptant une seule banque de crédit foncier, "un seul type, comme dit M. Wolowski, tout prend des proportions plus larges et "tout se simplifie : C'est la machine à vapeur qui se substitue à une foule de leviers isolés "et discordans, et joint l'économie des ressorts à la puissance de l'action."

La pluralité des banques de crédit foncier dans un même pays est maintenant reconnue en Europe, comme un grand inconvénient et un véritable obstacle à leur bon fonctionnement. L'établissement unique d'une institution mère, avec des succursales sous sa direction, remplit le but et l'objet sans avoir l'inconvénient de la pluralité.

La commission nommée par l'assemblée nationale, disait dans son rapport, en 1851 :— "Il serait sans doute à souhaiter qu'il put n'y avoir, pour toute la France, qu'un seul et unique établissement de crédit immobilier. Les pays pauvres profiteraient ainsi plus sûrement des ressources surabondantes qui peuvent exister dans des régions plus favorisées. Le cours général de l'intérêt ou du loyer des capitaux obtiendrait de plus, ainsi, une fixité plus grande, et les lettres de gage, des origines les plus lointaines et les plus diverses, acquerraient une immense et heureuse facilité de se négocier sur tous les points où se trouvent des capitaux disponibles....."

Votre commission attache beaucoup d'importance à cette disposition. Il lui paraîtrait fort dangereux de multiplier, dans les premiers temps surtout, des établissements de crédit immobilier agissant dans la même sphère, et qui, poussés par les lois de la concurrence, pourraient, afin de s'enlever mutuellement la clientèle et les affaires, se trouver entraînés à s'écarter des lois de la prudence rigide qu'il importe à un si haut degré de leur voir observer."

adop
tielle
effet
plus
N°
infa
d'ins
deux
étab
ruine

par c
d'int
au so

c'est-
prom

lette
ont li
tirage
20 m
mille
10 m
franc

de ma
moye
d'inté
sans p

nomm
à fair
seuler

I
de gag
ancien
prunt

avait
de la
mais e

pourr
de les
foncie

de 18
donna
qu'en
plus d

fourni
n'avai
semest
30 mil
publie

5 par
P
P
nation

Voici ce que disait M. Jousseau dans son traité, en 1853 :—“ D'abord, à notre avis, en adoptant ici le principe du privilège (de l'unité), le gouvernement a pris une mesure essentiellement sage. Le succès de la nouvelle institution était à ce prix. Songe-t-on bien, en effet, aux résultats de la concurrence en pareille matière ? Se fait-on l'idée de l'avenir de plusieurs sociétés opérant dans la même circonscription, et prêtant à l'envie l'une de l'autre ? Ne voit-on pas que pour couvrir leurs frais, pour faire des bénéfices, elles dévièrent infailliblement des règles d'extrême prudence qui sont la condition vitale de ces sortes d'institutions ? Pour notre part, nous sommes convaincu que permettre la concurrence à deux sociétés de cette nature, donner un aliment à l'esprit de spéculation entre deux établissements d'utilité publique, c'est été en altérer le caractère, et les condamner à une ruine certaine.”

Le Crédit Foncier commença par prêter pour 50 ans, remboursable par annuités de 5 par cent ; et, pour se procurer les fonds, négocia des lettres de gage portant 3 pour cent d'intérêt, remboursables proportionnellement chaque année avec lots et primes par tirage au sort.

La prime était une somme fixe de 200 francs par lettre de gage de 1,000 francs ; c'est-à-dire que pour chaque mille francs que la banque recevait sur une lettre de gage, elle promettait d'en payer douze cents.

Les lots étaient une somme d'argent qu'avaient droit de recevoir ceux des porteurs de lettres de gage dont les numéros sortaient les premiers du tirage au sort.—Les tirages ont lieu 4 fois par an ; les 22 mars, juin, septembre et décembre.—Dans les trois premiers tirages le premier numéro sortant gagne cent mille francs, le second 50 mille, le troisième 20 mille.—Au tirage de décembre, le premier lot gage 100 mille francs ; le second, 50 mille ; le troisième, 40 mille ; le quatrième, 30 mille ; le cinquième, 20 mille ; le sixième, 10 mille ; et les huit numéros suivants chacun 5 mille francs, en tout par année 800,000 francs de lots.

Le Crédit-Foncier fut autorisé par le décret du 10 décembre 1852 à modifier ses prêts, de manière à substituer à l'annuité de 5 par cent une échelle mobile, calculée sur le cours moyen de la rente 3 par cent. Et de convertir ses lettres de gage, portant 3 par cent d'intérêt avec lots et primes, en lettres de gage portant 4 par cent d'intérêt avec lots mais sans prime fixe.—Cette conversion réussit.

Le décret du 6 juillet 1854, confia à un gouverneur et à deux sous-gouverneurs, nommés par l'empereur, la direction des affaires du crédit foncier de France ; il l'autorisa à faire des prêts à courts termes, sans amortissement d'abord, puis avec amortissement ; mais seulement au montant des capitaux souscrits par les actionnaires et de ses bénéfices.

Le crédit foncier pensa alors à supprimer les lots et primes dans ses nouvelles lettres de gage, en leur faisant porter un intérêt de 5 par cent au lieu de 3 ou 4 que portaient les anciennes ; par contre coup ils augmenta à 6 par cent l'annuité que devait lui payer l'emprunteur. Pour donner plus de confiance dans les opérations de la banque, elle avait cru pouvoir donner du numéraire aux emprunteurs ; s'exposant par là aux fluctuations de la bourse sur les négociations de ses lettres de gage, qui souvent l'exposaient à des pertes ; mais elle comprit bientôt que son fonctionnement ne deviendrait stable et solide que lorsqu'elle pourrait faire accepter à l'emprunteur ses propres lettres de gage en paiement ; libre à lui de les négocier à ses risques et périls, comme le font presque toutes les institutions de crédit foncier en Allemagne et le reste de l'Europe. Ce ne fut néanmoins qu'au commencement de 1857 qu'elle commença à prêter en lettres de gage ; et encore dans les commencements donnait elle moitié en argent et moitié en lettre de gage. Elle finit néanmoins par ne payer qu'en lettres de gage. Ce fut là son plus grand succès. Dès ce moment la banque n'eut plus de crainte ; elle pouvait toujours fournir des prêts à tous ceux qui pouvaient lui fournir les garanties hypothécaires suffisantes. La banque fut plus libre dans ses allures ; elle n'avait prêtés que 12 millions et demi en 1855 ; que 8 millions en 1856 ; dans le second semestre de 1857, après l'innovation, elle prêta pour 6 millions en lettre de gage ; en 1858, 30 millions et toujours en augmentant depuis, ainsi qu'on le verra par le tableau que je publierai plus loin.—Le cours des lettres de gage augmenta aussi à la bourse, et celles de 5 par cent se maintiennent à peu près au pair.

Par décret du 11 janvier 1860, les opérations de la banque furent étendues à l'Algérie.

Par une loi du 19 mai 1860, le crédit foncier de France fut substitué au comptoir national pour le contrôle des opérations du sous-comptoir des entrepreneurs.

Par une loi du 6 juillet 1860, il est autorisé à prêter, même sans hypothèque, soit à long ou à courts termes, aux départements, aux communes et aux associations agricoles.

Par une loi du 28 juillet 1860, il est autorisé à fonder avec une subvention et garantie d'intérêt par l'état, une société de "crédit agricole," c'est-à-dire qui prête à l'agriculteur sur sa garantie personnelle sans hypothèque.

Outre ces différentes attributions, le crédit foncier de France a ouvert une caisse de service pour y recevoir des dépôts en comptes courants, et faire des avances sur obligations foncières et autres valeurs déterminées.

Les prêts à courts termes sans amortissement sont une innovation à tous les principes des institutions de crédit foncier, proprement dit. Aussi, faut-il remarquer que le crédit foncier de France n'est pas seulement une institution de crédit foncier. Ce n'est principalement que pour les contributions urbaines que ses prêts à courts termes sont faits.

Le crédit foncier est autorisé par l'art. 2 de ses statuts, à se servir des dépôts pour prêter sans hypothèque jusqu'à concurrence de moitié de leur montant pour un terme qui n'excèdera pas 90 jours ; c'est sa caisse de service, qui en fait sous ce rapport une banque d'économie ; il peut aussi affecter son fonds social à ce genre d'opérations.

Le crédit foncier a établi des règlements pour ses opérations de crédit foncier proprement dit, ainsi que pour celles qu'il fait avec le sous-comptoir, drainage, caisse de service et de crédit agricole. Je ne parlerai ici que de ceux qui regardent le crédit foncier, renvoyant à ses statuts et rapports pour celles qui concernent les autres opérations.

Le crédit foncier de France, est une société de capitalistes ; c'est la seule de ce genre aujourd'hui qui soit autorisée en France. Le fonds social souscrit par les actionnaires, en y ajoutant même la subvention des 10 millions de francs, n'était qu'une goutte d'eau pour les besoins de la banque. Le seul moyen de se procurer des capitaux fut de faire comme ailleurs ; émettre des lettres de gage portant intérêt, payables, aux porteurs ou nominatives, dans un espace de temps qui ne devait pas être de plus de 60 ans, et qui puissent se négocier à la bourse. Cette ressource pour avoir des capitaux étant assurée, restait à prendre les précautions nécessaires pour s'assurer que les titres et les garanties offertes par les emprunteurs étaient suffisantes.

Les prêts sur hypothèque avec amortissement varient de 10 à 50 ans, et même jusqu'à 60 ans.

La banque ne prête que sur première hypothèque, et au montant seulement de la moitié de la valeur de la propriété. Quand il y a une hypothèque antérieure, elle se fait subroger ou garde en main ce qui est nécessaire au remboursement. Quand elle craint des hypothèques inconnues, elle exerce le droit de purge. Elle peut néanmoins prêter sur immeubles grevés d'hypothèques consenties à raison de garantie d'éviction ou de rente viagère ; pourvu que le montant du prêt réuni aux capitaux inscrits, n'excède pas la moitié de la valeur de l'immeuble.

Voici un résumé des formalités prescrites par le crédit foncier de France de la part de l'emprunteur, pour obtenir un emprunt ; et les instructions générales qu'il a promulguées pour la vérification des titres, la rédaction des contrats, les formalités hypothécaires et celles de la purge.

1. *Demandes de prêts.*—Les demandes de prêts doivent être conformes aux modèles imprimés fournis par l'Administration, et être signées par l'emprunteur ou par un mandataire.

A l'appui de sa demande l'emprunteur doit produire :

1° Une désignation sommaire, article par article, des biens offerts en garantie ; l'indication, par chaque nature d'immeubles, de leur situation et de leur contenance, avec les numéros du cadastre des différents articles compris dans cette désignation ;

2° Les titres de propriété en sa personne et en celles de ses auteurs, et, autant que possible, un établissement de propriété, sur papier libre, rédigé par un notaire, remontant à trente ans et contenant l'analyse raisonnée des différentes mutations et des titres à l'appui ;

3° La copie certifiée de la matrice cadastrale ;

4° Les baux ou l'état des locations, s'il en existe, avec indication des fermages et loyers payés d'avance ;

N. B.—Il peut être utile de produire les anciens baux, indépendamment des baux courants.

- 5° La déclaration des revenus et des charges ;
- 6° La cote des contributions de l'année courante, ou, à son défaut, celle de la dernière année ;
- 7° La police d'assurance contre l'incendie ;
- 8° Un état d'inscriptions ou du moins une simple déclaration constatant la situation hypothécaire ;
- 9° L'indication des servitudes ou autres charges réelles qui peuvent grever l'immeuble ;
- 10° La déclaration de l'état civil de l'emprunteur, s'il est ou a été marié, ou tuteur, ou comptable de deniers publics.

L'emprunteur doit avoir capacité suffisante pour contracter et pour conférer hypothèque, et doit indiquer le régime sous lequel il est marié.

La production du contrat de mariage est nécessaire.

Dans le cas où il serait marié sans contrat, il doit, si le mariage est postérieur au 1er janvier 1851, représenter l'acte de célébration.

La Société n'accepte pour gage que les propriétés d'un revenu durable et certain. (Statuts, article 55.)

Ne sont point admis au bénéfice des prêts faits par la Société :

- 1° Les théâtres ;
- 2° Les mines et carrières ;
- 3° Les immeubles indivis, si l'hypothèque n'est établie sur la totalité de ces immeubles du consentement de tous les copropriétaires ;
- 4° Ceux dont l'usufruit et la nue propriété ne sont pas réunis, à moins du consentement de tous les ayants droit à l'établissement de l'hypothèque. (Statuts, article 54.)

L'estimation des biens offerts en garantie a lieu d'après les titres, baux et autres renseignements fournis par le propriétaire emprunteur.

La Société se réserve, en cas de nécessité, de faire procéder à une estimation par expert, après s'en être entendue avec la personne qui a formé la demande d'emprunt.

Le montant du prêt ne peut dépasser la moitié de la valeur de l'immeuble hypothéqué.

Il est au plus du tiers de la valeur pour les vignes, les bois et autres propriétés dont le revenu provient de plantations.

Les bâtiments des usines et fabriques ne sont estimés qu'en raison de leur valeur indépendantes de leur affectation industrielle.

Dans aucun cas, l'aunuité au service de laquelle l'emprunteur s'engage ne peut être supérieure au revenu total de la propriété. (Statuts, article 56.)

La Société ne prête que sur première hypothèque.

Mais sont considérés comme faits sur première hypothèque les prêts au moyen desquels doivent être remboursées les créances déjà inscrites, lorsque, par l'effet de ce remboursement ou de la subrogation opérée au profit de la Société, son hypothèque vient en première ligne et sans concurrence.

Dans ce cas, la Société conserve entre ses mains valeur suffisante pour opérer ce remboursement. (Statuts, article 52.)

N. B.—La Société se réserve d'apprécier si elle doit prêter au moyen de la subrogation.

Si l'immeuble est grevé d'inscriptions pour hypothèques consenties à raison de garantie d'éviction ou de rentes viagères, le prêt peut avoir lieu, pourvu que le montant de ce prêt, réuni aux capitaux inérités, n'excède pas la moitié ou le tiers, selon le cas, de la valeur de cet immeuble. (Loi du 10 juin 1853, article 3.)

Les moyens d'assurer à l'hypothèque du crédit foncier le premier rang, sans concurrence, à l'égard des créanciers qui auraient un privilège ou une hypothèque antérieure sont, indépendamment de la subrogation :

- 1° Le consentement d'antériorité ou la cession du rang hypothécaire conférés par le créancier dont le privilège ou l'hypothèque primerait le crédit foncier ;
- 2° La purge des hypothèques légales, autorisée par le décret du 28 février 1852 et la loi du 10 juin 1853, si ces hypothèques ne sont pas inscrites ;
- 3° Si elles sont inscrites, la main levée donnée, soit par la femme non mariée sous

le régime dotal, soit par le subrogé tuteur du mineur ou de l'interdit, en vertu d'une délibération du conseil de famille, conformément à l'article 9 du décret du 28 février 1862.

2. *Contrat conditionnel.*—Lorsque la propriété est reconnue régulière et la garantie suffisante, le conseil d'administration détermine le montant du prêt à faire, et il est procédé à la signature du contrat conditionnel. (Statuts, article 71.)

Ce contrat, rédigé par le notaire de l'emprunteur, conformément aux formules remises par l'administration, indique le montant du prêt, la quotité et la nature des obligations qui seront remises au moment où sera passé l'acte définitif. Il contient la désignation des biens hypothéqués et l'établissement de propriété. Il indique la durée du prêt, le montant de l'annuité, les époques de paiement des deux semestres entre lesquels elle se partage (31 janvier et 31 juillet), les conditions relatives aux remboursements anticipés, à l'assurance contre l'incendie et au transport de l'indemnité en cas de sinistre; enfin, les conditions générales des prêts du crédit foncier. (Voir Statuts, articles 51, 58, 60 à 69.)

Le contrat conditionnel fixe l'époque de la réalisation du prêt; le délai, sauf les exceptions spécialement autorisées en certains cas, est de deux mois au plus.

3. *Formalités hypothécaires et purge.*—Après la signature du contrat conditionnel, il est pris immédiatement inscription au profit du crédit foncier de France, au bureau du conservateur des hypothèques de la situation des biens.

Le bordereau est aussi rédigé d'après les formules remises par l'administration.

La purge est aujourd'hui facultative. (Loi du 10 juin 1853, article 2.)

Lorsque la Société juge qu'il y a lieu de l'accomplir, il y est procédé conformément à l'article 1er de la loi du 10 juin 1853. (Statuts, article 53.)

La Société, le plus souvent, sans accorder une dispense entière de purge, dispense du moins de la purge des hypothèques légales *inconnues*, qui seule entraîne la *publicité* par une insertion dans un journal. Si la situation de l'emprunteur permet de ne purger que des hypothèques légales *connues*, les formalités se bornent à une simple signification, soit à la femme ou à ses héritiers, soit au subrogé tuteur des mineurs *sans aucune publicité*. C'est ce qui a toujours lieu lorsque l'emprunteur a lui-même rempli régulièrement les formalités de purge sur sa propre acquisition. Il importe donc qu'il joigne à ses titres de propriété les pièces de cette purge.

4. *Acte définitif.*—Immédiatement après la levée de l'état contenant l'inscription prise au profit du crédit foncier, si la purge des hypothèques légales n'a pas été nécessaire, ou, après les délais de cette purge, si elle a été jugée indispensable, il est procédé à l'acte définitif.

Cet acte, qui constate la réalisation du prêt, énonce sommairement l'accomplissement des formalités de purge et des autres formalités hypothécaires établissant qu'il n'est survenu aucune inscription primant celle du crédit foncier, à l'exception de celles prises en garantie de créances qui doivent être remboursées avec le montant du prêt, ou de celles prises en garantie d'éviction ou de rente viagère.

Si parmi ces créances quelques-unes ne peuvent être remboursées immédiatement, cette circonstance n'empêche pas la réalisation du prêt. L'acte définitif en fait mention et les valeurs restent en dépôt dans la caisse du crédit foncier, pour le compte de l'emprunteur, jusqu'au moment où les créances inscrites peuvent être remboursées.—

Ces formalités générales ne doivent pas dispenser des autres précautions que les cas spéciaux et la nature de la législation peuvent suggérer. Les plus grands dangers peuvent venir des informalités; on ne peut prendre trop de soin dans les estimations de la valeur des immeubles.

L'emprunteur ayant obtenu son emprunt, est tenu de paier régulièrement l'annuité convenu. C'est tout ce qu'il a à faire. L'introduction de l'amortissement est la pierre fondamentale de toute bonne institution de crédit foncier; comme la lettre de gage est le fondement de toute la fabrique; la première dans l'intérêt de l'emprunteur et de la sûreté de la banque; la seconde dans l'intérêt de l'existence même de la banque et de sa solvabilité actuelle et future.

L'emprunteur peut, s'il le veut, se libérer du capital par anticipation soit en tout soit

en par
elle

et sou
de gag
seulem
par tir
hypoth
banque
de gag
des prin
payeme

Le
ditions
que les
plus ell
les gouv
Ces pou
aucun di
duelles
teurs de
dnité. C
à plus d
outre ill
de leurs
par l'inc
Si l

l'interm
les prop
fonds su
dans l'in
1° de s
rembour
de l'inst
banque
des cond
plus faci
emprunt
uns et le

Il y
1°
2°
3°
Un

un grand
l'ineffic
au burea
lation hy
prompte

Par
gialtion.

en partie, moyennant une indemnité fixée à un et demi par cent. Si la libération est partielle elle peut être imputée, au choix du débiteur :

- 1° Sur les dernières annuités, de manière à en réduire le nombre.
- 2° Sur l'ensemble des annuités, de manière à réduire le montant de chacune
- 3° Sur les annuités les plus prochaines.

Les lettres de gage doivent être visées par le gouvernement ; elles sont enrégistrées et soumises au timbre. Leur minimum est de cent francs. Il y a trois séries de lettres de gage, celles de 3 pour cent d'intérêt avec lots et primes ; celles de 4 pour cent avec lots seulement ; et celles de 5 pour cent sans lots ni primes. Toutes néanmoins remboursables, par tirage au sort, au prorata de la rentrée des sommes de l'amortissement des obligations hypothécaires des emprunteurs. Les lots et primes présentent des inconvénients pour la banque ; mais dans les commencements il fallut passer par dessus, afin de rendre les lettres de gage plus populaires, la banque en relevant le taux de l'intérêt se dispensa des lots et des primes à son grand avantage. Aucune opposition ou saisie arrêt ne peut être faite au paiement des lettres de gage. Ceci leur donne une faveur dans le public.

PRIVILÈGES.

Les banques de crédit foncier prêtant au plus bas taux d'intérêt possible, et aux conditions les plus avantageuses aux emprunteurs ; ont besoin de pouvoir s'assurer facilement que les immeubles qu'on désire leur hypothéquer offrent toutes les garanties désirables ; de plus elles ont besoin de rentrer régulièrement dans toutes leurs créances. A cet effet tous les gouvernements leur ont accordé les plus grands privilèges et les plus amples pouvoirs. Ces pouvoirs qui pourraient être dangereux dans les mains des particuliers, ne présentent aucun danger dans les mains du crédit foncier, qui n'est jamais affecté par les passions individuelles ou les animosités personnelles. Loin d'avoir eu jamais à s'en plaindre, les emprunteurs de tous les pays n'ont eu qu'à se louer des excellents effets que ces privilèges ont produits. Quant il n'y aurait que la crainte salutaire produite sur les emprunteurs, en les forçant à plus d'exactitude et à une ponctualité plus grande, ceci serait déjà un grand bien. Mais en outre ils ont permis aux banques de baisser jusqu'aux plus basses limites possibles les taux de leurs prêts, n'ayant pas à prendre une prime d'assurance contre les pertes à éprouver par l'inexactitude et les retards des paiements.

Si l'on considère les institutions de crédit foncier dans leur véritable jour, comme l'intermédiaire entre le prêteur et l'emprunteur, comme la grande agence générale de tous les propriétaires qui désirent emprunter et des capitalistes qui cherchent à placer leurs fonds sur hypothèque ; l'on verra que, pour inspirer la plus grande somme de confiance dans l'institution, il faut que les capitalistes la voient revêtue de pouvoirs exceptionnelles, 1° de s'assurer de la parfaite garantie qu'offre l'immeuble de l'emprunteur, 2° de se faire rembourser ponctuellement et promptement de ses créances. Cette confiance, c'est le crédit de l'institution, c'est la sécurité du prêteur, c'est l'avantage de l'emprunteur. Plus la banque commandera la confiance, plus elle se procurera de capitaux et plus elle les aura à des conditions avantageuses ; et par conséquent, plus elle pourra en prêter et à des termes plus faciles et à un intérêt plus réduit. C'est donc l'avantage et des capitalistes et des emprunteurs de voir leur agent commun revêtu de tous les pouvoirs les plus étendus. Les uns et les autres y trouvent leur bénéfice.

- Il y a trois catégories de privilèges.
- 1° Ceux qui sont relatifs à la sûreté du prêt.
 - 2° Ceux qui sont relatifs à son recouvrement.
 - 3° Ceux qui sont relatifs aux bénéfices des opérations.

Un des grands obstacles à la popularité des prêts sur hypothèques, et qui détournent un grand nombre de placement qui autrement les rechercheraient ; c'est sans contredit l'inefficacité du régime hypothécaire, et l'insuffisance, sans compter les frais des recherches au bureau d'enregistrement. Cet obstacle il fallait, en attendant la réforme dans la législation hypothécaire, trouver un moyen de le faire disparaître par une procédure simple, prompte et peu dispendieuse. C'est ce que l'on a obtenu par le moyen de la purge.

Purge.—La purge, n'est point une chose tout à fait nouvelle dans notre législation. Le décret volontaire en était une forme ; le jugement de confirmation

en est une autre. Ce n'est que la simplification de notre jugement de ratification, moins les frais et les lenteurs des procédures et la complication des formalités. En ce pays, le nouvel acquéreur peut obtenir, par un jugement de ratification, que tous ceux qui ont des hypothèques non enregistrées, de quelque nature qu'elles soient, les déclarent sous peine de perdre leur privilèges et hypothèques. La purge confère le même droit au crédit foncier, non pas comme acquéreur, mais comme prêteur. Il est juste que le crédit foncier puisse s'assurer qu'il n'y a pas de privilèges ou d'hypothèques occultes qui puisse le priver de ses droits; autrement il courrait des dangers continuels. Ses prêts ne pouvant être parfaitement assurés, il serait souvent obligé de les refuser ou de prendre une prime d'assurance, qui lui ferait manquer son but qui est d'être une cause de secours pour l'emprunteur.

Si nous voulons fonder une institution de crédit foncier en ce pays, il faut nécessairement lui accorder le droit de purge. Sans la purge, comment peut-on savoir que l'immeuble sur lequel la banque a pris une hypothèque ne soit point affecté ou grevé de quelques droits, charges ou privilèges qui pourront un jour surgir pour frustrer l'institution d'une créance qu'elle croyait parfaitement assurée? Le capitaliste étranger craindra de placer ses capitaux dans les lettres de gage d'une institution qu'il saura n'avoir pas les moyens suffisants de prévenir les inconvénients, et les dangers que présente un régime hypothécaire, qui est à l'état de transition et qui prendra des années avant de se réformer. En repoussant les capitalistes, vous faites tort aux cultivateurs.

Sous quelque point de vue que vous envisagiez la question, la purge, accordée au crédit foncier, fait un grand bien et n'entraîne aucun inconvénient ni présent ni futur.

Avec la purge, objectera-t-on, la banque n'aura pas besoin de s'occuper des certificats d'enregistrement; et alors que deviendra la sûreté des capitalistes étrangers, qui désireront placer leurs capitaux sur hypothèque en ce pays? Il est dans l'intérêt du pays d'attirer les capitaux étrangers qui recherchent les placements hypothécaires; pour cela il faut leur inspirer la confiance que leur hypothèque inscrite est pour eux une garantie que rien n'aurait affecter; et n'est-ce pas pour cela que l'on a passé une loi, qui exemptait le créancier hypothécaire de faire opposition à une vente par le shérif pour conserver ses droits?

Sans doute qu'il est bon, qu'il est désirable d'attirer dans ce pays les capitaux étrangers; et n'est ce pas dans ce but que l'on cherche à créer une institution qui commandera toute confiance et offrira toute garantie? Le crédit foncier ne sera-t-il pas le grand réservoir des capitaux, qui, après les avoir reçus, les déversera par mille canaux pour aller fertiliser nos campagnes en répandant parmi la classe agricole l'abondance avec les capitaux? Les capitalistes, au lieu de faire des placements isolés sur hypothèque, les placeront dans les lettres de gage du crédit foncier; placements bien plus sûrs et bien autrement commodes.

La législation qui exemptait les créanciers hypothécaires, dont la créance était enregistrée, de faire opposition, était une excellente mesure dans son temps pour attirer les capitaux étrangers; mais aujourd'hui elle n'a plus de raison d'être, parce que le crédit foncier est le moyen de les attirer. L'hon. G. E. Cartier qui introduisit cette législation, avait montré une perception correcte de la relation qui doit exister entre les prêteurs et les emprunteurs. Quoique le temps ait été insuffisant pour permettre aux capitalistes étrangers de connaître nos dispositions législatives et d'en profiter; et quoique les difficultés et les frais résultant de la défectuosité de notre régime hypothécaire, aient décidé les praticiens à en demander l'abrogation; il n'en est pas moins vraie que les vues du législateur étaient justes, comme mesure financière.

La raison principale qui fait demander l'abrogation de cette loi, c'est que les frais des certificats du bureau d'enregistrement sont trop considérables, et le plus souvent inutiles. En effet, un grand nombre d'hypothèques enregistrées ont été payées mais non radiées, par la négligence des débiteurs. Les créanciers, dont la créance est éteinte, sont quelquefois morts ou absents; les certificats mentionnent toutes ces hypothèques, et comment éviter ces frais et leurs effets sur les jugements de distribution? Et bien, ces mêmes raisons militent en faveur de la purge, puisqu'elle aura pour effet de faire disparaître toutes les créances éteintes, et qui n'ont point été radiées au bureau d'enregistrement.

La purge, que l'on demande pour le crédit foncier, ne détruira pas les hypothèques, si elles ne sont pas déclarées, elles les empêchera seulement de primer celles de la banque.

La commission, dans son rapport si remarquable à l'Assemblée Nationale, disait, en

parlant de la purge : " Tout le monde reconnaîtra que, sans ce droit nécessaire, les établissements bailleurs primitifs de fonds, ou garants de la dette envers les tiers porteurs, seraient exposés à des contestations sans cesse renaissantes, à un discrédit certain, à une ruine presque inévitable.

Nous pensons que sans le droit de purge, il n'y a pas d'établissements de crédit immobilier possibles."

M. Jousseau, dans son traité, publié en 1853, disait : " Dans tous les pays où il existe des institutions de crédit foncier, la législation reconnaît en principe la publicité absolue des actes translatifs de propriété et des droits qui grèvent les biens offerts en garantie. La priorité de rang est tellement nécessaire à ces sociétés, qu'en Pologne, où le Code Napoléon, qui admet les droits occultes, est demeuré en vigueur, ce code a été modifié pour rendre leur établissement possible ; et que, par le même motif, elles n'ont jamais pu s'organiser ni en France, ni dans les pays allemands de la rive gauche du Rhin.

On sait, en effet, quel est le système du code civil en matière de transmission de droits réels et en matière d'hypothèques.

Il prescrit la publicité, par voie de transcription, pour les donations et les substitutions ; mais il ne l'exige pas pour les autres modes de translation de la propriété, ni pour les droits réels qui peuvent, en la grevant, diminuer sa valeur. La constitution ou la transmission des servitudes, des droits d'usage, d'habitation, d'antichrèse, ne sont assujetties à aucune publicité vis-à-vis des tiers. L'action résolutoire du vendeur non payé de son prix peut s'exercer pendant trente ans, et même pendant un plus grand nombre d'années, s'il y a eu des causes de suspension de prescription, sans que rien révèle l'existence de ce droit à l'acquéreur ou au prêteur sur hypothèque.

Il existe, en outre, une foule d'actions qui peuvent leur être inconnues jusqu'au jour où elles s'exercent. Telles sont : l'action en révocation de la donation pour cause d'inexécution des charges, pour ingratitude ou survenance d'enfants (art. 953 et suiv., C. Nap.) ; le droit de retour conventionnel du donateur (art. 952) ; l'action en réduction des donations (art. 930) ; l'action en rescision d'un partage d'ascendants ou entre cohéritiers pour lésion de plus du quart (art. 887, 1079) ; celle de l'acheteur d'immeubles pour lésion de plus des 7/12 (art. 1674) ; celle du nu propriétaire contre l'usufruitier pour cause d'abus de jouissance (art. 618) ; l'exercice du droit de réméré (art. 1659) ; l'exercice du droit d'exiger le rapport en nature (art. 859) ; l'action en restitution du coéchangiste évincé (art. 1705) ; l'action révocatoire de l'aliénation d'un immeuble dotal (art. 1560) ; l'action Paulienne (art. 1167) ; l'action en rescision pour cause d'erreur, de dol ou de violence (art. 1304.)

Enfin, les hypothèques légales des femmes, des mineurs et des interdits, sont dispensées d'inscription et constituent une charge occulte qui grève presque la totalité des immeubles situés sur notre territoire.

Dans un tel état de choses, comment les sociétés pourraient-elles prêter avec une entière sécurité ? Que devient la garantie sous l'empire d'une loi qui n'offre pas aux prêteurs le moyen de s'assurer, quel que soit le soin avec lequel il vérifie les titres, que son débiteur est réellement propriétaire des biens hypothéqués et qu'il n'en sera pas dépossédé par un tiers nanti d'un titre ayant acquis date certaine antérieurement au sien ? Que devient cette garantie, si, en supposant que l'emprunteur soit réellement propriétaire du bien, il en peut être dépossédé par un vendeur qui attente l'action résolutoire après a péremption de son privilège, si un tiers vient exercer l'une des nombreuses actions rescisoires ou révocatoires qui tiennent si longtemps en suspens le titre définitif du propriétaire, ou enfin s'il se révèle certains démembrements de la propriété qui peuvent lui faire éprouver une grave dépréciation ? Quelle sûreté offre un tuteur ou un homme qui, à l'insu du prêteur sur hypothèque, a exercé cette fonction, en présence des droits occultes et indéterminés qui peuvent apparaître un jour et primer toutes les créances inscrites ? Comment prêterait-on sans crainte à un homme qui a été ou qui est marié, même, dans ce dernier cas, avec subrogation dans l'hypothèque légale de la femme, alors que l'effet de cette garantie peut être anéanti par une cession antérieure dispensée d'inscription d'après la loi actuelle ?

Tous ces dangers ne sont point imaginaires, et si, dans la pratique, ils ne se réalisent pas toujours, s'il est juste même d'imputer à l'imprudence des créanciers, qui ne font pas toutes les vérifications nécessaires, une partie des pertes qu'ils éprouvent, il faut aussi

reconnaître que, dans beaucoup de cas, les vices de notre législation sont pour les hommes les moins aventureux une source de déceptions impossibles à éviter.

En présence de ces périls, que devait faire le législateur pour donner aux sociétés de *crédit foncier* les sûretés essentielles à leur succès ?

Il avait trois partis à prendre : il pouvait suspendre toute mesure relative au *crédit foncier*, jusqu'à ce que notre système hypothécaire ait été modifié dans ses vices les plus saillants. Assurément, jamais réforme n'a été mieux justifiée ou mieux préparée que celle-là. Mais cette réforme, qui divise les jurisconsultes, présente de nombreuses difficultés : elle peut se faire longtemps attendre.

Un second parti s'offrait au législateur : il pouvait exiger la publicité de tous les droits occultes vis-à-vis de la société du *crédit foncier*. Mais ce parti avait l'inconvénient de faire, à l'occasion d'une institution spéciale, des modifications d'une extrême gravité à notre droit civil, et de mettre en présence sur le même sujet deux législations différentes. Ce parti n'a pas prévalu.

Il y en avait un troisième moins radical, mais qui a paru suffisant pour permettre aux sociétés de *crédit foncier*, sinon de prendre un complet essor, du moins de s'organiser et de s'acclimater dans notre pays. Il consistait à mettre ces sociétés à même de connaître, avant de réaliser leurs prêts, tous les droits occultes qui peuvent exister sur les immeubles. Or, notre droit civil contient pour cela un expédient, c'est la *purge légale*.

La purge est d'origine française ; sa première application, sous forme de décret volontaire, reposait sur ce principe que l'expropriation ou décret forcé faisait passer l'immeuble entre les mains de l'acquéreur franc et net de tous droits réels.

Sans rappeler ici l'histoire de ses transformations, nous constaterons seulement que, dans l'ancien droit, elle libérait l'immeuble de toutes les créances et ne laissait pas même subsister les droits des femmes et des mineurs.

Sous le code civil, la purge a un double objet. Elle est le moyen accordé au tiers détenteur pour affranchir l'immeuble des hypothèques et privilèges qui le grèvent du chef des précédent propriétaires et prévenir les poursuites des créanciers hypothécaires. Elle est aussi le moyen de faire apparaître, par une mise en demeure, toutes les hypothèques occultes qui grèvent l'immeuble acquis.

Mais, chez nous, la purge n'a lieu qu'en cas d'aliénation ; elle ne peut être pratiquée par le prêteur sur hypothèque ? Pourquoi cela ? Pourquoi, disions nous dans un précédent écrit publié à l'occasion de la réforme hypothécaire, contraindre le mari ou le tuteur qui a besoin d'argent à vendre son bien, au lieu de contracter un emprunt sur hypothèque ? Qu'imagine-t-il pour conserver son bien ? Il le vend à réméré, paie des frais considérables, purge, et souvent ne peut pas rentrer dans sa propriété, qui échappe ainsi, comme garantie, à l'exercice des droits des incapables. Est-ce un mari qui a besoin d'emprunter ? Il fait obliger sa femme personnellement et solidairement avec lui. Or, ne sait-on pas que l'aliénation fait perdre à l'incapable son hypothèque, que l'obligation solidaire le compromet, tandis que la purge en matière de prêt ne lui fait perdre vis-à-vis du prêteur que son rang, qu'il recouvre après le remboursement ? L'application de la purge ou contrat de prêt en général serait donc, suivant nous, une chose utile à l'emprunteur autant qu'au capitaliste.

Mais combien les considérations favorables à cette mesure ne prennent-elles pas plus de force lorsqu'il s'agit des prêts faits par les sociétés de *crédit foncier* ? Il y avait ici deux raisons tout à fait déterminantes : la première, c'est que, dans ces sortes de prêts qui n'absorbent jamais au-delà de la moitié du gage, la libération graduelle par amortissement le fait successivement disparaître ; la seconde, c'est que l'existence des droits occultes, sans la purge, rendait les établissements de *crédit foncier* absolument impossibles.

La purge est facultative en France ; le *crédit foncier* ne se servant de ce droit que quand il y a lieu à craindre quelques hypothèques occultes. Il y a une distinction entre la purge des hypothèques légales connues et inconnues ; connues quand on connaît l'existence et l'individualité des personnes qui y ont droit ; inconnues quand on ne connaît pas l'existence ou l'individualité de ces personnes.

S'il y a une hypothèque connue au profit de la femme de l'emprunteur, et qu'elle ne soit pas présente au contrat d'emprunt ; il faut lui signifier un extrait de l'acte conditionnel du prêt, contenant l'avertissement que pour conserver son hypothèque, elle doit la faire inscrire dans la quinzaine. Cet extrait doit lui être signifié personnellement. S'il ne peut l'être en personne, on le notifie au procureur impérial et on le publie dans les journaux, et

qui retarde la purge de quarante jours. Si la femme est présente au contrat, mais refuse de consentir, alors, le notaire lui donne le même avertissement.

Si l'hypothèque connue appartient à un mineur ou un interdit, on signifie un extrait de l'acte conditionnel au subrogé tuteur et au juge de paix.

Dans le cas d'hypothèques légales inconnues, l'extrait de l'acte constitutif d'hypothèque doit être notifié au procureur impérial près de l'arrondissement du domicile de l'emprunteur, ainsi que de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé. Cet extrait doit être inséré avec la mention des significations faites, dans l'un des journaux désignés pour la publication des annonces judiciaires de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé.

L'Inscription doit être prise dans les quarante jours de cette insertion."

Les plus grandes précautions sont prises pour protéger la femme mariée, les mineurs et les interdits.

Il serait à désirer qu'il y eu un journal spécial, choisi par le crédit foncier, qui serait le journal officiel de toutes annonces, avis etc. De cette manière le public saurait où avoir recours pour avoir les informations dont il peut avoir besoin.

La déclaration de la part de l'emprunteur : qu'il n'a pas constitué d'hypothèque, ni donné aucun privilège, et qu'il n'en connaît pas l'existence sur sa propriété, peut être encore un bon moyen d'obvier à des fraudes que des emprunteurs peu scrupuleux pourraient tenter d'imposer à la banque; en attribuant à une fausse déclaration la pénalité du Stelionat.

Délai.—Les juges ne peuvent accorder aucun délai pour le paiement des annuités dues à la banque.

Insaisissabilité.—On ne peut arrêter par opposition, saisie-arret ou autrement, le paiement des annuités, ni des intérêts des lettres de gage ni du capital à son échéance.

Il est de la plus grande importance que la marche du crédit foncier ne puisse être entravée par des créanciers malvaillants.

Appel.—Nul appel des jugements rendus en faveur du crédit foncier, n'est accordé en France.

Intérêts Moratoires.—Tout retard dans le paiement des sommes dues au crédit foncier entraîne de plein droit des intérêts moratoires.

Sequestre.—En cas du retard du débiteur, le crédit foncier peut, en vertu d'une ordonnance rendu sur requête par le président du tribunal civil de première instance, et quinze jours après une mise en demeure, se mettre en possession des immeubles hypothéqués aux frais et risques du débiteur en retard. Pendant la durée du sequestre, le crédit foncier perçoit, nonobstant toute opposition ou saisie, le montant des revenus ou récoltes, et l'applique par privilège à l'acquittement des termes échues d'annuités et des frais, après en avoir pris ce qui est nécessaire aux frais de conservation de l'immeuble, de semence et labours, et les droits de l'impôt.

L'acquittement de la dette et l'abus de jouissance de la part du crédit foncier seuls peuvent mettre fin au sequestre.

Après le sequestre terminé, un compte rendu est fait au propriétaire de l'immeuble. En cas de contestation on en réfère au tribunal du jugement duquel on peut appeler s'il y a lieu.

Il est à remarquer qu'à moins de grande propriété ou d'exploitation considérable, il n'y a pas d'avantage à avoir recours au sequestre. Dans ce cas, il vaut mieux faire vendre l'immeuble; ce que d'ailleurs le sequestre n'empêche pas de faire.

Expropriation.—En cas de non paiement d'une annuité, et toutes les fois que par suite de la détérioration de l'immeuble, aliénations partielles, atteinte portée à la possession ou à la propriété, dissimulation des causes d'hypothèques légales créées du chef du débiteur, de sinistre, les intérêts du crédit foncier sont compromis, la vente de l'immeuble peut être poursuivie. S'il y a contestation, il est statué par le tribunal de la situation des biens, sommairement. Il n'y a pas d'appel du jugement. Tout adjudicataire est tenu de payer,

dans la huitaine, toute somme qui peut-être due au crédit foncier, nonobstant toutes oppositions, contestations, etc.,—sauf leur action ou répétition s'il y a lieu.

Gagerie.—Les sociétés de crédit foncier en général ont un droit de gage, saisi-gagerie sur les meubles du débiteur, les animaux et instruments d'agriculture, ainsi que sur la récolte, qu'elle soit sur pied ou engrangée pour l'annuité de l'année courante ; pour éviter les fraudes ou ventes simulées.

Aliénation.—Aucune aliénation de l'immeuble n'est considérée valable à moins d'avis au crédit foncier. Cette disposition d'ailleurs, est assez générale.

Impôts.—Les lettres de gage et effets du crédit foncier sont, en plusieurs pays, exempts de droits ; en France, elles payent un droit de 10 centimes par 100 francs.

Posts.—Plusieurs gouvernement accordent au crédit foncier le droit de communiquer par la poste, franc de port ; ou en diminuant les frais en sa faveur.

Voie Parée.—La voie ou exécution parée est de grande importance pour empêcher les frais et les lenteurs inutiles ; tant dans l'intérêt de l'emprunteur que dans celui de la banque.

Enregistrement.—Le crédit foncier n'est pas tenu de renouveler ses enregistrement d'hypothèque durant la durée du prêt, pour éviter la prescription ou conserver ses droits. Il serait utile aussi que tout enregistrement d'hypothèque, fait subséquentement à celle du crédit foncier, ne put prendre effet qu'après qu'avis lui en aurait été signifié.

Plusieurs autres privilèges de moindre importances ont été donnés aux différentes institutions de crédit foncier en Europe, tels que d'être une caisse de consignation judiciaire, de recevoir les argents appartenants aux mineurs, interdits ou autres incapables en échanges de lettres de gage.

Le fonds de garantie du crédit foncier de France, c'est-à-dire celui qui est destiné à garantir l'exécution de tous ses engagements, consiste dans son capital social de 60 millions de francs en actions.

Le fonds de réserve, celui qui est destiné à parer aux pertes imprévues, est fixé à 12 millions de francs, provenant du prélèvement annuel sur les bénéfices.

Les cas et les formes de la liquidation sont établis dans le décret du 18 octobre 1862 et les statuts.

Le directeur doit avoir cent actions ; il est nommé par le conseil d'administration, sauf l'approbation du ministre de l'intérieur. Les administrateurs doivent avoir chacun cinquante actions ; ils sont élus par l'assemblée générale un certain nombre chaque année. L'administration nomme et revoke, sur la proposition du directeur, les employés du crédit foncier.

Wurtemberg.—“ En Wurtemberg, les conditions d'emprunt, dit M. Royer, ne sont ni claires, ni hardies. Pour un prêt nominal de 100 florins, l'association n'en compte réellement que 96, ou bien elle s'en fait rembourser 104. Dans le premier cas, l'emprunteur paye pendant cinquante ans 4 florins, 41 kreutzers 8/10 ; dans le second, 4 florins 53 kreutzers 6/10 ; puis on exige une prolongation de deux ans, du service de la rente, comme fonds de réserve et de garantie contre les pertes éventuelles, ou bien une contribution annuelle pour ce fonds de réserve en sus de l'intérêt de 3 1/2 pour cent et de l'amortissement, bien qu'il semble que la différence de 1/2 pour cent entre l'intérêt perçu et payé par l'administration devrait suffire à cette garantie ; puis, on demande une autre contribution de 26 kreutzers (environ 95 centimes) pour 1,000 florins (2,150 francs) empruntés, pour frais d'administration et de premier établissement. Au début de l'association, cette contribution de 26 kreutzers se payait pendant toute la durée de l'amortissement convenu, sur toute la somme empruntée, quelles que fussent les sommes remboursées, régulièrement ou par anticipation. Depuis 1838, on a corrigé cet abus ; on ne paie plus la contribution que proportionnellement à

la somme qui reste dûe par l'emprunteur, et le remboursement anticipé déchargé de toute contribution de ce genre.

Il y a ici déjà une différence très-notable entre cette institution et celle du nord de l'Allemagne, qui ont généralement pour but de prêter à une certaine classe de biens nobles, exclusivement, ou qui exigent des paysans emprunteurs une garantie double de celle exigée pour les biens nobles."

La propriété est très morcellée en Wurtemberg.

L'association, par ses statuts, a décidé qu'elle ferait un premier emprunt de six millions de florins (12,900,000 francs), mais elle s'est réservé le droit d'en ouvrir de nouveaux quand le premier serait rempli. A la fin de 1843, ce premier emprunt s'élevait à 5,585,630 florins 15 kreutzers, plus 746,625 florins remboursés pendant les cinq années de 1839 à 1843, soit en tout 6,332,255 florins 15 kreutzers.

Primitivement, l'intérêt se débattait entre les prêteurs et l'association, de gré à gré. Depuis huit ans au moins, les emprunts se font à raison de 3 pour cent seulement, et il ne paraît pas que jamais les capitaux aient manqué aux besoins de l'association; mais comme le système d'amortissement par les intérêts composés exige qu'il n'y ait jamais la moindre somme inemployée dans les caisses, on ne peut accepter les capitaux offerts qu'au fur et à mesure qu'ils sont demandés par de nouveaux emprunteurs.

L'association ne prête que sur première hypothèque et sur une garantie double, au moins, de la valeur du prêt; les demandes d'emprunt qui lui sont adressées doivent contenir les documents nécessaires pour établir,

1° L'estimation détaillée de la valeur du bien et de ses dépendances;

2° Le produit net annuel permanent qui doit couvrir une fois et demie la rente ordinaire ou de cinquante années.

3° Que la garantie consiste principalement en terres arables;

4° Que les bâtiments d'exploitation ne forment pas plus du quart de la valeur hypothécaire;

5° Que, de même, les vignobles n'ont pas une valeur de plus du quart de celle de l'hypothèque,

Dans les grandes villes seulement, on admet à l'emprunt les habitations; encore le loyer doit-il couvrir au moins deux fois la rente.

Dans les usines, on n'admet ordinairement aucune autre valeur que celle du bâtiment: les moulins à blé font exception, ainsi que les pharmacies, parcequ'ils ont, en Wurtemberg, l'objet d'un privilège vénal assez onéreux.

On évalue les moulins en prenant une moyenne entre la taxation de l'association et celle de l'assurance contre l'incendie, qui est obligatoire en Wurtemberg pour les immeubles bâtis, et qui fournit aussi une moyenne commode d'évaluer les constructions.

Les forêts ne sont admises à l'hypothèque, que pour les communes. Chez les particuliers, elles ne peuvent excéder un tiers de l'estimation.

Les prêts sont remboursables par annuités, avec amortissement forcé.

L'annuité comprend l'intérêt 3 pour cent; les frais d'administration sont actuellement réduits à $\frac{1}{2}$ pour cent; Et l'amortissement dont le minimum est 1 par cent qui amortit la dette en 48 ans.

La banque a de grands privilèges et d'amples moyens de se faire payer.

En règle générale, on ne prête pas moins de 2,000 florins sauf les exceptions suivantes;

1° Pour les communes, ou lorsque ces communes garantissent le payement régulier des rentes, le minimum est de 500 florins.

2° Pour les propriétaires, sans garantie de la commune, mais dans des circonstances particulièrement favorables, le minimum peut être de 1,000 florins.

La banque a de grands privilèges et d'amples moyens de se faire payer.

Bavière.—“La banque bavaroise hypothécaire et d'escompte, est une société de capitalistes actionnaires. La multiplicité des opérations de la banque bavaroise est une exception tout à fait unique, en Allemagne, pour une institution de crédit foncier, dit M. Royer. Cette banque tient lieu d'association de crédit, d'agence, d'emprunts et de prêts hypothécaires, d'assurance sur la vie et sur l'incendie, de caisse d'épargne, de mont-de-piété, de banque de dépôt, de circulation et d'escompte; les actionnaires, les prêteurs, les emprunteurs et le

gouvernement lui-même, sont en quelque sorte intéressés directement à ses opérations, qui embrassent à la fois la propriété foncière, l'agriculture, le commerce et le crédit public, comme on peut le voir par les §§ 13, 43, 46, etc. des statuts."

Le minimum des prêts est de 500 florins sur première hypothèque et moitié de la valeur. — Elle étend ses opérations dans toute la Bavière. — Elle exige l'amortissement. — Avec une annuité de 5½ pour cent; on se libère en 34 ans et six mois. — Elle émet des billets au montant de huit millions de florins qui ont cours forcé. Ces billets n'inspirent aucune appréhension, aussi les trouve-t-on au mains de tout le monde dans le pays, dit M. Royer dans son rapport. Les trois cinquièmes du capital de la banque doivent être prêtés sur hypothèques. La banque paie un intérêt de 3 pour cent sur ses emprunts. Ses actions étaient à 50 pour cent de prime en 1844. L'annuité est de $4\frac{1}{2}$ à 6 pour % par an, selon que l'emprunteur veut amortir en 29 ou 62 ans. L'annuité comprend 3 pour % pour l'intérêt, 1 pour % pour frais d'administration, et le surplus pour l'amortissement, etc. L'emprunteur peut toujours paier soit intégralement, soit par à compte.

Le gouvernement est constitutionnel: le roi et deux chambres; un conseil d'état et sept ministres. La banque a d'amples privilèges pour se faire paier.

Russie. — La banque de *Credit-Systeme* fut créée après la guerre de 1815.

L'empereur Alexandre lui fit les premières avances pour commencer ses opérations; elles lui ont été remboursées en entier. Son but est de procurer à tout possesseur de biens-fonds des capitaux à un intérêt modéré. Tous les emprunteurs sont solidaires jusqu'aux trois quarts des biens hypothéqués. L'amortissement est de rigueur, le montant annuel est réglé lors de l'emprunt.

Pologne. — La loi civile est le code Napoléon dans le grand duché de Varsovie, mais modifié de manière à ne pas permettre les hypothèques occultes. La banque de crédit foncier fut fondée en 1825. Les prêts ne se font que pour moitié de la valeur de l'immeuble. L'évaination se fait sur le revenu net. L'amortissement est fixé à 2 pour cent payable semestriellement. L'intérêt est de 4 pour cent. Les frais d'administration sont d'abord 1 florin pour frais d'émission de lettres de gage de 200 à 500 florins, et 2 florins par chaque millier de florins de lettres de gage; en outre, un gros de Pologne par florin à chaque versement trimestriel.

Prusse. — La Prusse, plus que tout autre partie de l'Allemagne, présente le plus grand nombre d'institutions de crédit foncier parfaitement organisées.

Six des huit provinces de la Prusse possèdent un système analogue d'institutions de crédit foncier.

En 1845 elles avaient en circulation pour 400 millions de francs de lettres de gage. Et malgré l'importance de leurs opérations, leur fonctionnement et leur mécanisme est si simple, qu'à peine leur existence est-elle connue dans les villes où sont établis leurs bureaux d'affaires. Les gens qui n'y ont pas d'affaires les connaissent peu ou point. Mais les cultivateurs savent bien les trouver. Les associations prussiennes, comme dit M. Royer p. 266, n'empruntent pas et ne prêtent pas d'argent; elle n'ont aucun capital à leur disposition, ne demandent presque ni intervention, ni responsabilité du gouvernement; n'émettent pas de papier monnaie, comme la Bavière; mais seulement des lettres de gage négociables, parfaitement sûres, ne faisant naître ni difficultés, ni procès, et ne nécessitant ni des frais considérables ni un personnel nombreux, ni même la présence ordinaire d'un nombre quelconque d'employés, pendant une grande partie de l'année.

Les associations prussiennes ne sont pas exclusivement dans l'intérêt de biens nobles, mais elle les favorisent, elles leurs prêtent jusqu'à moitié de la valeur des immeubles, tandis qu'elles ne prêtent aux paysans libres que jusqu'à la valeur du quart seulement.

Silésie. — C'est en cette province que se fit le premier essai du crédit foncier. Il fut organisé le 15 juillet 1770 sur les plans de Kaufman Büring ou Bühring. Comme tout nouvel essai, son organisation avait des diffeutuosités que l'on a corrigées depuis. Ainsi l'amortissement forcé, cette planche de salut et pour l'emprunteur et pour la banque, n'existait pas. Tous les porteurs des lettres de gage avaient le droit après six mois d'avia

d'en ex
solidair
M
baisser
4 par 1
L
jusqu'a
pour fa
des lett
L
morator
avait é
de gage
N
il y av
se nego
convers
fut néa
prime

P
Les let
l'empr
teurs s
bâtisse
tiaient
de gage
pair, n
à 3 par

P
taxée d
payent
frais d
réserve
tissement
se nég

P
plus d
1837 e

G
l'amor
princi
démon

Q
en pay
bourse
3½ ave
de cet
ent e
purge.
lation

A
une de
sont ex

d'en exiger le remboursement de la banque. Tous les biens nobles étaient forcément et solidairement obligés. Mais ces inconvénients ont maintenant disparu.

Malgré ces imperfections le crédit foncier y fit un bien véritable, d'abord en faisant baisser l'intérêt sur hypothèque de 10 par 100 à 5 par 100, puis à 4½ par 100 en 1776, à 4 par 100 en 1788, à 3½ et 3 par 100 en 1839 par la conversion.

Les lettres de gage portent des coupons d'intérêt pour cinq ans. La banque prête jusqu'au deux tiers de la valeur des biens et quelque fois plus. Il prend des dépôts, prête pour favoriser la vente des laines. Rembourse annuellement par tirage au sort une partie des lettres de gage.

Lorsqu'un versement semestriel est en retard, la banque fait payer 4 par 100 d'intérêt moratoire et procède au sequestre. Au commencement de 1844 la nouvelle association avait émis des lettres de gage pour plus de deux millions de thalers. Le cours de ses lettres de gage a varié à la bourse de Berlin du pair à 7½ par 100 de prime depuis 1826 à 1839.

Nouvelle Marche.—Avec la lettre de gage on délivre des coupons d'intérêt. En 1837 il y avait pour 11,881.850 thalers de lettres de gage en circulation. Les lettres de gage se négocient à une prime qui varie de 6 à 8 par 100 de prime, et même plus. Leur conversion de 4 à 3½ par 100 d'intérêt leur fit subir une baisse au dessous du pair, qui ne fut néanmoins que momentanée; puisqu'elle montèrent graduellement à 1½ par 100 de prime dès l'année suivante, et à 4½ par 100 de prime en 1844.

Poméranie.—La caisse hypothécaire est une association de propriétaires emprunteurs. Les lettres de gage sont au porteur, elles portent actuellement 3½ par 100 d'intérêt; l'emprunteur paye 4 par 100 d'intérêt plus un droit de quittance de ½ par 100. Les emprunteurs sont solidaires, ne prête que sur première hypothèque et avec assurance sur les bâties. Les lettres de gage portant 4 par 100 d'intérêt avant l'année 1838, se négociaient à 6, 7 et 8 par 100 de prime. La conversion, à cette époque, des anciennes lettres de gage en nouvelles ne portant que 3½ d'intérêt les fit tomber d'abord au dessous du pair, mais momentanément, car en 1839 elles étaient à 2 par 100 de prime; et en 1844 à 3 par 100 de prime.

Prusse Occidentale.—Le crédit foncier ne prête que pour la moitié de la valeur taxée de l'immeuble. Les lettres de gage portent 3½ par 100 d'intérêt. Les emprunteurs payent 4½ par 100 d'annuités, comprenant 3½ pour intérêt, ½ pour l'amortissement, ½ pour frais d'administration, ½ pour le fonds de réserve qui est de 700,000 thalers. Quand ce fonds de réserve sera complété le montant fixé pour les frais d'administration sera affecté à l'amortissement. En 1837, il y avait plus de 10 millions de thalers de lettres de gage en circulation se négociant à 3½ par cent de prime.

Prusse Orientale.—Les lettres de gage portent coupons d'intérêt; il y en avait pour plus de onze millions de thalers en 1857. Elles portent 3½ par cent d'intérêt. En août 1837 elles étaient à 3½ par cent de prime. Et se vendent actuellement à prime.

Grand Duché de Posen.—Ce fut le premier en Prusse qui rendit par ses règlements l'amortissement obligatoire en 1821. Toute les autres associations on fini par adopter ce principe, mais seulement après avoir subi les fâcheuses épreuves, qui leur en ont démontré l'indispensable utilité.

Quand les lettres de gage sont à prime, elle offre de les retirer par un tirage au sort en payant 8 par 100 de prime; quand elles sont au dessous du pair, elle les fait acheter à la bourse. La première série de lettre de gage portait 4 pour 100 d'intérêt, la nouvelle porte 3½ avec remboursement au pair par tirage au sort au gré de l'association. Les emprunteurs de cette série payent une annuité de 5½ par 100, dont 3½ pour l'intérêt, 1½ pour l'amortissement en 35 ans, et ½ pour frais d'administration. Une ordonnance de 1825 a introduit la *purge*. En 1837 il y avait pour plus de 12 millions de thalers de lettres de gage en circulation; elles étaient de 6 par 100 de prime en 1842.

Autriche.—Gallicie. L'institution de crédit foncier de la gallicie est considérée comme une des plus parfaites parmi les établissements de cette nature, dit M. Jousseau; ses statuts sont extrêmement remarquables par leur perfection dit M. Royer; ils se rapprochent plus

du système adopté en Prusse aujourd'hui, en Hanovre depuis longtemps, et en Saxe tout récemment, que de ceux du Wurtemberg et de la Bavière.

C'est une association de propriétaires emprunteurs. Ne prête que pour moitié de la valeur de l'immeuble au minimum de cent florins; émet des lettres de gage, remboursables seulement au gré de l'association, qu'elle délivre à l'emprunteur. L'emprunteur devient membre de l'association par le fait de son emprunt, la vente de l'immeuble hypothéqué en rend l'acquéreur membre de l'association en déchargeant l'ancien propriétaire.

L'emprunteur en entrant paye 3 par 100 pour le fonds de réserve; et, outre 4 par 100 d'intérêt, paye $\frac{1}{2}$ par 100 et d'avance par semestres. Les livres de l'association sont preuve légale contre le débiteur. Elle a de grands privilèges et d'amples moyens de se faire payer. Voyez statuts. Les états de galicie garantissent les opérations de l'association.

Royaume de Saxe. Ce gouvernement est constitutionnel, composé du roi et de deux chambres. A la tête de l'administration se trouve un ministre général. Il y a en Saxe deux institutions de crédit foncier, la première est l'*union de crédit des provinces héréditaires*, la seconde est la *banque hypothécaire des états de la Haute Lusace*.

L'union de crédit, fondée surtout dans l'intérêt de la noblesse, admet néanmoins les biens des paysans. C'est une association de propriétaires emprunteurs. Elle ne prête pas au-dessous de mille thalers (le thaler vaut à peu près 72 centimes de notre monnaie). L'amortissement est obligatoire. L'annuité se paye semestriellement et toujours trois mois avant l'échéance des intérêts des lettres de gage; les frais d'administration sont actuellement d'à peu près $\frac{1}{2}$ par 100. Elle ne peut dénoncer, c. a. d. forcer le porteur des lettres de gage à en accepter le remboursement sans en prévenir six mois d'avance. Elle ne prête que sur première hypothèque. Elle donne les lettres de gage à l'emprunteur; elles varient de 25 à 500 thalers. Il fut ordonné qu'après cinq ans d'existence la banque devrait rembourser annuellement, par un tirage au sort, autant de lettres de gage que les fonds de réserve et d'amortissement de chaque série le permettraient. Les lettres de gage remboursées ou retirées de la circulation sont brûlées publiquement.

Banque hypothécaire de Haute Lusace.—Elle prête sur biens fonds tant des villes que des campagnes, au minimum de 100 thalers. Elle a adopté l'amortissement forcé et reçoit des comptes. Les états provinciaux garantissent les lettres de gage. Le fonds de réserve ne doit pas dépasser 10 par 100. Tous les ans elle présente un état de ses affaires. Tout changement de propriétaire d'une immeuble hypothéqué doit être notifié à la banque. Les extraits des livres de la banque sont considérés comme actes notariés,—elle prend des dépôts. Il n'y a pas de tirage au sort. Le paiement des lettres de gage ne peut être exigé. La banque seule peut en forcer le remboursement. 1° Si le taux de l'intérêt doit être abaissé; 2° Si la banque doit entrer en liquidation. Les lettres de gage sont divisées en séries suivant le taux de l'intérêt; et en classe suivant leur montant; elles ont des coupons d'intérêt pour 10 ans. Elles peuvent être mises hors de cours, quoiqu'elles soient payables au porteur. La banque ne peut refuser un prêt sans causes suffisantes; elle délivre à l'emprunteur des lettres de gage; elle donne quelque fois des espèces. L'emprunteur doit fournir, en faisant sa demande d'emprunt: 1° certificat de capacité d'aliéner; 2° certificat hypothécaire; 3° certificat de paiement des contributions et taxes. Ne prête que sur première hypothèque, pour moitié de la valeur; l'évaluation se fait en multipliant par 25 le revenu net. Le minimum des prêts est de 100 thalers. L'emprunteur est obligé de déclarer les hypothèques occultes sous peine d'amende ou de remboursement intégral.

Il serait infiniment préférable de faire usage de la purge.

L'emprunteur paie de $\frac{1}{2}$ à $\frac{1}{2}$ pour cent, en recevant les lettres de gage, pour leur frais d'émission. Il paie, en sus de l'intérêt, $\frac{1}{2}$ pour cent pour former le fonds de réserve. Les intérêts moratoires sont de 5 pour cent. Le débiteur peut payer par à compte ou par anticipation.

Hanovre.—Le Hanovre a un gouvernement constitutionnel. Un roi et deux chambres; un conseil d'état, et six ministres à la tête d'autant de départements. La propriété rurale y est divisée en biens nobles et biens de paysans. Il y a plusieurs établissements de crédit foncier. Celui de Lunebourg est exclusivement pour les biens nobles. C'est dans le Hanovre que fut introduit pour la première fois, en 1790, le principe de l'amortis-

sement
La ban
pour qu
soit dir
jusqu'à
au moi
hypoth
l'intéré
Sept jo
pour ob
France,
Les div
des cha
ment et

M
associat
moitié
peuvent
doivent
Après
qui, au
soit on
de gage
La ban
publiée
oheling
receivo
Ces det
ment d
augmen
de $\frac{1}{2}$ p

H
favoris
associé
Il y a
y dépo
garanti
particu
certific
500 m

B
qui son
propre

D
crédit
L
empru
vaut 6
excède
la vale
Les let
La ba

E

sement obligatoire; principe indispensable à tout bon fonctionnement de crédit foncier. La banque de Hanovre est, comme toutes les autres, un intermédiaire à laquelle on prête pour qu'elle puisse prêter ensuite. Elle emprunte à 3½ pour cent sur obligations ou bons, soit directement soit par l'intermédiaire des banquiers. Elle prête sur première hypothèque jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur de la propriété lorsque le revenu net est au moins de 400 thalers. Fait usage de la purge pour n'être pas primée par d'autres hypothèques. L'annuité que doit payer l'emprunteur est de 4½ pour cent, elle comprend l'intérêt, 3½ pour cent, les frais d'administration, ½ pour cent, l'amortissement, ½ pour cent. Sept jours après l'échéance, le débiteur peut être saisi; et outre les frais un gros d'amende pour chaque thaler de dette. Le thaler vaut trois francs et soixante-et-quinze centimes de France, et le gros quinze centimes. Elle ne délivre pas de lettres de gage mais des espèces. Les diverses institutions de crédit foncier ont rendu de grands services pour la libération des charges et redevances féodales. Leur influence a été très heureuse sur le développement et l'amélioration de l'agriculture.

MecKlenbourg.—Le crédit foncier délivre des lettres de gage au porteur. C'est une association d'emprunteurs propriétaires. Ils sont tous solidaires. Il ne prête que pour moitié de la valeur de l'immeuble et sur première hypothèque. Les lettres de gage ne peuvent être pour moins de 25 ni plus de 1000 thalers. Les bâties de l'emprunteur doivent être assurées. Tout débiteur retardataire est passible d'une amende de 2 par cent. Après le délai, une admonition est faite au retardataire, huit jours après ou s'adresse au juge qui, au bout de trois jours, délivre un ordre d'exécution. Si pour quelques causes que ce soit on ne peut vendre l'immeuble saisi, la banque peut le sequestrer. Le porteur des lettres de gage ne peut dénoncer, c'est-à-dire en exiger le remboursement avant leurs échéances. La banque en rembourse une partie tous les six mois par un tirage au sort. Elles sont publiées. En entrant dans l'association l'emprunteur doit payer le coût des actes et 12 chelings par 1000 thalers, ½ par cent du montant des lettres de gage avant qu'il ne les reçoive, et de plus ½ par cent du montant des dites lettres de gage semestriellement. Ces deux dernières sommes sont destinées à couvrir les frais d'administration, remboursement des dettes non soldées, déficits, etc. Si elle ne suffisent pas, la banque peut les augmenter par une résolution spéciale; elle peut aussi les diminuer. L'amortissement est de ½ par cent. Elle reçoit des dépôts.

Hambourg.—Cette ville anseatique possède une caisse de crédit dont le but est de favoriser plus spécialement la construction des maisons et édifices dans la ville. Les associés sont solidaires. Elle prête à longues échéances avec amortissement obligatoire. Il y a trois classes d'intéressés.—1°. Les propriétaires de terrains situés dans la ville, qui y déposent leur argent comme à une caisse d'épargne.—2°. Les propriétaires que la banque garantit contre les poursuites, jusqu'aux trois quarts de la valeur de l'immeuble.—3°. Les particuliers qui déposent à la banque quoique non propriétaire. La banque délivre des certificats de dépôt portant 3 par cent d'intérêt, et 3½ par cent si elles sont au-dessus de 500 marcs-banco; elles sont payables six mois après avis, et l'intérêt l'est tous les ans.

Brême et Lubec.—Ces deux villes anseatiques ont des institutions de crédit foncier, qui sont destinées aux prêts sur propriétés de ville; elles ont des dispositions qui leurs sont propres; sans offrir rien de bien particulier applicable aux institutions agricoles.

Danemark.—Le 20 juin 1850 sanctionna une loi pour l'organisation d'une banque de crédit foncier. En voici un résumé:

Le ministre de l'intérieur peut favoriser l'établissement d'associations de propriétaires emprunteurs. Le fonds social doit être d'au moins un million de rixdalers (un rixdaler vaut 60 centins). Les lettres de gage ne peuvent être pour moins de 50 rixdalers, ni excéder le montant des hypothèques. Elle ne peut prêter pour plus que les deux tiers de la valeur de la propriété. Les associés sont solidaires. L'amortissement est obligatoire. Les lettres de gage sont exemptes du droit de timbre. Les frais de poste sont diminués. La banque a de grands privilèges et de prompts et amples moyens de se faire payer.

Hesse Electorale.—En 1832, le gouvernement fonda une banque de crédit foncier

sous la surveillance : 1° des ministres de l'intérieur et des finances ; 2° de l'assemblée des états qui nomme l'un des trois directeurs. Elle emprunte à un taux qui ne peut dépasser 8½ pour cent et prête ensuite aux propriétaires emprunteurs.

L'état répond de toutes les obligations de la banque. La banque prête sur première hypothèque, pas moins de 100 thalers. L'intérêt est de 4½ pour cent si la somme est remboursable dans les douze mois. Les prêts autrement sont faits à raison de 4½ à 5 pour cent, dont 4 pour l'intérêt et le reste pour l'amortissement. Le débiteur peut se libérer en tout ou en partie après trois mois d'avis ; ou en payant 2 pour cent pour les trois mois suivants, s'il n'a pas donné d'avis. En 1848, la banque avait prêté plus de 17 millions de thalers. Les lettres de gage ont toujours été au-dessus du pair. En 1849 elles ont fléchi un peu. La banque n'a jamais eu besoin de demander le secours de l'état.

Il n'y a qu'une voix, dit M. Jomieu, sur les bienfaits de cette banque éprouvée par une expérience de dix-huit années. Elle a parfaitement rempli son but. Elle a opéré l'affranchissement des terres, abaissé le taux de l'intérêt, allégé les conditions de l'emprunt. Jouissant d'un grand crédit, elle a traversé sans trop de dommage les temps de crise, et elle a eu les résultats d'une grande caisse d'épargne nationale.

La forme du gouvernement est constitutionnelle. Le prince électeur et deux chambres ; un conseil de ministres dirige l'administration de l'état.

Hesse-Darmstadt.—Le gouvernement est constitutionnel. Le grand-duc et deux chambres. Un conseil d'état et cinq ministres. Le crédit foncier de ce duché, établi sous le nom de *établissement de rentes*, fonctionne jusque dans la Hesse-rhénane. Elle prête pour 500 florins et plus sur première et même sur deuxième hypothèque sur propriétés de double valeur. Elle est une assurance sur la vie, et sert de tontine. Les annuités que doit payer l'emprunteur varient de 6 à 80 pour cent, à son gré, suivant le temps de l'amortissement ; l'intérêt est de 4½ pour cent ; en cas de retard l'emprunteur paie 5 pour cent d'intérêt, et après un mois de retard, la banque peut exiger toute la dette, de même si la propriété a diminué en valeur d'un cinquième ou plus.

Duché de Nassau.—Le gouvernement est constitutionnel. Une banque de crédit foncier a été fondée en 1860 sous la garantie et l'initiative du gouvernement. Elle remet des lettres de gage de 100 à 1,000 florins. L'amortissement est obligatoire. Elle rembourse ses lettres de gage par tirage au sort une fois par an. Elle prête sur double valeur. Intérêt 4 par cent, amortissement au moins un par cent. Elle est sous la surveillance du ministre d'Etat ; il y a un directeur et deux conseillers. Pour la poursuite de ses droits elle est admise aux privilèges du fisc. Le capital social est de trois millions et demi de florins. La maison Ketchild a fourni 6/7 de cette somme sur lettres de gage à 3½ par cent d'intérêt remboursables par portion annuelle déterminé par un tirage au sort. — La banque possède d'amples privilèges pour le recouvrement de ses créances.—Elle fait aussi l'escompte aux négociants sur cautions ou autrement. Elle prête aux communes : pour l'exploitation des mines ; le rachat des dîmes. Elle est autorisée à émettre pour un million de florins de papier monnaie.

Suisse.—Il y a une institution de crédit foncier à Berne, fondée en 1840 ; qui, pour avoir été trop facile à favoriser les emprunteurs, a été obligée de restreindre ses opérations.

Il y en a une autre dans le Canton de Bâle-Campagne, fondée en 1849, par la société agricole. Elle prête sur première hypothèque pour moitié de la valeur. L'intérêt que paye l'emprunteur est de 4½ par cent, plus un amortissement qui varie de ½ à 5½ par cent. Elle a recours aux tribunaux ordinaires pour poursuivre le recouvrement de ses créances ; ce qui sans être d'aucun avantage pour le débiteur, cause à la banque des délais et de graves inconvénients.

Belgique.—*La caisse des propriétaires.*—Banque formée par des capillistes, en 1835, est établie à Bruxelles. Son capital social est de 3 millions de francs, en action de 500 francs. L'administration est confiée à cinq directeurs, qui élisent annuellement le président, et vingt commissaires. Un bureau spécial s'occupe uniquement de la validité des hypothèques et de ce qui s'y rattache. Deux avocats y sont attachés. Elle prête pour 5 à 60 ans. Elle sert des obligations, avec coupons d'intérêt, chaque mois au montant de ses opérations.

Elle e
tions.
au son
mière
reçoit
des ar

Société
frances
des pr
un fra
une to
est né
prunte
à celle

M
besoin
crédit
qui ex
prute
ration
thèque
des ma
teur la
averti
de gag
frances.
ans l'e
pertes
par leg
se libé
semest
qui do
ou de
hypoth

P
peuve
en bes

D
a droit
Cette
tration
par an
L

A
E
nité de

E
une in

Elle emprunte à 4 par cent d'intérêt, qu'elle paye annuellement aux porteurs de ses obligations. L'emprunteur peut se libérer en tout ou en partie à volonté. Elle rembourse par tirage au sort, avec ou sans prime. Elle prête aux trois quarts de la valeur de la propriété sur première hypothèque, prenant en considération la moralité et la solvabilité de l'emprunteur. Elle reçoit des dépôts. L'intérêt moratoire est de 6 par cent. Les contestations sont réglées par des arbitres, amiables compositeurs nommés par les parties.

— *Caisse Hypothécaire.*—C'est une institution rivale de la caisse des propriétaires. Société de capitalistes. Capital social nominal, 12 millions de francs. Actions de mille francs. Elle prête à 4 par cent plus 1 par cent de commission. Elle diffère de la caisse des propriétaires en ce qu'elle n'accorde pas de prime au remboursement; qu'elle charge un franc sur transfert de chaque action; que ses actions sont toutes nominatives. Elle a une tontine ou caisse de survivance. Elle fait payer un amortissement double de ce qui est nécessaire pour amortir la dette dans un temps donné, lequel surplus elle paye à l'emprunteur, un an après le paiement de la dernière annuité, en lui donnant une somme égale à celle de son emprunt.

Mais ces deux sociétés privées de prêteurs sur hypothèque ne rencontrant pas les besoins de la nation; le gouvernement Belge proposa l'introduction d'une institution de crédit foncier, modelée sur l'institution de Gallicie, la meilleure peut-être de toutes celles qui existent en Allemagne. Celle où le principe de l'association entre propriétaires emprunteurs forme la base. Son but est de faciliter les emprunts sur hypothèque et la libération des débiteurs,—la banque émet des lettres de gage; prête sur première hypothèque au montant de la moitié de la valeur des terres en culture, et d'un quart de la valeur des maisons et des forêts, au minimum de 500 francs. Quand sur la demande de l'emprunteur la banque paye un créancier antérieur, elle est subrogée de plein droit. Si le créancier averti ne réclame pas l'argent, la banque en fait consignation au bout de dix jours. Les lettres de gage nominatives ou au porteur sont émises par coupures de 100, 200, 500 et 1,000 francs. Elles portent 4 par cent d'intérêt. L'amortissement dure 42 ans. Au bout des 42 ans l'emprunteur a droit à sa part de bénéfices s'il y en a; et il est tenu de contribuer aux pertes en prolongeant de trois ans le service de ses annuités. Elle admet le tirage au sort par lequel, deux fois par an, elle rembourse les lettres de gage. Les emprunteurs peuvent se libérer en tout ou en partie, moyennant une indemnité d'une demie annuité, ou d'un semestre d'intérêt. L'intérêt moratoire est de 5 par cent. Le roi nomme les cinq membres qui doivent composer le conseil d'administration. La banque peut exproprier en cas de retard ou de dégradation de l'immeuble, à moins que le débiteur n'offre, dans ce dernier cas, une hypothèque supplémentaire.

ARBITRES.

Plusieurs associations de crédit foncier remettent à des arbitres les contestations qui peuvent s'élever entre elles et les emprunteurs ou avec d'autres parties. C'est un droit qui, en beaucoup de circonstances, sert à concilier les parties et diminuer les dépenses.

ANTICIPATION—INDEMNITÉ.

Dans toutes les institutions de crédit foncier, l'emprunteur qui paye par amortissement a droit de se libérer par anticipation, en tout ou en partie, moyennant certaine indemnité. Cette indemnité sert à les mettre à couvert de toute perte d'intérêt et de frais d'administration, pendant le temps où ces institutions ne pourraient placer ces sommes ainsi reçues par anticipation. L'à-compte ne doit pas être trop minime.

L'indemnité varie suivant les pays.

En France elle fut fixée à 3 par cent d'abord; puis à 2 par cent, et enfin à 1½ par cent.

En Wurtemberg.—L'emprunteur qui veut se libérer par anticipation, paye une indemnité de 10 par cent.

En Autriche—Gallicie.—L'emprunteur qui paye par anticipation est obligé de donner une indemnité qui se monte à un semestre d'intérêts, pour chacun des à-comptes supplémen-

taires qu'il a versés. Les à-comptes peuvent être payés en lettres de gage, mais les intérêts ne peuvent l'être qu'en numéraire.

Dans le Hanovre.—Le crédit foncier de Lunebourg exige de l'emprunteur, qui veut se libérer par anticipation, une indemnité de 2 par cent. S'il se libère avant la sixième année, et seulement $\frac{1}{2}$ par cent, de la sixième à la seizième année.

En Belgique.—La caisse des propriétaires prélève pour indemnité 3 par cent sur le capital prêté, ou prend un escompte à raison de 4 $\frac{1}{2}$ par cent l'an, sur les annuités à échoir, quand l'emprunteur se libère par anticipation soit en tout ou en partie.

La caisse hypothécaire charge, en cas d'anticipation de paiement par l'emprunteur, une indemnité qui est conventionnelle et déterminée dans l'obligation d'emprunt. Les à-comptes ne devraient point être trop petits.

ACCESSION—ADMISSION.

Dans les associations de capitalistes, l'accession à la société se fait en prenant des actions dans l'institution.

Dans les associations d'emprunteurs, l'entrée est facultative tant que le propriétaire n'a pas emprunté, mais elle devient obligatoire par le fait seul de son emprunt. L'immeuble hypothéqué à l'institution détermine le droit de faire partie de la société; quand le propriétaire le vend il transmet ses droits au nouvel acquéreur, qui est tenu de toutes les obligations de son vendeur. Il y a des formalités à suivre dans l'aliénation des immeubles hypothéqués au crédit foncier, afin de protéger ses droits. Dans la Prusse Orientale, par exception, tout propriétaire d'immeuble est membre de l'association de droit; qu'il ait emprunté ou non.

SOLIDARITÉ.

En Russie, tous les membres de l'association du crédit foncier, appelé *crédit système*, sont solidairement responsables des intérêts et du capital des lettres de gage, pour les trois quarts de la valeur des biens engagés.

Dans le Mecklembourg, les associés du crédit foncier sont solidaires pour le payement des lettres de gage.

A Hambourg, les sociétaires du crédit foncier sont solidairement tenus des dettes du crédit foncier.

Cette solidarité qui existe dans plusieurs institutions de crédit foncier, formées par des propriétaires emprunteurs, en Allemagne, a été adoptée pour donner plus de confiance aux prêteurs, et favoriser la circulation des lettres de gage; et aussi pour stimuler parmi les associés une surveillance mutuelle, qui devient une garantie que les immeubles seront plus franchement évalués.

Cette solidarité n'existe pas dans les sociétés de capitalistes, qui, en général, ne sont tenus que jusqu'à concurrence de leurs souscriptions.

CAPITAL SOCIAL.

Le capital souscrit au crédit foncier par les capitalistes actionnaires, est ordinairement peu de chose relativement au montant des opérations qu'il est destiné à faire. En effet tout crédit foncier n'est qu'une simple banque quand il opère avec son capital social, et il devient intermédiaire entre le prêteur et l'emprunteur du moment qu'il émet des lettres de gage qui lui procurent les fonds nécessaires, que son capital souscrit ne pourrait jamais seul lui fournir. Aussi le capital social est-il souvent employé uniquement pour l'escompte ou comme réserve.

En France, le capital social n'est que de 60 millions de francs, et en une seule année (1861) ses prêts se sont montés à plus de 179 millions.

Les associations d'emprunteurs n'ont, en général, d'autres fonds que les subventions de l'état et les capitaux que leur procurent leurs lettres de gage; et c'est assez.

CRITIQUES.

“Plusieurs critiques ont été adressées à ces institutions, dit M. Josseau. On dit d'abord qu'elles donnent aux propriétaires une trop grande facilité pour contracter des dettes. Ainsi, l'on a vu des agriculteurs consacrer les sommes empruntées, soit à des dépenses de luxe, soit à des spéculations téméraires, soit à des acquisitions inconsidérées.

Il est vrai que ces abus se sont manifestés, surtout dans les premiers temps, mais la législation moderne y a apporté un puissant correctif en empruntant à la science financière une heureuse combinaison. Cette combinaison consiste à imposer à l'emprunteur, outre les services des intérêts annuels, l'amortissement successif de l'emprunt. Le fonds d'amortissement, sans doute, augmente la rente à payer annuellement, et peut, quelques fois, gêner le propriétaire obéré; mais cet inconvénient disparaît devant les avantages que présente la combinaison. En effet, d'un côté, l'amortissement sert à accroître la confiance des capitalistes, et, par cela même, opère un abaissement du taux de l'intérêt qui profite au débiteur. D'un autre côté, il fait réfléchir le propriétaire avant l'emprunt, il le porte à s'appliquer sérieusement à l'amélioration de son exploitation. Il tempère l'esprit d'entreprise par l'esprit d'économie; il corrige les inconvénients de la facilité de l'emprunt par la facilité de la libération.

Une autre imperfection que l'on a reprochée aux institutions de crédit, c'est qu'elles limitent leur action à la grande propriété, tandis que la moyenne et la petite se trouvent exclues de leurs bienfaits. En effet, presque toutes les associations, en Prusse, ont été créées dans l'intérêt des terres seigneuriales. Cette particularité avait sa raison d'être dans l'esprit du siècle qui les a vues naître. Ainsi, l'on croyait que les temps de crise sont plus difficiles à passer, pour le grand propriétaire que pour le petit cultivateur, par ce simple motif, que celui-ci trouve, dans ses bras, une ressource qui manque à celui-là. D'un autre côté, le nombre et le morcellement des héritages devait rendre plus difficile l'œuvre de l'association, surtout à son début.

Ces raisons avaient paru concluantes à l'origine, aussi, plus la date de la création des établissements est ancienne, plus leur caractère est exclusif et aristocratique. Mais les lois démocratiques relatives aux rachats des droits féodaux ont introduit des principes nouveaux, dans l'histoire de ces institutions. Ainsi, a-t-on songé, presque partout, aux moyens de rendre les caisses de crédit accessibles à la moyenne et à la petite propriété. L'association Wurtembergeoise, par exemple, admet dans son sein les propriétaires qui peuvent fournir une hypothèque de 1,000 florins (2,140 fr.) de valeur, à condition que la commune à laquelle ils appartiennent, garantira les intérêts. La banque rurale de la Prusse orientale compte, dans son sein, des terres paysannes de 500 thalers (1,875 francs) de valeur, celle de Poméranie, des terres nobles du double (3,750 francs). Les lettres de gage émises par ces deux dernières associations, se sont presque toujours maintenues à un taux plus élevé que les titres des autres banques de crédit.

Ce n'est pas tout; en ce moment, de nouvelles lois sont rendues, de nouvelles propositions sont faites, qui réduisent ou tendent à réduire encore le minimum de la valeur des biens sur lesquels il peut être prêté par les institutions de crédit. Ces institutions pourront donc désormais étendre leurs bienfaits à la petite culture.

Enfin, on reproche à ces établissements d'avoir pour effet irrésistible de consolider et d'arrondir les domaines agricoles, en perpétuant, au profit de l'aristocratie, la grande propriété. C'est uniquement par ce motif, dit un certain parti en Allemagne, qu'elles sont patronnées par les gouvernements.

Nous n'avons point à décider ici jusqu'à quel point cette inculpation peut se justifier; mais pour quiconque connaît la condition de l'agriculture, sous le régime de morcellement à l'infini tel qu'il existe dans certaines parties de l'Allemagne, l'inconvénient n'a rien qui, pour la France, doive inspirer de frayeur. Il y aurait plutôt lieu de se féliciter de trouver dans les institutions de crédit un moyen de mettre un frein à une tendance si contraire à l'amélioration du sol. Ce n'est pas au moment où l'agriculture sollicite une loi qui arrête cette tendance qu'il conviendrait de voir, dans cet effet naturellement produit par les institutions de crédit, une objection contre leur introduction dans notre pays.”

Voici ce que disait M. le ministre des finances de la Belgique en présentant à la chambre des députés en 1850 son projet de crédit foncier.

“Ceux qui objectent, contre une meilleure organisation de crédit, l'absence du goût des améliorations agricoles et l'extrême amour de possession chez le petit cultivateur, ont dit aussi que le système de crédit pratiqué en Allemagne est loin de n'avoir en que des avantages. Suivant eux, si d'une part il a fait baisser le taux de l'intérêt, de l'autre il aurait souvent fourni aux propriétaires le moyen de s'endetter et de se ruiner. Il importe de remarquer, messieurs, que l'on confond ici deux phases des institutions de crédit d'Allemagne. Les inconvénients signalés se sont produits dans la première période, et, selon le témoignage des hommes qui ont étudiés de près ces institutions, ils étaient dus, non au système de crédit mais au défaut d'amortissement, à la faculté de demander le remboursement intégral aux emprunteurs, et à l'obligation d'opérer le remboursement à la demande des prêteurs, toutes choses incompatibles avec un bon système de crédit foncier.”

Quelques-uns pensent que des prêts à la petite propriété seront difficiles à réaliser et entraîneront des pertes. Si le crédit foncier a eu soin de ne prêter qu'à des personnes industrieuses et respectables, elle n'aura rien à craindre; car, comme le répète plusieurs fois M. Josseau, ce qui constitue la solidité du prêt, ce n'est pas tout l'importance de l'immeuble sur lequel il repose que le rapport entre la valeur de cet immeuble et le montant de la somme prêtée.

Dans le rapport que fit la commission chargée par l'assemblée nationale législative en France, en 1851, nous lisons :

“Diverses observations ont été faites, principalement dans l'enquête à laquelle a procédé le conseil d'état, contre cette disposition fondamentale du projet. Nous allons les exposer et les discuter aussi rapidement que possible.

Première objection. — L'énormité de la dette qui pèse sur la propriété immobilière n'est pas une raison suffisante pour songer à des innovations dans le système du crédit foncier. On peut, en effet, considérer cette importance même de la dette comme une preuve de crédit et, par conséquent, de prospérité. Il est aisé de répondre que, sans doute, l'importance des prêts prouve l'abondance des capitaux et l'aisance des prêteurs; mais que pour prouver en même temps la prospérité des propriétaires emprunteurs, il faudrait que les prêts se fissent généralement à un taux d'intérêt modéré et proportionnés à l'importance des revenus. Or, c'est le fait contraire dont l'existence est démontrée; et comment serait-il possible de considérer comme prospère une situation où des stipulations, condamnées par la loi comme usuraires, sont devenues comme le droit commun de la plupart des opérations de prêt?

Deuxième objection. — Le crédit foncier existe, et, en réalité, les propriétaires d'immeubles trouvent de l'argent à aussi bon marché que les commerçants, qui le paient souvent par un escompte ou un intérêt de 7 et de 8 pour cent, commission comprise.

A cette objection, deux réponses: l'une, que les bonnes signatures commerciales et l'état, pour les fonds publics, trouvent, notoirement des capitaux à un taux plus favorable que les propriétaires d'immeubles; l'autre, que ce ne serait pas assez pour l'emprunteur sur bonne hypothèque d'arriver à l'égalité, 1° parce que le produit des immeubles étant fort modique, il est nécessaire de mettre l'intérêt auquel ce produit doit faire face en rapport plus exact avec le revenu; 2° parce que le gage hypothécaire est incontestablement le meilleur de tous, soit en lui-même, soit dans l'opinion des capitalistes prêteurs. Le propriétaire solvable d'immeubles libres devrait donc pouvoir, toutes choses égales, ne payer qu'un intérêt moindre que le commerçant le plus acorédité et que l'état lui-même. C'est ce qui arrive en Allemagne, et il est permis de croire que c'est ce qui arriverait en France si les choses étaient parmi nous dans un état véritablement normal.

Troisième objection. — La propriété en France a beaucoup souffert et souffre encore du discrédit général, de la baisse des denrées, de la dépréciation universelle des valeurs, qui ont été la conséquence de la révolution de février. De là résulte, vers les réformes qui peuvent influer sur le crédit immobilier, un entraînement excessif qui peut avoir ses dangers et dont il faut se défier. Dans cette situation, des faits et des esprits, les auteurs de l'objection trouvent un argument contre l'opportunité de toute réforme actuelle; si

cette réforme est réellement utile et nécessaire. c'est d'après eux, dans des temps plus calmes qu'il conviendrait de s'en occuper.

Remarquons d'abord que cette objection, prise de la gêne actuelle des propriétaires est bien quelque peu contradictoire avec la précédente qui leur supposait un crédit égal à celui de toute autre classe d'emprunteurs, et hâtons-nous d'ajouter qu'il est au moins étrange de se faire un argument de l'excès du mal présent pour se refuser même à chercher le remède. Nous pensons, nous, que c'est précisément parce que la propriété souffre plus peut-être qu'elle n'a souffert à aucune autre époque, qu'il est du devoir le plus rigoureux et de la prudence la plus vulgaire des pouvoirs publics de chercher des moyens à la fois pratiques et efficaces d'alléger ses souffrances. Nous osons espérer, pour ces pouvoirs et pour la France, que dans cette recherche ils auront la force et la sagesse de se préserver d'un entraînement irréfléchi, tout comme d'une pusillanimité par trop méticuleuse, que le temps présent ne comporte pas. Nous les exhortons enfin à ne pas s'arrêter devant ces souples arguments d'inopportunité à l'aide desquels on invoque tantôt la prospérité générale, pour prétendre que toute réforme est inutile, et tantôt la difficulté des temps, pour soutenir que la réforme serait inutile et dangereuse.

Nous terminons enfin sur ce point en rappelant que l'Allemagne, dont nous pouvons sans crainte invoquer l'autorité quand nous cherchons à imiter son exemple, est précisément entrée dans la voie où nous voudrions la suivre, non dans des temps prospères, mais dans des temps de discrédit comme ceux que nous traversons. Personne n'ignore en effet que c'est en 1763, au milieu de la ruine presque universelle qui obérait les propriétaires silésiens après la guerre de sept ans, que fut fondée pour eux, par le grand Frédéric, la première institution de crédit foncier. D'autres établissements de ce genre datent de 1803, de 1811, de 1818; c'est-à-dire, des époques où les états allemands étaient le plus épuisés par les guerres et les fléaux qu'elles entraînent à leur suite, tout comme les révolutions. Sachons faire comme eux quand il en est temps encore, et n'attendons pas que le mal soit devenu sans remède pour songer à y remédier.

Quatrième objection.—Il pourrait, a-t-on dit encore, y avoir danger à donner aux propriétaires d'immeubles des facilités de crédit trop grandes qui les exiterait à emprunter sans nécessité des capitaux qui seraient trop souvent dissipés ou perdus.

A cette objection on peut répondre : 1° que, poussée à l'extrême, elle aurait pour conséquence absurde une législation systématiquement hostile à toute facilité de crédit immobilier ; 2° qu'il ne s'agit nullement de donner aux propriétaires le moyen d'emprunter sans mesure, et que la loi doit, au contraire imposer de sages et prudentes restrictions à la faculté de prêter sur hypothèque, dont seraient investis les établissements qu'il s'agit de créer ; 3° que ces établissements, prêteurs ou intermédiaires du prêt, devront nécessairement avoir une autorité discrétionnaire analogue à celle qu'exerce la Banque de France lorsqu'elle admet ou refuse d'admettre le papier de commerce à l'escompte et qu'il ne leur sera nullement interdit de prendre en considération la moralité de l'emprunteur, et la prudence de son administration, tout aussi bien que la solidité du gage matériel offert pour sûreté de l'opération.

Cinquième objection.—Il n'y a pas de crédit foncier possible dans l'état actuel de la législation française.

Cette objection serait sans réplique sans doute si l'on prétendait fonder des établissements de crédit immobilier sans toucher aux lois sur la constitution des créances hypothécaires et sur leur transmission, sur les hypothèques légales, l'expropriation, l'ordre etc ; mais déjà des modifications profondes vous sont soumises à cet égard par la loi sur la réforme hypothécaire, et le projet de la loi que nous vous apportons aura, s'il est adopté, pour résultat non-seulement de compléter toutes les garanties, qui peuvent être nécessaires à des établissements de genre, mais mêmes de leur permettre de fonctionner en toute sécurité, sans attendre la mise en vigueur de la loi sur la réforme hypothécaire, et tout à fait indépendamment de cette loi. L'objection, si péremptoire en dehors des innovations proposées à la législation existante, trouve donc sa réponse dans ces innovations mêmes.

Sixième objection.—Si les établissements de crédit ont réussi en Allemagne, en Pologne, etc., c'est parce que la propriété y est concentrée, et que les prêts n'y descendent jamais à de faibles sommes. D'après un des témoins de l'enquête du conseil d'état, le minimum des prêts, en Allemagne, serait de 4,200 fr., somme beaucoup trop élevée, d'après lui, pour un pays où la propriété est aussi morcelée qu'en France.

A cette objection nous répondrons que, sans doute, les institutions de crédit immobilier ont eu pour but exclusif de venir au secours de la grande propriété, et de conserver, notamment, la propriété féodale dans les familles nobles, aussi le minimum des prêts faits par l'intermédiaire de ces premiers établissements, était-il fort élevé; mais ce n'était nullement à un caractère essentiel à ces institutions, dont le principe vrai, reçoit toute la satisfaction désirable, pourvu qu'il y ait un rapport exact et rassurant entre la valeur du gage et le montant de la somme empruntée. Aussi les établissements de crédit immobilier se sont-ils, avec le temps, étendus dans des contrées où la propriété est tout aussi morcelée qu'en France, telles que le grand-duché de Baden, le grand-duché de Posen etc. Ils se fondent en ce moment, en Belgique, dans des circonstances fort analogues à celles qui nous environnent. Il est si peu de l'essence de ces institutions de ne s'appliquer qu'à des prêts importants hypothéqués sur des propriétés étendues que divers gouvernements, parmi lesquels le gouvernement russe, ont fondé des caisses ou des banques foncières dans le but spécial de fournir aux vasseaux cultivateurs le moyen de s'affranchir par rachat du poids des redevances et des servitudes féodales."

Sans compter les objections, signalées ci-dessus, à l'introduction du crédit foncier, il y en eut une infinité d'autres, qui toutes furent victorieusement réfutées par le plus grand et le plus fort de tous les arguments, les faits et l'expérience.

Quelques-uns objectent à la longueur de l'amortissement et disent: "Quoi! vous voulez que nos terres demeurent hypothéquées pour un demi siècle; et que nous laissons à la génération qui nous suivra le soin d'éteindre notre dette! C'est attacher une pierre au col de deux générations. Personne ne voudra voir ses propriétés hypothéquées pour un si long temps; pourquoi le crédit foncier ne fait-il pas ses prêts aux cultivateurs pour un an par exemple, sauf à renouveler tous les ans, s'il ne peut payer? Cette objection, comme toutes les autres, est plus spécieuse que solide; le remède que l'on propose, sans faire aucun bien, causerait de l'embarras et de graves inconvénients à la banque.

La banque, pour se procurer les capitaux, est obligée de négotier des lettres de gage pour un montant semblable à celui des obligations, et payable à l'époque où ces obligations seront elles mêmes payées. Comme la banque n'a d'autres ressources pour payer ses lettres de gage que celles de ses obligations hypothécaires, comment ferait-elle si à l'échéance des lettres de gage, qui serait aussi l'échéance des obligations des emprunteurs, ceux-ci ne pouvaient rencontrer leurs paiements? Et ces paiements seraient d'autant plus difficiles à rencontrer pour le cultivateur que ce ne serait plus seulement l'amortissement qui serait dû, mais bien le capital même. Tout emprunteur se fait illusion sur ses moyens de payer, et dans le plus grand nombre des cas il arrive qu'au jour du paiement il se trouve dans l'incapacité de faire honneur à ses engagements. Je ne parle pas de ceux qui ont des moyens exceptionnels de se procurer de l'argent, mais plus particulièrement du cultivateur qui a fait un emprunt un peu considérable, et qui n'a d'autres ressources que les produits de sa ferme. Outre l'embarras grave et peut-être fatal, où le manque de paiement mettrait la banque, il nécessiterait pour l'emprunteur même des frais de renouvellement, d'enregistrement, d'actes additionnels, sans compter un surcroît de travail et par conséquent un surcroît de livres et d'employés pour la banque. Et tout cela sans donner un seul avantage à l'emprunteur, qu'il n'aurait par un emprunt à longue échéance avec la faculté de se libérer à volonté, en tout ou en partie.

Par exemple en faisant un emprunt pour la plus longue échéance, 50 ans, d'abord il paye une annuité bien moins forte, ses paiements annuels sont plus faciles et la banque, qui a émis ses lettres de gage pour une échéance correspondante à celle de l'obligation de l'emprunteur, ne peut avoir d'inquiétude, parcequ'à cette époque elle aura reçu par les amortissements annuels le remboursement du capital dû pour rencontrer ses lettres de gage. Si l'emprunteur peut en aucun temps payer par anticipation le montant ou une partie du montant qu'il a emprunté, cette anticipation ne saurait nuire aux opérations de la banque. Ayant

l'argent en main elle peut le prêter sans émettre de nouvelles lettres de gage, se contentant de régler son nouveau prêt de manière que son échéance corresponde avec l'échéance des lettres de gage laissées dans la circulation, et dont le montant a été payé par anticipation.

Faire une objection à la longueur des prêts n'est pas plus raisonnable que si l'on objectait au prêt même. Car le temps n'est accordé que pour donner plus de facilité au cultivateur de se libérer; la longueur du temps n'est que nominale et de pure forme, puisque l'emprunteur peut en *tout-temps* à volonté se libérer par anticipation en tout ou en partie. N'avons nous pas, dans notre législation comme dans nos usages, le constitut? Et qui dira qu'un prêt à constitut n'est pas plus favorable à l'emprunteur qu'un prêt ordinaire? Tellement que l'emprunteur préfère souvent payer un plus fort intérêt pour emprunter sur constitut qu'autrement. Un acquéreur ne préfère-t-il pas acheter une propriété grevée d'un constitut et s'en charger en en retenant le principal, que de payer en entier le prix d'acquisition? Eh bien! qu'est ce que le prêt du crédit foncier à longs termes, si ce n'est un prêt à constitut; mais à un constitut qui s'éteint de lui même, sans paiement de capital? Et c'est en cela qu'il est supérieur au constitut même.

Celui qui n'a pas besoin d'emprunter peut bien objecter à la longueur du temps qu'une propriété peut rester hypothéquer, et même il peut objecter à ce que l'on emprunte aucunement sur hypothèque ou autrement; mais celui qui se trouve en besoin ne raisonne pas ainsi. Il faut qu'il emprunte pour échapper à la ruine, à l'usure, aux saisies. C'est pour celui là qu'il faut que l'on trouve des ressources et des emprunts faciles et conformes à ses moyens de remboursements. Une autre objection que plusieurs personnes font, c'est que les marchands ne voudront plus vendre à crédit aux cultivateurs, quand une fois ils auront hypothéqué leurs terres au crédit foncier. D'abord on peut répondre à cette objection que le marchand fait bien crédit à des personnes qui ne sont point propriétaire d'immeubles; secondement que s'il était réellement vrai, que le marchand ne voulut plus faire crédit au cultivateur, il n'y aurait là aucun mal, mais au contraire un très grand bien pour le cultivateur et sa famille. Ce serait un puissant moyen de prévenir le luxe qui s'est introduit dans nos campagnes, et contribue si puissamment à l'état de gêne que nous y remarquons.

FONDS DE RÉSERVE.

Quoique la nature des opérations des banques de crédit foncier les mette à l'abri de la plupart des catastrophes, qui se produisent dans les institutions financières qui ne reposent que sur le crédit personnel; la prudence néanmoins doit leur faire voir la nécessité d'une réserve qui puisse les garantir de toute perte et de toute éventualité possible. Quelquefois un sinistre peut leur faire un devoir de ne pas presser un débiteur infortuné; Des retards peuvent survenir dans le recouvrement des annuités, ou bien dans la négociation des lettres de gage; la réserve peut leur être d'une absolue nécessité, quelque fois, quoiqu'il soit extrêmement rare que l'institution soit obligée d'y avoir recours.

PRETS A COURTES ÉCHÉANCES.

Comme le fonds de réserve ne doit pas rester improductif, le crédit foncier peut s'en servir pour faire des prêts à courtes échéances, moyennant des garanties exceptionnelles, et remboursables intégralement au bout de trois mois; comme le crédit foncier de France et quelques autres le font. Ces prêts à trois mois peuvent être également renouvelés de trois en trois mois, si les affaires de la banque le permettent. Mais il faut bien remarquer que ce genre d'opérations, pour une banque de crédit foncier, est une exception à la nature de ses transactions; et doit être conduit avec la plus extrême réserve. La prudence des directeurs de l'institution ne saurait manquer de le leur faire appercevoir. En aucun cas doit-on employer à ce genre d'opérations d'autres capitaux que ceux du fonds de réserve et une partie seulement des dépôts, pour ne pas s'exposer à des embarras. Le crédit foncier de France, par ses statuts, n'est autorisé à employer que la moitié des dépôts pour prêts à 90 jours.

Particularités de la Ville de Brême.—Je ne puis terminer ce travail sans signaler un genre de mobilisation de l'immeuble, pratiqué à Brême et que j'emprunte aux documents co-ordonnés par M. Josseau :

“La ville libre et anseatique de Brême, dit M. Josseau, compte une population de 72,820 habitants. Son gouvernement est analogue à celui de Hambourg, il se compose d'un sénat et d'une assemblée de bourgeois. L'administration est dirigée par quatre bourgeois nommés par le sénat pour quatre ans, et par deux syndics avec voix consultatives.

Le système hypothécaire, dans la ville de Brême offre dans l'application quelques particularités qui méritent d'être décrites.

Ce système concerne les biens meubles et les valeurs immobilières.

Le marchand, le propriétaire de biens meubles les vend à crédit et reçoit en échange des traites sur l'acheteur. Ces traites, souvent endossées en blanc, sont le mode de paiement habituel des transactions commerciales. Elles s'échangent les unes contre les autres, se renouvellent au jour de l'échéance, et constituent ainsi un mécanisme plus actif et plus avantageux que le simple paiement à terme, avec intérêt de la marchandise achetée, tel qu'il se pratiquait souvent ailleurs.

Le propriétaire d'immeubles a le droit de se faire délivrer par un comité de magistrats nommés *ad hoc*, les titres représentant le total ou une partie de la valeur de ces immeubles, et hypothéqués sur ceux-ci, ces titres ou bons hypothécaires se vendent chaque jour comme des lettres de change. Ils portent indication de la somme qu'ils représentent, et des sommes qui précèdent hypothécairement celle-ci. Cette émission de titres dépasse quelquefois la valeur des immeubles ; car des baisses subites viennent détériorer parfois cette dernière, et on les prend par conséquent avec une confiance plus ou moins entière, selon qu'ils sont plus ou moins garantis.

Par suite de cette organisation, on a rendu mobile l'hypothèque.

On a obtenu ainsi le double avantage d'augmenter la facilité du crédit, d'abaisser par conséquent l'intérêt de l'argent, et de faire hausser le prix des immeubles. Le nombre des acheteurs est devenu plus considérable, la facilité d'en tirer partie pour le crédit et la circulation étant plus grande.

L'inconvénient qui s'est attaché à cette institution, a été de diminuer la solidité de la valeur immobilière. Ce genre de mobilisation de la propriété a moins de danger dans les villes marchandes, où il importe d'activer les transactions ; mais on ne pourrait pas l'étendre dans la même proportion et avec la même facilité aux campagnes. Avec ce système, toute propriété est valeur commerciale. L'habitude et l'expérience ont dû atténuer ce que cette organisation pouvait avoir de trop prompt, de trop facile et de trop entraînant ; mais la propriété rurale exige d'autres garanties que les habitudes d'une place de commerce.”

RÉSUMÉ.

Nous pourrions résumer en deux mots tout ce que le crédit foncier a de beau et de bon :—*Lettre de gage—Amortissement.*

En effet, la lettre de gage c'est le capital du crédit foncier ; toujours prêt, toujours suffisant ; jamais inproductif, parcequ'il n'est employé qu'au moment des besoins.

L'amortissement, c'est la ressource du cultivateur, son ancre de salut ; c'est sa caisse d'épargne, où tous les ans il dépose une fraction de sa dette ; cette fraction, presque imperceptible pour lui, recompose en peu d'années, par la marche accélérée de l'intérêt composé, le capital qu'il a emprunté.

L'amortissement, c'est la sûreté du crédit foncier ; car n'ayant jamais à demander à son débiteur une somme en dehors de ses moyens, il ne court pas de risques de voir ses créances compromises, dont le montant, d'ailleurs, diminue rapidement tous les ans.

Avec la lettre de gage devenue populaire, et les prêts hypothécaires avec amortissement, toute institution de crédit foncier peut orgueilleusement se promettre le soulagement

de la classe agricole, et l'amélioration de l'agriculture du pays où elle sera introduite. C'est une belle mission ; et qui pourtant n'est point imaginaire, puisque ces résultats elle les a obtenus partout où on en a fait l'expérience.

G. B. DE BOUCHERVILLE.

POSTSCRIPTUM.

En terminant ce travail sur le crédit foncier, je dois réclamer l'indulgence des lecteurs sur la manière dont j'ai traité le sujet et classé les matières, ainsi que pour y avoir introduit des questions, qui ne sont pas strictement ni intimement liées à l'étude de ces institutions, et des formules algébriques de calculs avec des tableaux. J'avouerai que ces formules et ces tableaux m'ont pris beaucoup de temps, que j'aurais pu employer à une meilleure rédaction. Plusieurs trouveront que ces tableaux et ces formules auraient pu être retranchés, surtout depuis que ce travail avait été annexé au rapport du comité, nommé par l'assemblée législative, "pour s'enquérir s'il ne serait pas expédient d'établir un système de crédit foncier dans le Bas-Canada." Comme mon intention en entreprenant cet ouvrage était d'en faire une espèce de manuel, instructif, utile, pratique et de référence ; il m'en aurait coûté de retrancher ce qui m'avait pris tant de veilles et de persévérance, et que j'avais eu la bonhomie de croire de quelque utilité et pouvoir être agréable. Cependant je l'eusse fait si le comité l'eût désiré. Je le remercie d'avoir bien voulu laisser l'existence, si éphémère qu'elle doive être, à cette partie de mon humble contribution aux connaissances d'un sujet qui intéresse si vivement le pays.

Un regret que je ne puis m'empêcher d'exprimer, avant de clore, c'est : que l'état de l'opinion se soit opposé à la création d'une institution de crédit foncier, pour le Bas-Canada, fondée sur le principe de celles qui existent et fonctionnent si bien en Allemagne ; je veux dire celles qui sont formées par les cultivateurs propriétaires emprunteurs, et qui sont entièrement et exclusivement pour le profit et avantage le plus grand des cultivateurs emprunteurs. Les capitalistes, eux, ne sont point à plaindre ; ce n'est pas pour leur profit que je voulais le crédit foncier. Ce n'est pas ma faute s'ils sont appelés, comme actionnaires, à faire d'autres profits que ceux strictement suffisants pour les engager à placer leurs capitaux dans une institution, qui ne devrait être créée que dans l'intérêt de la classe agricole. L'opinion en a décidé autrement. Si les capitalistes ont réussi, à coup sûr ils ne m'en doivent pas de remerciements. J'ai fait et je ferai tout en mon pouvoir pour favoriser les emprunteurs, sans m'occuper autrement de l'intérêt des capitalistes que de leur assurer les garanties les plus solides, et le remboursement le plus exact et le plus ponctuel des intérêts et du capital des sommes qu'ils jugeront à leur avantage de placer dans le crédit foncier.

G. B. DE B.

ANNEXES.

LOU

A
taires
moyen
public

R
décret

A
société

A
d'auto

A
de gag

A
ments

L
affecte

L
L

fonds

7 du d

A
thèque

Se

tous les

D
rembou

(1)
immeub

DOCUMENTS OFFICIELS.

22 février 1862.

Décret sur les Sociétés de Crédit Foncier.

LOUIS-NAPOLÉON, Président de la République française, etc.

TITRE I.

DES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER.

Art. 1er.—Des sociétés de crédit foncier, ayant pour objet de fournir aux propriétaires d'immeubles qui voudront emprunter sur hypothèque la possibilité de se libérer au moyen d'annuités à long terme, peuvent être autorisées par décret du Président de la République, le Conseil d'Etat entendu.

Elles jouissent alors des droits et sont soumises aux règles déterminés par le présent décret.

Art. 2.—L'autorisation est accordée, soit à des sociétés d'emprunteurs, soit à des sociétés de prêteurs.

Art. 3.—Les sociétés sont restreintes à des circonscriptions territoriales, que le décret d'autorisation déterminera.

Art. 4.—Les sociétés de crédit foncier ont le droit d'émettre des obligations ou lettres de gage.

Art. 5.—Pour faciliter les premières opérations des sociétés, l'Etat et les départements peuvent acquiescer une certaine quantité de ces lettres de gage.

La loi de finances fixera, chaque année, le maximum des sommes que le trésor pourra affecter à cet emploi.

La répartition en sera faite par le décret d'autorisation de chaque société.

Le même décret déterminera, en outre, la part qui sera attribuée à la société sur le fonds de dix millions affecté à l'établissement des institutions de crédit foncier par l'article 7 du décret du 22 janvier.

TITRE II.

DES PRÊTS FAITS PAR LES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER.

Art. 6.—Les sociétés de crédit foncier ne peuvent prêter que sur première hypothèque (1.)

Sont considérés comme faits sur première hypothèque les prêts au moyen desquels tous les créanciers antérieurs doivent être remboursés en capital et intérêts.

Dans ce cas, la société conserve entre ses mains valeur suffisante pour opérer ce remboursement.

(1) Cette disposition a été modifiée par l'article 3 de la loi du 10 juin 1853, pour le cas où les immeubles seraient grevés d'hypothèques de garantie d'éviction ou de rentes viagères.

Art. 7.—Le prêt ne peut, en aucun cas, excéder la moitié de la valeur de la propriété ; le minimum du prêt sera fixé par les statuts.

Art. 8.—Nul prêt ne peut être réalisé qu'après l'accomplissement des formalités prescrites par le titre IV du présent décret, pour purger ; 1^o les hypothèques légales, sauf le cas de subrogation par la femme à cette hypothèque (1) ; 2^o les actions résolutoires ou rescisoires, et les privilèges non inscrits (2.)

S'il survient une inscription pendant les délais de la purge, l'acte conditionnel de prêt est nul et non avenue.

Art. 9.—Lorsque l'hypothèque légale est inscrite, le prêt ne peut être réalisé qu'après la main levée donnée, soit par la femme non mariée sous le régime dotal, soit par le subrogé-tuteur du mineur ou de l'interdit, en vertu d'une délibération du conseil de famille.

Art. 10.—L'emprunteur acquitte sa dette par annuités. Il a toujours le droit de se libérer par anticipation, soit en totalité, soit en partie.

Art. 11.—L'annuité comprend nécessairement :

1^o L'intérêt stipulé, qui ne peut excéder 5 pour 100 ;

2^o La somme affectée à l'amortissement, laquelle ne peut être supérieure à 2 pour 100, ni inférieure à 1 pour 100 du montant du prêt (3) ;

3^o Les frais d'administration, ainsi que les taxes déterminées par les statuts.

Art. 12.—En cas de non-paiement des annuités, la société, indépendamment des droits qui appartiennent à tout créancier, peut recourir aux moyens d'exécution déterminés par l'article IV du présent décret.

TITRE III.

DES OBLIGATIONS ÉMISES PAR LES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER.

Art. 13.—Les obligations ou lettres de gage des sociétés de crédit foncier sont nominatives ou au porteur.

Les obligations nominatives sont transmissibles par voie d'endossement, sans autre garantie que celle qui résulte de l'article 1693 du Code Napoléon.

Art. 14.—La valeur des lettres de gage ne peut dépasser le montant des prêts.

Elles ne sont émises qu'après avoir été visées par un notaire et enregistrées.

Le visa est donné gratuitement par le notaire dépositaire de la minute de l'acte de prêt.

Il est fait mention sur la minute du nombre et du montant des lettres de gage visées.

Les lettres de gage doivent être enregistrées en même temps que l'acte de prêt (4).

L'enregistrement des lettres de gage a lieu au droit fixe de 10 centimes.

Art. 15.—Il ne peut être créé de lettres de gage inférieures à 100 francs.

Art. 16.—Les lettres de gage portent intérêt.

Dans le courant de chaque année, il est procédé à leur remboursement au prorata de la rentrée des sommes affectées à l'amortissement.

Art. 17.—Les porteurs de lettres de gage n'ont d'autre action, pour le recouvrement des capitaux exigibles, que celle qu'ils peuvent exercer directement contre la société.

Art. 18.—Il n'est admis aucune opposition au paiement du capital et des intérêts, si ce n'est en cas de perte de la lettre de gage (5).

(1) La purge a été rendue facultative par l'article 3 de la loi du 10 juin 1853 (v. p. 18.)

(2) Les actions résolutoires ou rescisoires et les privilèges non inscrits ne peuvent plus être purgés, depuis que l'article 8 de la loi du 10 juin 1853 a abrogé l'article 24 (ancien) du présent décret (v. p. 19.)

(3) Cette disposition a été modifiée par le décret du 28 mars 1852 (V. p. 11).

(4) Les dispositions des articles 2, 3, 4 et 5 de l'art. 14 sont abrogées (V. décret du 6 juillet 1854, art. 1, p. 20)

(5) V. Loi du 8 nivose an VI, art. 4 : " Il ne sera plus reçu à l'avenir d'opposition sur le tiers " conservé de la dette publique inscrite ou à inscrire. "—V. également la loi du 22 floréal an VII art. 7.

TITRE IV.

DES PRIVILÈGES ACCORDÉS AUX SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER POUR LA SURETÉ
ET LE RECOURVEMENT DU PRÊT.

CHAPITRE 1er.

DE LA PURGE (loi du 10 juin 1893 (3))

“ Art. 19.—Pour purger les hypothèques légales connues la signification d'un extrait de l'acte constitutif d'hypothèque au profit de la Société de crédit foncier doit être faite :

- “ A la femme et au mari ;
- “ Au tuteur et au subrogé-tuteur du mineur ou de l'interdit ;
- “ Au mineur émancipé et à son curateur ;
- “ A tous les créanciers non inscrits ayant hypothèque légale.

“ Art. 20.—L'extrait de l'acte constitutif d'hypothèque contient, sous peine de nullité, la date du contrat, les noms, prénoms, profession et domicile de l'emprunteur ; la désignation de la situation de l'immeuble, ainsi que la mention du montant du prêt.

“ Il contient, en outre, l'avertissement quo, pour conserver vis-à-vis de la Société de crédit foncier le rang de l'hypothèque légale, il est nécessaire de la faire inscrire dans les quinze jours, à partir de la signification, outre les détails de distance.

“ Art. 21.—La signification doit être remise à la personne de la femme, si l'emprunteur est son mari.

“ Néanmoins la signification peut être faite au domicile de la femme, si celle-ci, sous quelque régime que le mariage ait été contracté, a été présente au contrat de prêt, et si elle a reçu du notaire l'avertissement que, pour conserver vis-à-vis de la Société de crédit foncier le rang de son hypothèque légale, elle est tenue de la faire inscrire dans les quinze jours, à dater de la signification, outre les délais de distance.

“ L'acte de prêt doit faire mention de cet avertissement, sous peine de nullité de la purge à l'égard de la femme.

“ Art. 22.—Si la femme n'a pas été présente au contrat ou n'a pas reçu l'avertissement du notaire, et si la signification n'a été faite qu'à domicile, les formalités nécessaires pour la purge des hypothèques légales inconnues doivent, en outre, être remplies.

“ Art. 23.—Si l'emprunteur est, au moment de l'emprunt, tuteur d'un mineur ou d'un interdit, la signification est faite au subrogé-tuteur et au juge de paix du lieu dans lequel la tutelle s'est ouverte.

“ Dans la quinzaine de cette signification, le juge de paix convoque le conseil de famille en présence du subrogé-tuteur.

“ Ce conseil délibère sur la question de savoir si l'inscription doit être prise. Si la délibération est affirmative, l'hypothèque est inscrite par le subrogé-tuteur, sous sa responsabilité, par les parents ou amis du mineur, ou par le juge de paix, dans le délai de quinzaine de la délibération.

“ Art. 24.—Pour purger les hypothèques légales inconnues, l'extrait de l'acte constitutif d'hypothèque doit être notifié au procureur impérial près le tribunal de l'arrondissement du domicile de l'emprunteur, et au procureur impérial près le tribunal de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé.

“ Cet extrait doit être inséré, avec la mention des significations faites, dans l'un des journaux désignés pour la publication des annonces judiciaires de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé.

“ L'inscription doit être prise dans les quarante jours de cette insertion.

“ Art. 25.—La purge est opérée par le défaut d'inscription dans les délais fixés par les articles précédents.

“ Elle confère à la Société de crédit foncier la priorité sur les hypothèques légales.

“ Cette purge ne profite pas aux tiers, qui demeurent assujettis aux formalités prescrites par les articles 2193, 2194 et 2195 du Code Napoléon.”

CHAPITRE II.

DES DROITS ET MOYENS D'EXÉCUTION DE LA SOCIÉTÉ CONTRE LES EMPRUNTEURS.

Art. 26.—Les juges ne peuvent accorder aucun délai pour le paiement des annuités.

Art. 27.—Ce paiement ne peut être arrêté par aucune opposition.

Art. 28.—Les annuités non payées à l'échéance produisent intérêt de plein.

Il peut, en outre, être procédé par la société au séquestre et à la vente des biens hypothéqués, dans les formes et aux conditions prescrites par les articles suivants.

§ 1. — Du séquestre.

Art. 29.—En cas de retard du débiteur, la société peut, en vertu d'une ordonnance rendue sur requête par le président du tribunal civil de première instance, et quinze jours après une mise en demeure, se mettre en possession des immeubles hypothéqués, aux frais et risque du débiteur en retard.

Art. 30.—Pendant la durée du séquestre, la société perçoit, nonobstant toute opposition ou saisie, le montant des revenus ou récoltes, et l'applique par privilège à l'acquittement des termes échus d'annuités et des frais.

Ce privilège prend rang immédiatement après ceux qui sont attachés aux frais faits pour la conservation de la chose, aux frais de labours et de semences, et au droit du Trésor pour le recouvrement de l'impôt.

Art. 31.—En cas de contestation sur le compte du séquestre, il est statué par le tribunal comme en matière sommaire.

§ 2. — De l'expropriation et de la vente.

Art. 32.—Dans le même cas de non-paiement d'une annuité, et toutes les fois que, par suite de la détérioration de l'immeuble ou pour toute cause indiquée dans les Statuts, le capital intégral est devenu exigible, la vente de l'immeuble peut être poursuivie.

S'il y a contestation, il est statué par le tribunal de la situation des biens, comme en matière sommaire.

Le jugement n'est pas susceptible d'appel.

Art. 33.—Pour parvenir à la vente de l'immeuble hypothéqué, la société de crédit foncier fait signifier au débiteur un commandement dans la forme prévue par l'article 673 du code de procédure civile. Ce commandement est transcrit au bureau des hypothèques de la situation des biens.

A défaut de paiement dans la quinzaine, il est fait, dans les six semaines qui suivent la transcription du dit commandement, six insertions dans l'un des journaux indiqués par l'article 12 du code de commerce (1), et deux appositions d'affiches à quinze jours d'intervalle.

Les affiches seront placées :

Dans l'auditoire du tribunal du lieu où la vente doit être effectuée.

A la porte de la mairie du lieu où les biens sont situés, et sur la propriété lorsqu'il s'agit d'un immeuble bâti.

La première apposition est dénoncée dans la huitaine au débiteur et aux créanciers inscrits, au domicile par eux élu dans l'inscription, avec sommation de prendre communication du cahier des charges.

Quinze jours après l'accomplissement de ces formalités, il est procédé à la vente aux enchères, en présence du débiteur, ou lui dûment appelé, devant le tribunal de la situation des biens ou de la plus grande partie des biens.

(1) Le nombre de ces insertions a été réduit à trois. L'intervalle entre chaque insertion doit être au moins de dix jours. L. du 10 juin 1853, art. 6.

Néanmoins le tribunal, sur requête présentée par la société avant la première insertion, peut ordonner que la vente aura lieu, soit devant un autre tribunal, soit en l'absence d'un notaire du canton ou de l'arrondissement dans lequel les biens sont situés. Ce jugement n'est pas susceptible d'appel. Il ne peut y être formé d'opposition que dans les trois jours de la signification qui doit en être faite au débiteur.

Art. 34.—A compter du jour de la transcription du commandement, le débiteur ne peut aliéner au préjudice de la société les immeubles hypothéqués, ni les grever d'aucun droit réel.

Art. 35.—Le commandement, les exemplaires du journal contenant les insertions, les procès-verbaux d'apposition d'affichée, la sommation de prendre communication du cahier des charges et d'assister à la vente, sont annexés au procès-verbal d'adjudication.

Art. 36.—Les dires et observations doivent être consignés sur le cahier des charges, huit jours au moins avant celui de la vente. Ils contiennent constitution d'un avoué, chez lequel domicile est élu de droit, le tout à peine de nullité.

Le tribunal est saisi de la contestation par acte d'avoué à avoué. Il statue sommairement et en dernier ressort, sans qu'il puisse en résulter aucun retard de l'adjudication.

Art. 37.—Si, lors de la transcription du commandement, il existe une saisie antérieure pratiquée à la requête d'un autre créancier, la société de crédit foncier peut, jusqu'au dépôt du cahier d'enchères et après un simple acte signifié à l'avoué poursuivant, faire procéder à la vente, d'après le mode indiqué dans les articles précédents.

Si la transcription du commandement n'est requise par la société qu'après le dépôt du cahier d'enchères, celle-ci n'a pas plus que le droit de se faire subroger dans les poursuites du créancier saisissant, conformément à l'article 772 du code de procédure civile.

Il n'est accordé, si la société s'y oppose, aucune remise d'adjudication.

En cas de négligence de la part de la société, le créancier saisissant a le droit de reprendre ses poursuites.

Art. 38.—Dans la huitaine de la vente, l'acquéreur est tenu d'acquitter, à titre de provision, dans la caisse de la société, le montant des annuités dues.

Après les délais de surenchère, le surplus du prix doit être versé à la dite caisse jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû, nonobstant toutes oppositions, contestations et inscriptions des créanciers de l'emprunteur, sauf néanmoins leur action en répétition, si la société avait été indûment payée à leur préjudice. (1)

Art. 39.—Si la vente s'opère par lots ou qu'il y ait plusieurs acquéreurs non co-intéressés, chacun d'eux n'est tenu, même hypothécairement, vis-à-vis de la société, que jusqu'à concurrence de son prix.

Art. 40.—La surenchère a lieu conformément aux articles 708 et suivants du Code de procédure civile.

Dans le cas de vente devant notaire, elle doit être faite au greffe du tribunal dans l'arrondissement duquel l'adjudication a été prononcée.

Art. 41.—Lorsqu'il y a lieu à folle enchère, il y est procédé suivant le mode indiqué par les articles 33, 34, 35, 36 et 37 du présent décret.

Art. 42.—Tous les droits énumérés dans le présent chapitre peuvent être exercés contre les tiers détenteurs, après dénonciation du commandement fait au débiteur.

Les poursuites commencées contre le débiteur sont valablement continuées contre lui, jusqu'à ce que les tiers auxquels il aurait aliéné les immeubles hypothéqués se soient fait connaître à la société. Dans ce cas, les poursuites sont continuées contre les tiers détenteurs sur les derniers errements, quinze jours après la mise en demeure (2).

(1) Ces dispositions sont rendues applicables à tout acquéreur, soit sur aliénation volontaire, soit sur saisie immobilière, par l'article 7 de la loi du 10 juin.

(2) Les Sociétés de crédit foncier peuvent user contre l'emprunteur de ses droits et de ses voies d'exécution, même pour le recouvrement des sommes qu'elles remboursent à un créancier inscrit, afin d'être subrogées à son hypothèque. L. du 10 juin 1853, article 6.

TITRE V.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 43. — Les sociétés de crédit foncier sont placées sous la surveillance du ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce et du ministre des finances (1).

Le choix des directeurs est soumis à l'approbation du ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce (2).

Art. 44. — Il est interdit aux sociétés de faire d'autres opérations que celles prévues par le présent décret.

Art. 45. — Elles sont admises à déposer leurs fonds libres au trésor, aux conditions déterminées par le gouvernement.

Art. 46. — Les fonds des incapables et des communes peuvent être employés en achat de lettres de gage.

Il en est de même des capitaux disponibles appartenant aux établissements publics ou d'utilité publique, dans tous les cas où ces établissements sont autorisés à les convertir en rentes sur l'Etat.

Art. 47. — Les inscriptions hypothécaires prises au profit des sociétés de crédit foncier sont dispensées, pendant toute la durée du prêt, du renouvellement décennal prescrit par l'article 2154 du code civil.

Art. 48. — Les statuts approuvés conformément aux dispositions de l'article 1er indiquent principalement :

1° Le mode suivant lequel il doit être procédé à l'estimation de la valeur de la propriété ;

2° La nature des propriétés qui ne peuvent être admises comme gage hypothécaire, et le minimum du prêt qui peut être fait sur chaque nature de propriété ;

3° Le maximum des prêts qui peuvent être faits au même emprunteur ;

4° Les tarifs pour le calcul des annuités ;

5° Le mode et les conditions des remboursements anticipés ;

6° L'intervalle à établir entre le paiement des annuités par les emprunteurs et le paiement des intérêts du capital par la société ;

7° Le mode d'émission et de rachat et le mode de remboursement des lettres de gage avec ou sans primes, ainsi que le mode d'annulation des lettres de gage remboursées ;

8° La constitution d'un fonds de garantie ou d'un fonds de réserve ;

9° Les cas où il y aura lieu à la dissolution de la société, ainsi que les formes et conditions de la liquidation ;

10° Les cautionnements et autres garanties à exiger des directeurs, administrateurs et employés de la société, ainsi que le mode de leur nomination.

Art. 49. — Un règlement d'administration publique (3) détermine notamment :

1° Le mode suivant lequel est exercée la surveillance de la gestion et de la comptabilité ;

2° La publicité périodique à donner aux états de situation et aux opérations sociales ;

3° Le tarif particulier des honoraires dus aux officiers publics appelés à concourir aux divers actes auxquels peut donner lieu l'établissement des sociétés de crédit foncier.

Art. 50. — Le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, et le ministre des finances, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret.

(1) Voir le décret du 26 juin 1854, qui place le crédit foncier dans les attributions du ministre des finances.

(2) La direction des affaires du crédit foncier de France est aujourd'hui exercée par un gouverneur auquel sont adjoints deux sous-gouverneurs. Ces fonctionnaires sont nommés par l'empereur. Décret du 6 juillet 1854, art. 1, 2, 3, 4.

(3) Un règlement a été fait sous la date du 18 octobre 1852 ; mais il se trouve abrogé, dans la plus grande partie des dispositions, par le décret du 6 juillet 1854, qui a organisé sur de nouvelles bases le crédit foncier de France.

23 Mars 1852.

Décret relatif à la durée des annuités.

LOUIS-NAPOLÉON, président de la république française, etc. ;

Vu le décret du 28 février 1852 ;

Considérant que, pour faciliter la constitution des sociétés de crédit foncier, il peut être utile de ne point soumettre les emprunteurs aux prescriptions absolues du § 2 de l'article 11 du décret susvisé ;

Sur le rapport, etc.,

Décrète :

Art. 1er.—Le gouvernement réglera, pour chaque Société de crédit foncier, les limites extrêmes de la durée des annuités au moyen desquelles devra s'opérer l'extinction de la dette (1).

Art. 2.—Le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, est chargé de l'exécution du présent décret.

28 Mars 1852.

Décret relatif à la constitution de la Banque foncière de Paris.

LOUIS-NAPOLÉON, Président de la République française, etc.,

Vu le décret du 28 février 1862, sur les Sociétés de crédit foncier ;

Vu la demande qui lui a été adressée,

Décrète :

Art. 1er.—MM.

- François Bartholony ;
- Drouyn de Lhuys, vice-président du Sénat ;
- Léon Faucher, ancien ministre ;
- Comte Xavier Branicki, propriétaire ;
- Prince Sapieha, propriétaire ;
- Adolphe d'Eichthal, membre de la Commission municipale de Paris ;
- Benoit d'Azy, ancien représentant ;
- Duc de Mouchy, député ;
- Comte Hervé de Kergorlay, député ;
- Emile Pereire, directeur du chemin de fer de Saint-Germain ;
- Thibault, ancien notaire ;
- Baron Charles de Ladoucette, sénateur ;
- Comte de Gasparin, ancien pair de France, ancien ministre ;
- Paccard, Dufour et Compagnie, banquiers ;
- A. de Waru, banquier ;
- Comte de Plancy, député ;
- Achille Fould, sénateur ;
- Hippolyte Passy, ancien ministre ;
- Darblay aîné, ancien député ;
- Darblay jeune, député ;
- Léopold Javal, banquier ;
- Comte de Chappedelaine, propriétaire ;
- Hély d'Oissel, ancien conseiller d'Etat ;
- Cotelle, ancien député ;

(1) Cette durée est aujourd'hui fixée à 10 ans au moins, et 60 ans au plus (Statuts du 31 août 1859, 1.) La Société du crédit foncier est en outre autorisée, à faire des prêts à court terme avec ou sans amortissement. (Mêmes Statuts, art. 1 et 51.)

Léonce de Lavergne, professeur à l'Institut agronomique de Versailles ;
Comte de Brosses, propriétaire ;
Général comte Dunin Wonsowicz ;
Charles Rhoné, propriétaire ;
De Rainneville, ancien député ;
Adolphe Dailly, maître de poste de Paris ;
Wolowski, ancien représentant,

sont autorisés à constituer une société de crédit foncier, ayant pour objet de fournir aux propriétaires d'immeubles qui voudront emprunter sur hypothèque la faculté de se libérer par des annuités dont le terme sera au moins de vingt années et ne devra pas dépasser celui de cinquante années

Art. 2.—Le fonds social de garantie est fixé à vingt-cinq millions de francs, et divisé en cinquante mille actions de cinq cents francs chacune (1).

Vingt mille actions devront être souscrites pour que la société soit définitivement constituée.

Les quinze autres millions seront appelés, sur la décision du conseil d'administration, au fur et à mesure des besoins de la société, de manière à ce que les fonds de garantie se maintiennent dans la proportion d'au moins cinq millions pour chaque cent millions d'obligations émises.

Les porteurs des actions primitives auront un droit de préférence, dans la proportion des titres par eux possédés, à la souscription au pair des actions ultérieurement émises.

Le capital social ne pourra être porté au-delà de vingt-cinq millions qu'avec l'agrément du gouvernement et sur la décision de l'assemblée générale des actionnaires qui sera formée de deux cents titulaires du plus grand nombre d'actions.

Art. 3.—La société est autorisée :

1. A prêter aux propriétaires d'immeubles situés dans les sept départements du ressort de la cour d'appel de Paris (2) (Seine, Seine-et-Oise, Seine-et-Loir, Aube, Marne et Yonne) des sommes remboursables, par les emprunteurs, au moyen d'annuités comprenant les intérêts, l'amortissement, ainsi que les frais et taxes.

Ces prêts seront faits aux conditions déterminées par le titre II du décret du 28 février 1862.

En vertu du présent décret, les opérations de la compagnie pourront, avec l'autorisation du ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, admettre tout autre système ayant pour objet de faciliter les prêts sur immeubles et la libération des débiteurs ;

2. A émettre, conformément aux dispositions du titre III du décret précité, pour une valeur égale à celle des engagements hypothécaires souscrits par les propriétaires d'immeubles, des obligations foncières portant un intérêt annuel et remboursables par la voie du tirage au sort, avec la faculté d'y joindre des lots ou primes (3). Le taux de l'amortissement devra être déterminé de manière à ce que la durée des annuités soit au moins de vingt, et au plus de cinquante années (4) ; le maximum du taux de l'intérêt restant fixé à 5 pour 100 ;

3. A négocier les dites obligations foncières ;

Art. 4.—Les remboursements anticipés réglés par l'article 10 du titre II du décret du 28 février dernier seront effectués en obligations foncières de même nature que les titres émis en représentation de l'emprunt contracté.

Il sera tenu compte, en outre, à la société, d'une indemnité fixée au maximum à 3 pour cent du capital remboursé.

(1) Ce fonds social a été porté à 60 millions par l'article 2 de la convention du 18 novembre 1862, approuvée par le décret du 10 décembre suivant. Cette somme doit être réalisée de la manière indiquée par cette convention.

(2) Le privilège accordé à la compagnie a été étendu à tous les départements où il n'existait pas de société de crédit foncier (V. le décret du 10 décembre 1862, et à l'Algérie (Décret du 11 janvier 1860).

(3) Aux termes d'un décret du 21 décembre 1853, le crédit foncier ne peut attacher des lots à ses emprunts qu'avec l'autorisation du gouvernement.

(4) V. l'article 8 du décret du 6 juillet 1854, et l'art. 51 des statuts modifiés.

Art. 5.—Dans les conditions du prêt, il ne pourra être stipulé plus de soixante centimes par an pour cent francs, pour les frais et taxes déterminés par le paragraphe 3 de l'article 11 du décret du 28 février dernier.

Art. 6.—Aucune autre autorisation de société de crédit foncier ne sera accordée pour le ressort de la cour d'appel de Paris avant l'expiration du délai de vingt-cinq années à dater de la publication du présent décret.

Art. 7.—Il ne pourra être émis d'actions ou promesses d'actions négociables pour la formation du fonds social de garantie, avant que la société soit régulièrement constituée en société anonyme, conformément à l'article 37 du code de commerce.

Art. 8.—Les statuts de la société devront être soumis à l'approbation du gouvernement dans le délai d'un mois, à partir de la publication du décret.

Art. 9.—A défaut de la constitution définitive de la société dans le délai de deux mois, après l'autorisation des statuts, le présent décret sera considéré comme nul et non avenue.

Art. 10.—Le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, est chargé de l'exécution du présent décret.

8 juillet 1852.

Extrait de la loi portant fixation du budget général des dépenses et des recettes de l'exercice 1853.

Art. 29.—Le droit de timbre fixé pour les lettres de gage des compagnies de crédit foncier à cinquante centimes par mille francs, conformément à l'article 1er de la loi du 5 juin 1850, pourra être perçu par voie d'abonnement annuel, à raison de deux centimes par mille francs du total des lettres de gage en circulation, suivant le mode réglé par l'article 37 de la loi du 5 juin 1850 (1).

10 Décembre 1862.

Décret relatif au privilège du Crédit foncier de France.

NAPOLÉON, etc.

Art. 1er.—Est approuvée la convention passée, le 18 novembre 1862, entre notre ministre secrétaire d'Etat au département de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, et la Banque foncière de Paris, qui prend à l'avenir le titre de **CRÉDIT FONCIER DE FRANCE**.

Art. 2.—Le privilège accordé à cette Société par le décret du 28 mars dernier est étendu à tous les départements où il n'existe pas de *Société de crédit foncier*.

La Compagnie pourra, sauf l'approbation du gouvernement, s'incorporer les Sociétés de crédit foncier établies.

Art. 3.—Il est accordé, en vertu du décret du 27 mars dernier, à la Société du Crédit foncier de France, une subvention de 10 millions de francs, qui sera versée proportionnellement à l'importance des prêts effectués.

Art. 4.—Avant le 1er juillet 1853, il sera établi dans chaque ressort de Cour impériale une succursale ou direction.

(1) Cette loi frappe d'un droit de timbre proportionnel les titres d'obligations souscrits par les compagnies financières et industrielles, dont la transmission n'est pas soumise aux dispositions de l'article 1690 du Code Napoléon.

Il faut observer que les dispositions de la loi de budget du 23 juin 1857, qui soumet en outre à un droit de transmission la cession des titres de ces mêmes compagnies, ne sont pas applicables aux obligations foncières.

L'établissement de la succursale ou direction sera préalablement soumis à l'approbation de notre ministre secrétaire d'État au département de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce.

Art. 5. — Notre ministre secrétaire d'État au département de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, et notre ministre secrétaire d'État au département des finances, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret.

Extrait de la convention passée entre le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, et la Banque foncière de Paris, Société de crédit foncier.

Art. 1er. — Le privilège accordé à la *Banque foncière de Paris*, par le décret du 28 mars dernier, est étendu à tous les départements où il n'existe pas de Société de crédit foncier.

La *Banque foncière de Paris* prend le nom de CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

Art. 2. — Le capital du Crédit foncier de France devra être porté à 60 millions de francs, dont 15 millions seront immédiatement souscrits en dehors des 10 millions déjà émis.

5 millions pourront encore être émis par décision du Conseil d'administration dans le courant d'une année, et le surplus quand la Société aura atteint le chiffre de 600 millions d'affaires, de manière à ce que le chiffre des actions émises se maintienne dans la proportion de 5 millions par chaque 100 millions d'obligations.

Art. 3. — Il est accordé par le gouvernement à la société du Crédit foncier de France, en vertu du décret du 27 mars 1852, une subvention de 10 millions de francs, qui sera proportionnellement à l'importance des prêts effectués, conformément à l'article suivant (1).

10 juin 1853.

Loi qui modifie le décret du 28 février 1852.

Art. 1er. — Le chapitre 1er du titre IV du décret du 28 février 1852, est modifié ainsi qu'il suit.

Art. 2. — La purge rendue obligatoire pour les Sociétés de crédit foncier par l'art. 8 du décret du 28 février 1852, est désormais facultative.

Art. 3. — Si l'immeuble est grevé d'inscriptions pour hypothèques consenties à raison de garantie d'éviction ou de rentes viagères, la Société de crédit foncier peut néanmoins prêter, pourvu que le montant du prêt, réuni aux capitaux inscrits, n'exède pas la moitié de la valeur de l'immeuble, conformément à l'article 7 du décret du 28 février 1852.

Art. 4. — L'hypothèque consentie au profit d'une Société de crédit foncier, par le contrat conditionnel de prêt, prend rang du jour de l'inscription, quoique la valeur soient remises postérieurement.

Art. 5. — Les Sociétés de crédit foncier peuvent user, contre l'emprunteur, des droits et des voies d'exécution qui leur sont attribués par le décret du 28 février 1852 et la présente loi, même pour le recouvrement des sommes qu'elles remboursent à un créancier inscrit, afin d'être subrogées à son hypothèque.

Art. 6. — Le nombre des insertions exigées par l'article 33 du décret du 28 février 1852, est réduit à trois.

L'intervalle de temps entre chaque insertion doit être au moins de dix jours.

(1) Les autres articles de cette convention ont été abrogés par des décrets en date du 21 décembre 1853, et du 6 juillet 1854.

Art. 7. — Les dispositions de l'article 88 du même décret sont applicables à tout acquéreur, soit sur aliénation volontaire, soit sur saisie immobilière.

Art. 8.—L'article 24 du décret du 28 février 1852 est abrogé.

6 Juillet 1854.

Décret relatif à la nouvelle organisation du Crédit foncier en France.

NAPOLÉON, etc.,

Vu les décrets du 28 février, 28 mars, 18 octobre et 31 décembre 1852, sur les Sociétés de crédit foncier ;

Vu les décrets des 28 mars et 10 décembre 1852, et 21 décembre 1853, qui ont institué la Société du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE ;

Vu les décrets des 30 juillet 1853 et 22 mars 1853, qui ont approuvé les Statuts de cette Société ;

Vu la délibération en date du 26 juin 1854, du Conseil d'administration de la Société, agissant en vertu des pouvoirs qu'il a reçus de l'Assemblée générale des actionnaires ;

Notre conseil d'Etat entendu,

Avons décrété et décrétons ce qui suit :

TITRE Ier.

DE LA DIRECTION GÉNÉRALE DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

Art. 1er. — La direction des affaires du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE est exercée par un gouverneur.

Le gouverneur nomme et révoque les agents ; il préside le Conseil d'administration et l'assemblée générale des actionnaires ; il vise les lettres de gage ; nulle délibération ne peut être exécutée si elle n'est approuvée par lui et revêtue de sa signature.

Art. 2.—Deux sous-gouverneurs exercent les fonctions qui leur sont déléguées par le gouverneur, et remplissent, dans l'ordre de leur nomination, les fonctions de gouverneur, en cas de vacance, absence ou maladie.

Art. 3.—Le gouverneur et les deux sous-gouverneurs sont nommés par l'empereur.

Art. 4.—Ayant d'entrer en fonctions, le gouverneur doit justifier de la propriété de 200 actions du crédit foncier de France, et chacun des deux sous-gouverneurs de la propriété de 100 actions.

Art. 5.—Le gouverneur reçoit de la société du crédit foncier de France un traitement annuel de 40,000 fr. ; les deux sous-gouverneurs reçoivent un traitement de 20,000 francs.

Art. 6.—Trois membres du Conseil d'administration sont pris parmi les receveurs généraux des finances.

TITRE II.

DES CONDITIONS DU PRÊT.

Art. 7.—Les maxima fixés par les décrets des 10 décembre 1852 et 21 décembre 1853, relativement au taux de l'annuité à servir par les emprunteurs, sont supprimées ; les conditions de prêts à faire par la société sont celles qui résultent des décrets des 28 février et 28 mars 1852, relatifs aux sociétés de crédit foncier.

Le taux des frais d'administration sera réglé lors de la révision des statuts.

Art. 8.—Indépendamment des prêts remboursables par annuités, la société est autc-

risée à affecter à des prêts hypothécaires, à court terme et sans amortissement, les capitaux qui proviendront de la réalisation de son fonds social et de ses bénéfices.

TITRE III.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 9.—Des décrets spéciaux, rendus sur la proposition du Conseil d'administration et dans la forme des règlements d'administration publique, ordonnent la création ou la suppression des succursales, dont les attributions sont déterminées par les statuts.

Art. 10.—Sont annulées, en ce qui concerne la société du crédit foncier de France, les dispositions des décrets antérieurs qui seraient contraires à celles du présent décret.

Art. 11.—Les statuts du crédit foncier de France seront modifiés conformément aux dispositions du présent décret.

Art. 12.—Notre ministre d'état, etc.

19 Juin 1857.

Loi concernant les avances sur dépôt d'obligations foncières par la Société du Crédit foncier de France.

Art. 1er.—Les articles 2074, 2075 et 2078 du Code Napoléon ne sont point applicables aux avances sur dépôts d'obligations foncières que la Société de Crédit foncier de France est autorisée à faire par l'article 2 de ses Statuts.

Art. 2.—Le privilège de la Société du Crédit foncier, sur l'obligation donnée en nantissement, résulte de l'engagement souscrit par l'emprunteur dans la forme prescrite par les articles 3 et 5 de l'ordonnance royale du 15 juin 1834, relative aux avances faites sur effets publics par la Banque de France.

Art. 3.—A défaut de remboursement, dès le lendemain de l'échéance, la Société du Crédit foncier peut, sans qu'il soit besoin de mise en demeure, faire procéder, par le ministère d'un agent de change, à la vente du titre, conformément aux dispositions du même article 5 de l'ordonnance précitée (1).

STATUTS.

31 août 1859.

Par devant Me Philibert-Louis-René TURQUET et son collègue, notaires à Paris, soussignés,

Ont comparu :

M. Louis FREMY, Conseiller d'Etat en service extraordinaire, officier de la Légion d'Honneur, gouverneur du *Crédit foncier de France*, Société anonyme dûment autorisée, dont le siège est à Paris, rue Neuve-des-Capucines, 49, demeurant au siège social ;

M. Auguste-Rodolphe DARBLAY, aîné, ancien député, officier de la Légion d'Honneur, demeurant à Paris, rue de Lille, No. 74 ;

Et M. Louis WOLOWSKI, membre de l'Institut, ancien représentant, officier de la Légion d'Honneur, demeurant à Paris, rue de la Victoire, No. 14 ;

Ces deux derniers membres du conseil d'administration du *Crédit foncier de France* ;

(1) Les dispositions de cette loi sont applicables aux dépôts de rente servant de garantie aux avances faites par le crédit foncier en vertu des articles 1 et 2 de la loi du 12 février 1852.

" Les susnommés agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration du *Credit foncier de France*, en date de ce jour 31 août, et conformément aux pouvoirs qui ont été donnés au conseil ou à ses délégués par l'assemblée générale des actionnaires, dans une délibération en date du 27 avril 1854.

" Extraits des dites délibérations délivrées par M. Fremy, en sa dite qualité de gouverneur du *Credit foncier de France*, sur papier au timbre de 35 c., non encore enregistrés, mais qui seront soumis à cette formalité avec ces présentes, sont demeurés joints, annexés, après que mention de cette annexe a été faite dessus par les notaires susnommés."

Lesquels ont dit et exposé ce qui suit :

En exécution d'un décret du 28 mars 1852, il a été formé, sous la dénomination de *Banque foncière de Paris*, une société anonyme au capital de 25 millions de francs, dont 10 millions furent immédiatement souscrits.

Cette société avait le droit exclusif, dans le ressort de la Cour de Paris, et pendant vingt-cinq années à partir de l'homologation des statuts, de faire des prêts hypothécaires et d'émettre des obligations foncières ou lettres de gage, aux conditions déterminées par le décret du 28 février 1852.

Elle pouvait également, avec l'autorisation du gouvernement, appliquer tout autre système ayant pour objet de favoriser la libération des emprunteurs sur hypothèque.

Les statuts de cette société, à laquelle les bénéficiaires du décret du 28 mars 1852 apportèrent l'autorisation à eux accordée, furent approuvés par le décret du 30 juillet suivant.

Le 10 décembre de la même année intervint un nouveau décret qui, homologuant une convention arrêtée le 18 novembre précédent, entre M. le ministre de l'intérieur et les représentants de la banque foncière de Paris, étendit, sous certaines conditions, le privilège de cette société à tous les départements où il n'existait pas de société de crédit foncier, l'autorisa sous le contrôle du gouvernement, à incorporer les sociétés établies, et lui accorda une subvention de dix millions de francs qui devaient être versés proportionnellement à l'importance des prêts effectués.

Conformément à la même convention, la société prit le nom de *Credit foncier de France*; son fonds social fut élevé à 60 millions de francs, divisé en 120,000 actions de 500 francs chacune.

Dans les statuts, modifiés en conséquence des actes sus-énoncés et approuvés par décret du 22 mars 1853, il fut expliqué (art. 9) qu'en dehors des 20,000 actions déjà émises, 30,000 actions au capital de 15 millions seraient immédiatement souscrites; que 10,000 actions au capital de 5 millions pourraient encore être émises par décision du conseil d'administration, dans le courant d'une année, et le surplus, quand la société aurait atteint le chiffre de 60 millions d'affaires, de manière à ce que le chiffre des actions émises se maintînt dans la proportion de 5 millions par chaque 100 millions d'obligations.

Depuis cette époque, la loi du 10 juin 1853 et le décret du 21 décembre suivant ayant rendu nécessaires de nouvelles modifications aux statuts, un projet contenant ces modifications et des dispositions additionnelles fut soumis à l'assemblée générale des actionnaires et adopté par elle dans sa séance du 29 décembre 1853. Par la même délibération, l'assemblée conféra au conseil d'administration ou à ses délégués les pouvoirs nécessaires pour consentir toutes autres modifications sur lesquelles ils seraient tombés d'accord avec le gouvernement, pour introduire dans la rédaction de celles adoptées les changements qui seraient exigés, et pour signer les actes destinés à consacrer les modifications définitivement arrêtées.

En vertu de ce mandat, le conseil d'administration accepta, par sa délibération du 26 juin 1854, les bases du décret publié le 6 juillet suivant, qui renferme les dernières modifications apportées à l'organisation du *Credit foncier de France*. Ce décret fut communiqué à l'assemblée générale. Dans sa séance du 5 août 1854, l'assemblée approuva l'usage que le conseil avait fait des pouvoirs à lui conférés le 29 décembre 1853, et continua au conseil ou à ses délégués les mêmes pouvoirs, à l'effet d'arrêter, de concert avec le gouvernement, les modifications aux statuts qui seraient nécessitées par l'application du décret du 6 juillet 1854. Ces modifications ont été réalisées par acte reçu par le dit M^r.

Turquet, l'un des notaires soussignés, les 25 et 26 juin 1856, approuvées par décret du 28 du même mois.

Dans l'accomplissement de cette tâche, le conseil d'administration a dû se pénétrer de la pensée féconde si bien exprimée par M. le ministre des finances dans le rapport qui précède ce décret, pensée qui répondait à celle de Sa Majesté, et qui a fait du Crédit foncier de France une grande institution dont le privilège embrasse tout le territoire de l'Empire, et lui donne une double tâche, celle de fournir à l'agriculture des fonds dont elle a besoin pour améliorer ses cultures et augmenter ses produits, et de procurer à la propriété grevée de d. ttes hypothécaires un adoucissement à ses charges et un moyen de libération.

C'est cette même pensée qui a inspiré la convention passée, le 28 avril 1858, entre Leurs Excellences les ministres des finances, de l'agriculture, du commerce et des travaux publics et la société du Crédit foncier de France, convention dont l'objet était de charger le Crédit foncier de France des prêts à faire pour le drainage, et qui, après l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires, fut consacrée par la loi du 28 mai 1858.

Depuis, de nouvelles modifications votées par l'assemblée générale des actionnaires ont été soumises à l'approbation du gouvernement.

Ces modifications sont relatives à l'autorisation de faire des prêts à court terme, même avec amortissement, en obligations, et aux autres conditions des prêts à long terme, au mode d'emploi des capitaux que la société est autorisée à recevoir en dépôt, et à la suppression de la disposition qui limitait à un million le maximum des prêts consentis à un même emprunteur.

Un décret du 16 août 1859 ayant approuvé ces modifications, les comparants ont arrêté ainsi qu'il suit, en conformité de ce décret, les statuts qui doivent désormais régir la dite société.

TITRE Ior.

DENOMINATION DE LA SOCIETE.—SON OBJET.—SA DUREE.—SON SIEGE.

Art. 1er.—La Société prend le nom de *Crédit foncier de France*.

Elle a pour objet :

- 1° De prêter sur hypothèque aux propriétaires d'immeubles des sommes remboursables, soit à long terme par annuités, soit à court terme, avec ou sans amortissement;
- 2° De créer et de négocier des *Obligations foncières* ou *Lettres de gage* pour une valeur qui ne peut dépasser le montant des sommes dues par ses emprunteurs (1).

(1) En outre, le Crédit foncier de France est autorisé :

1o A faire les prêts prévus par l'article 1er de la loi du 17 juillet 1854 sur le drainage, dans les conditions déterminées par la dite loi. (L. 28 mai 1858, art. 1.)

2o A contracter, avec la garantie du trésor, des emprunts successifs sous forme d'obligations dites *Obligations de drainage*, qui pourront être émises même au-dessous du pair. (Convention du 28 avril 1858, entre les ministres des finances, de l'agriculture, du commerce et des travaux publics et le Crédit foncier de France.)

3o A prêter, dans les conditions déterminées par la loi du 6 juillet 1860, aux départements, aux communes et aux associations syndicales, avec ou sans affectation hypothécaire, les sommes qu'ils auraient obtenu la faculté d'emprunter. (L. 6 juillet 1860, art. 1.)

4o A créer et à négocier des obligations, en représentation de ces prêts, en se conformant aux règles établies au titre V des présents statuts. (L. 6 juillet 1860, art. 5.)

5o A prêter dans les mêmes conditions, aux hospices et aux établissements publics, et à faire des prêts semblables aux établissements religieux et de bienfaisance dûment autorisés, et à tous autres établissements reconnus d'utilité publique, lorsque ces prêts ont pour objet le paiement de la soulte stipulée au profit du trésor par la loi du 12 février 1862.

Le Crédit foncier est substitué au Comptoir d'escompte de Paris, pour toutes les opérations que le Comptoir d'escompte a été autorisé à effectuer avec le Sous-Comptoir des entrepreneurs de bâtiments par les décrets des 24 mars et 4 juillet 1848, et jouit, à cet effet des privilèges et garanties accordés au Comptoir d'escompte par décrets des 24 mars, 4 juillet et 23 août 1848, et par la loi du 6 juin 1857 (L. 19 mai 1860, art. et 2.) En conséquence, le Crédit foncier est appelé : 1o à faire, dans les limites déterminées par le traité passé entre le Sous-Comptoir, les fonds des accrédités du Sous-Comptoir; 2o et à recevoir en dépôt de garantie les trois-quarts de son capital social réalisé. (Traité du 19 mars 1859, décret du 4 juin 1860.)

Enfin, les opérations du Crédit foncier de France sont étendues au territoire de l'Algérie, conformément à un décret du 11 janvier 1860, et dans les termes de ce décret.

Elle peut appliquer, avec l'autorisation du gouvernement, tout autre système ayant pour objet de faciliter les prêts sur immeubles, l'amélioration du sol, les progrès de l'agriculture et l'extinction de la dette foncière.

La Société peut traiter avec des compagnies d'assurances françaises ou étrangères, pour favoriser la libération de l'emprunteur.

Art. 2.—La Société est autorisée à recevoir, avec ou sans intérêts, des capitaux en dépôt (1).

Ces capitaux pourront être employés jusqu'à concurrence de la moitié de leur montant, et pour un terme qui n'excédera pas 90 jours, soit à faire, suivant des conditions délimitées en conseil d'administration, des avances sur les obligations émises par la Société, ou tous autres titres qui seraient reçus à la Banque de France comme garanties d'avances, soit en achats de bons du trésor.

Le surplus sera intégralement versé au trésor, en compte courant, au taux d'intérêt qui sera fixé par le ministre des finances.

Les sommes que la Société pourra ainsi recevoir en dépôt ne pourront dépasser le chiffre déterminé par le ministre.

Art. 3.—La durée de la Société est de quatre-vingt-dix-neuf ans, à partir du 30 juillet 1852.

Son siège et son domicile sont établis à Paris (2).

TITRE II.

FONDS SOCIAL.—ACTIONS.—VERSEMENTS.

Art. 4.—Le fonds social est fixé à soixante millions de francs. Il est affecté à la garantie des engagements sociaux et spécialement des obligations foncières ou lettres de gage.

Il se divise en 120,000 actions de 500 francs chacune.

60,000 actions sont actuellement émises (3).

Les 60,000 autres le seront en tout ou en partie, sur la décision du conseil d'administration (4).

Le chiffre des actions émises doit être maintenu dans la proportion du vingtième au moins des obligations en circulation.

Les nouvelles actions ne peuvent être livrées au-dessous du pair.

Art. 5.—Les porteurs des actions antérieurement émises ont un droit de préférence, dans la proportion des titres par eux possédés, à la souscription au pair des actions à émettre.

Ceux d'entre eux qui n'ont pas un nombre d'actions suffisant pour en obtenir au moins une dans la nouvelle émission peuvent se réunir pour exercer leur droit.

Le conseil d'administration fixe les délais et les formes dans lesquels le bénéfice des dispositions qui précèdent peut être réclaté.

Art. 6.—Le montant des actions est payable à Paris, aux termes qui sont fixés par le conseil d'administration.

(1) En exécution de cet article, le Crédit foncier de France reçoit des capitaux en dépôt avec intérêts. Les dépôts peuvent être effectués, soit en numéraire, soit en coupons ou arrérages de rentes sur l'Etat, d'actions et d'obligations de chemins de fer, ou de toutes autres valeurs négociées à la Bourse, et payables à Paris. Les déposants reçoivent, à leur choix, des *Bons* de caisse à ordre ou un *Carnet* de compte courant. Les titulaires des comptes courants disposent des sommes dont ils sont créditeurs, soit par des *Chèques*, ou reçus payables au porteur, soit par des *Bons de virement* en faveur des autres titulaires de carnets.

2) Le Crédit foncier de France a pour représentants dans les départements les receveurs généraux et particuliers des finances.

(3 et 4) L'émission des 60,000 actions qui avaient été réservées a été décidée par le conseil d'administration, le 5 mars 1852. Cette mesure, qui reçoit en ce moment son exécution, porte le nombre des actions émises à 120,000, chiffre fixé par les statuts.

Après le versement de la moitié, il est remis au souscripteur un titre nominatif, portant un numéro d'ordre, et sur lequel les paiements ultérieurs sont inscrits.

Les 50 pour 100 restant à verser sur les actions émises sont appelés, en totalité ou en partie, suivant les besoins de la société, au moyen d'annonces insérées, un mois à l'avance, dans deux des journaux de Paris, désignés pour la publication légale des actes de société.

Art. 7. — Toute somme dont le paiement est retardé, porte intérêt de plein droit en faveur de la société, et raison de 5 pour 100 par an, à compter du jour de l'exigibilité, sans demande en justice.

Art. 8. — A défaut de versement à l'échéance, les numéros des titres en retard sont publiés dans les journaux désignés sous l'article 6. Quinze jours après cette publication, la société a le droit de faire procéder à la vente des actions à la bourse de Paris, par le ministère d'un agent de change, pour le compte et aux risques et périls du retardataire.

Cette vente peut être faite en masse ou en détail, soit un même jour, soit à des époques successives, sans mise en demeure et sans aucune formalité judiciaire.

Les titres provisoires des actions ainsi vendues deviennent nuls de plein droit, et il en est délivré aux acquéreurs de nouveaux sous les mêmes numéros.

Tout titre qui ne porte pas mention régulière des versements exigibles cesse d'être négociable.

Cette condition est mentionnée sur les titres provisoires.

Les mesures autorisées par le présent article ne font pas obstacle à l'exercice simultané, par la société, des moyens ordinaires de droit.

Art. 9. — Le prix provenant de la vente, déduction faite des frais, appartient à la société et s'impute, dans les termes de droit, sur ce qui lui est dû par l'actionnaire exproprié, qui reste passible de la différence s'il y a déficit, mais qui profite de l'excédant s'il en existe.

Art. 10. — La société peut créer ses titres d'actions libérés, nominatifs ou au porteur.

Ces titres sont extraits d'un registre à souche, numérotés et revêtus de la signature du gouverneur et de celle d'un administrateur.

Ils portent le timbre de la société.

Art. 11. — Les titres nominatifs se négocient par un transfert rédigé en double original, dont l'un est signé par le cédant et l'autre par le cessionnaire.

Ces transferts sont remis à la société, et mention en est faite au dos du titre par le gouverneur.

La société peut exiger que la signature et la capacité des parties soient certifiées par un agent de change, et, dans ce cas, elle n'est pas responsable de la validité du transfert.

Les titres au porteur se transmettent par la simple tradition.

Art. 12. — Tout actionnaire peut déposer ses titres dans la caisse sociale et réclamer en échange un récépissé nominatif.

Le conseil d'administration détermine les conditions, le mode de délivrance, les frais de récépissé et ceux d'échange des titres.

Art. 13. — Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle au nombre des actions émises.

Les dividendes de toute action, soit nominative, soit au porteur, sont valablement payés au porteur du titre.

Art. 14. — Les actionnaires ne sont engagés que jusqu'à concurrence du capital de chaque action ; au-delà, tout appel de fonds est interdit.

Art. 15. — Toute action est indivisible ; la Société ne reconnaît qu'un propriétaire pour une action.

Art. 16. — Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelques mains qu'il passe.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Art. 17. — Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque pré-

texte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, en demandant le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'Assemblée Générale.

TITRE III.

DIRECTION ET ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ.

SECTION I.—DU GOUVERNEUR ET DES SOUS-GOUVERNEURS.

Art. 18.—Conformément au décret du 6 juillet 1854, la direction des affaires de la Société est exercée par un gouverneur.

Deux sous-gouverneurs remplissent les fonctions qui leur sont déléguées par le gouverneur et, dans l'ordre de leur nomination, celles de gouverneur, en cas d'absence, vacance ou maladie.

Art. 19.—Avant d'entrer en fonctions, le gouverneur doit justifier de la propriété de 200 actions du Crédit foncier de France, et chacun des sous-gouverneurs de la propriété de 100 actions.

Ces actions demeurent affectées par privilège à la garantie de leur gestion.

Elles sont inaliénables pendant la durée de leurs fonctions.

Art. 20.—Le gouverneur reçoit de la Société un traitement annuel de 40,000 francs. Les deux sous-gouverneurs reçoivent un traitement de 20,000 francs.

Art. 21.—Le gouverneur nomme et révoque les agents, et pourvoit à l'organisation des services à Paris et dans les départements.

Il signe la correspondance, fait le recouvrement des sommes dues à la Société, signe toutes quittances avec ou sans mainlevée, l'endossement et l'acquit des effets, les mandats sur le trésor, la banque, la caisse des consignations et toutes autres caisses où se trouveraient déposés des deniers appartenant à la Société.

Il exécute toutes les délibérations énoncées en l'article 34, et signe seul les actes qui en sont la conséquence.

Il fait tous actes conservatoires, représente la Société vis-à-vis des tiers, et exerce les actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant.

Il signe les titres d'actions et vise les obligations ou lettres de gage.

Art. 22.—Le gouverneur peut exercer par mandataires tous les pouvoirs qui lui sont délégués pour un ou plusieurs objets déterminés.

SECTION II.—DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.

Art. 23.—Le conseil d'administration se compose du gouverneur, des sous-gouverneurs, des administrateurs et des censeurs.

Art. 24.—Les administrateurs sont au nombre de vingt.

Ils sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires; trois d'entre eux doivent être pris parmi les receveurs généraux des finances.

Ils se renouvellent par cinquième chaque année. Les membres sortants sont désignés par le sort pour les quatre premières années, et ensuite, par l'ordre d'ancienneté.

Ils peuvent toujours être réélus.

Art. 25.—Les administrateurs qui font partie du conseil actuel et qui ont été nommés les uns par les statuts primitifs et par dérogation à l'article précédent, les autres par l'assemblée générale, conformément aux articles 24 et 26, sont :

MM.

Bânes, ancien directeur de la compagnie du chemin de fer d'Orléans;
F. Bartholony, président de la compagnie du chemin de fer d'Orléans;

Vicomte Benoist d'Azy, ancien représentant ;
 Comte Xavier Branicki ;
 Adolphe Dailly, maître de poste de Paris ;
 Darblay aîné, ancien député ;
 Dumas, sénateur, membre de l'Institut, ancien ministre de l'agriculture et du commerce ;

Firino, ancien receveur général des Bouches-du-Rhône ;
 Fonteuilliat, receveur général de la Gironde, régent de la Banque de France ;

Hailig, ancien président de la chambre des notaires de Paris ;

Hély d'Oissel, ancien conseiller d'Etat ;

Latimier du Clesieux, receveur général des Côtes-du-Nord ;

A. Magne, receveur général du Loiret ;

Emile Pereire, président de la compagnie des chemins de fer du Midi ;

Baron Pérignon, ancien conseiller d'Etat ;

De Rainneville, ancien conseiller d'état ;

Prince Sapieha ;

Thibault, ancien notaire à Paris ;

West, ancien président de la compagnie du chemin de fer de Strasbourg à Bâle ;

Wolowski, ancien représentant, membre de l'Institut.

Art. 26. — En cas de vacance d'une place dans son sein, le conseil y pourvoit provisoirement.

L'assemblée générale, lors de sa première réunion, procède à l'élection définitive.

L'administrateur, ainsi nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonctions que pendant le temps qui restait à courir de l'exercice de son prédécesseur.

Art. 27. — Le renouvellement du premier conseil ne commencera qu'à partir de la sixième année sociale.

Il s'opérera suivant le mode indiqué par l'art. 24.

Art. 28. — Chaque administrateur doit, dans la huitaine de sa nomination, déposer dans la caisse de la société cinquante actions, qui restent inaliénables pendant la durée de ses fonctions.

Art. 29. — Les fonctions des administrateurs sont gratuites ; ils reçoivent des jetons de présence dont l'assemblée générale fixe la valeur.

Art. 30. — Le gouverneur préside le conseil.

En cas de partage, sa voix est prépondérante.

Les sous-gouverneurs assistent aux séances du conseil avec voix délibérative.

Art. 31. — Le conseil d'administration se réunit au siège social aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, et au moins deux fois par mois.

Art. 32. — Les noms des membres présents sont constatés en tête du procès-verbal de chaque séance.

Aucune résolution ne peut être délibérée sans le concours de neuf votants au moins.

Nul ne peut voter par procuration.

Néanmoins le conseil peut déléguer tout ou partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs de ses membres, par un mandat spécial, pour des objets déterminés ou pour un temps limité.

Art. 33. — Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre tenu au siège de la société et signés par le gouverneur et un administrateur.

Les copies et extraits de ces délibérations à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le gouverneur.

Art. 34. — Le conseil délibère sur les affaires de la société autres que celles réservées exclusivement au gouverneur, notamment sur tous traités, transactions, compromis, emplois de fonds, transferts et rentes sur l'état ou autres valeurs, achats de créances et autres droits incorporels appartenant à ses débiteurs, cessions des mêmes droits avec ou sans garantie, désistement d'hypothèque, abandon de tous droits réels et personnels mainlevées d'oppositions ou d'inscriptions hypothécaires sans paiement, actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant.

Il autorise l'achat, s'il y a lieu, de biens immeubles, pour y établir la siége de la société.

Il autorise également l'acquisition par adjudication de biens immobiliers, pour assurer le recouvrement des créances de la société.

Toutefois, si le prix d'adjudication dépasse dix mille francs en capital, la société ne pourra s'en rendre adjudicataire pour une somme excédant de plus du quart le montant de sa créance en principal, intérêts en retard et accessoires.

Il autorise enfin, à l'amiable ou aux enchères, la vente et l'échange des mêmes biens, pourvu qu'en cas d'échange la soule à payer par la compagnie n'exède pas le quart de la valeur de l'immeuble échangé.

Le conseil délibère également sur les règlements de son régime intérieur, sur les conditions générales des contrats, l'admission des demandes de prêt, la création, l'émission, l'achat et la vente des obligations de la société, les avances sur dépôt d'obligations ou lettres de gage, les emprunts à contracter avec ou sans hypothèque, les dépenses de l'administration, les traités à faire avec les compagnies d'assurances pour faciliter la libération des débiteurs, ou tout autre système ayant le même but dans les cas prévus par l'article 2 des présents statuts, la création ou la suppression des succursales, directions ou agences dans les départements.

Il délibère aussi sur les comptes annuels à soumettre à l'assemblée générale, ainsi que sur la fixation du dividende; enfin sur les propositions à faire à cette assemblée relatives à l'augmentation du fonds social, aux modifications à faire aux statuts, à la prolongation, et, s'il y a lieu, à la dissolution anticipée de la société.

Nulle délibération ne peut être exécutée si elle n'est pas approuvée par le gouverneur et revêtue de sa signature.

Art. 35.—Les membres du conseil d'administration ne contractent, à raison de leurs fonctions; aucune obligation personnelle. Ils ne répondent que de l'exécution de leur mandat.

SECTION III.—DES CENSEURS.

Art. 36.—Les censeurs sont au nombre de trois; ils sont nommés par l'assemblée générale.

Leurs fonctions durent trois années; ils se renouvellent par tiers; ils sont toujours rééligibles.

Le sort désigne les membres sortants des deux premières années.

En cas de décès ou de retraite d'un des censeurs, il est pourvu immédiatement à son remplacement provisoire par les censeurs en exercice.

Les dispositions des articles 27, 28 et 29 des présents statuts sont applicables aux censeurs comme aux administrateurs.

Art. 37.—Les censeurs sont chargés de veiller à la stricte exécution des statuts.

Ils assistent aux séances du conseil avec voix consultative.

Ils surveillent la création des obligations et leur émission.

Ils examinent les inventaires et les comptes annuels, et présentent à ce sujet leurs observations à l'assemblée générale lorsqu'ils le jugent à propos.

Les livres, la comptabilité, et généralement toutes les écritures, doivent leur être communiqués à toute requisition.

Ils peuvent, à quelque époque que ce soit, vérifier l'état de la caisse et le portefeuille.

Ils ont le droit, quand leur décision est prise à l'unanimité, de requérir une convocation extraordinaire de l'assemblée générale.

SECTION IV.—DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Art. 38.—L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des actionnaires.

Elle se compose des deux cents plus forts actionnaires, dont la liste est arrêtée par le conseil d'administration vingt jours avant la réunion ordinaire ou extraordinaire de l'assemblée.

Les actionnaires inscrits sur les registres de la société, par suite du dépôt de leurs actions effectué dans la caisse sociale trois mois avant la confection de la liste, peuvent seuls y figurer.

Le récépissé, dans ce cas, est délivré gratuitement.

En cas de concours, pour l'admission sur la liste, entre deux actionnaires possesseurs du même nombre d'actions, la préférence est accordée au plus anciennement inscrit.

La liste des déposants et celle des membres appelés à faire partie de l'assemblée sont tenues à la disposition de tous les actionnaires qui veulent en prendre connaissance : ces listes portent à côté du nom de chaque actionnaire le nombre des actions qu'il a déposées. Le jour de la réunion, la seconde de ces listes est déposée sur le bureau.

Art. 39. — Nul ne peut se faire représenter à l'assemblée que par un mandataire membre de l'assemblée.

Art. 40. — L'assemblée générale se réunit de droit chaque année, au siège de la société, dans le courant du mois d'avril.

Elle se réunit, en outre, extraordinairement, toutes les fois qu'une délibération du conseil, approuvée par le gouverneur, en reconnaît l'utilité.

Art. 41. — Les convocations sont faites quinze jours avant la réunion, par un avis inséré dans deux des journaux de Paris désignés pour la publication des actes de société, et par des lettres adressées, à la diligence du gouverneur, aux actionnaires ayant droit d'assister à l'assemblée.

Art. 42. — L'assemblée est régulièrement constituée lorsque les membres présents sont au nombre de quarante et réunissent dans leurs mains le dixième des actions émises.

Art. 43. — Si cette double condition n'est pas remplie sur une première convocation, il en sera fait une seconde, au moins à quinze jours d'intervalle.

Dans ce cas, le délai entre la convocation et le jour de la réunion est réduit à dix jours.

Les membres présents à la seconde réunion délibèrent valablement, quels que soient leur nombre et celui de leurs actions, mais seulement sur les objets à l'ordre du jour de la première.

Art. 44. — L'assemblée est présidée par le gouverneur.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux plus forts actionnaires présents, et, sur leur refus, par ceux qui les suivent dans l'ordre de la liste, jusqu'à acceptation.

Art. 45. — Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents. Charun d'eux a autant de voix qu'il possède de fois quarante actions, sans que personne puisse en avoir plus de cinq en son nom personnel, ni plus de dix tant en son propre nom que comme mandataire.

Tout membre de l'assemblée générale a droit à une voix, lors même que le nombre de ses actions ne s'élève pas à quarante.

Art. 46. — Le gouverneur arrête l'ordre du jour après avoir pris l'avis du conseil.

Aucun autre objet que ceux à l'ordre du jour ne peut être mis en délibération.

Art. 47. — L'assemblée générale entend le rapport du gouverneur sur la situation des affaires sociales.

Elle entend également, s'il y a lieu, les observations des censeurs.

Elle nomme les administrateurs et les censeurs toutes les fois qu'il y a lieu de les remplacer.

Elle délibère, lorsque la proposition lui en est soumise, sur l'augmentation du fonds social, sur les modifications à faire aux statuts, sur la prolongation ou la dissolution anticipée de la société, et généralement sur tous les cas qui n'auraient pas été prévus par les statuts.

Art. 48. — Les délibérations de l'assemblée, prises conformément aux statuts, obligent tous les actionnaires, même absents ou dissidents.

Art. 49. — Elles sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par la majorité des membres composant le bureau.

Une feuille de présence, destinée à constater le nombre des membres assistant à

l'Assemblée et celui de leurs actions, demeure annexée à la minute du procès-verbal. Elle est revêtue des mêmes signatures.

Art. 50. La justification à faire vis à vis des tiers des délibérations de l'assemblée, résulte de copies ou extraits certifiés conformes par le gouverneur.

TITRE IV.

DES CONDITIONS DE PRET.

Art. 51.—Conformément à l'article 1er des présents statuts, la société fait des prêts hypothécaires de deux sortes :

Les uns sont remboursables à long terme, par annuités calculées de manière à amortir la dette dans un délai de dix ans au moins, de soixante ans au plus.

Les autres sont remboursables à court terme, avec ou sans amortissement.

Ces prêts peuvent être faits, soit en numéraire, soit en obligations foncières ou lettres de gage (1).

Art. 52.—La société ne prête aux propriétaires d'immeubles que sur première hypothèque, excepté dans les cas prévus par les statuts, les lois et décrets existants (2).

Sont considérés comme faits sur première hypothèque les prêts au moyen desquels doivent être remboursées les créances déjà inscrites, lorsque, par l'effet de ce remboursement ou de la subrogation opérée au profit de la société, son hypothèque vient en première ligne et sans concurrence (3).

Dans ce cas, la société conserve entre ses mains valeur suffisante pour opérer ce remboursement.

Art. 53.—Lorsque la société juge qu'il y a lieu d'accomplir les formalités de la purge, il y est procédé conformément à l'article 1er de la loi du 10 juin 1853 (4).

Art. 54.—Ne sont point admis au bénéfice des prêts faits par la société :

1° Les théâtres ;

2° Les mines et carrières ;

3° Les immeubles indivis, si l'hypothèque n'est pas établie sur la totalité de ces immeubles du consentement de tous les co-propriétaires ;

4° Ceux dont l'usufruit et la nue propriété ne sont pas réunis, à moins du consentement de tous les ayants droit à l'établissement de l'hypothèque.

Art. 55.—La société n'accepte pour gage que les propriétés d'un revenu durable et certain.

Art. 56.—Le montant du prêt ne peut dépasser la moitié de la valeur de l'immeuble hypothéqué.

(1) Le crédit foncier ne réalise actuellement ses prêts à long terme qu'en obligations foncières.

Les obligations mises à la disposition des emprunteurs sont de deux natures :

1o. Obligations de 500 fr. à 4 p. 100 d'intérêt, participant chaque année à quatre tirages de lots, montant ensemble à 800,000 fr. ;

2o. Obligations de 500 fr. à 5 p. 100 d'intérêt, sans lots.

L'emprunteur reçoit au pair ces titres, qu'il négocie ensuite, soit lui-même, soit par l'entremise de l'administration.

(2) Si l'immeuble est grevé d'inscriptions pour hypothèques consenties à raison de garantie d'éviction ou de rentes viagères, le prêt peut avoir lieu pourvu que le montant de ce prêt, réuni aux capitaux inscrits, n'excède pas la moitié ou le tiers, selon les cas, de la valeur de cet immeuble. (L. 10 juin 1853, art. 3.)

(3) Le crédit foncier peut user contre l'emprunteur des privilèges et des voies d'exécution qui lui sont attribués par le décret du 28 février 1852 et la loi du 10 juin 1853, même pour le recouvrement des sommes qu'il rembourse à un créancier inscrit afin d'être subrogé à son hypothèque. (L. 10 juin 1853, art. 4.)

(4) La loi du 10 juin 1853, art. 2, a rendu purement facultative cette purge, dont l'art. 8 du décret du 28 février 1852 avait fait une condition indispensable du prêt.

Lorsque l'hypothèque légale est inscrite, le prêt ne peut être réalisé qu'après la main levée donnée, soit par la femme non mariée sous le régime dotal, soit par le subrogé-tuteur du mineur ou de l'interdit, en vertu d'une délibération du conseil de famille, (Décret 28 février 1852, art. 9.)

Il est au plus du tiers de la valeur pour les vignes, les bois et autres propriétés dont le revenu provient de plantations.

Les bâtiments des usines et fabriques ne sont estimés qu'en raison de leur valeur indépendante de leur affectation industrielle.

Art. 57.—Dans aucun cas, l'annuité au service de laquelle l'emprunteur s'engage ne peut être supérieure au revenu total de la propriété.

Art. 58.—Le taux de l'intérêt des sommes prêtées est fixé par le Conseil d'administration ; il ne peut dépasser le taux légal.

Art. 59.—L'annuité est payable en espèces.

Elle comprend :

1° L'intérêt ;

2° L'amortissement déterminé par le taux de l'intérêt et la durée du prêt ;

3° Une allocation annuelle pour droits de commission et frais d'administration, qui ne peut excéder 60 centimes pour 100, si ce n'est en vertu d'un décret impérial rendu en Conseil d'Etat et sur la demande du Conseil d'administration.

Art. 60.—Les annuités sont payables par semestres, aux époques déterminées par le Conseil d'administration (1).

Art. 61.—Conformément à l'article 28 du décret du 28 février 1862, tout semestre non payé à l'échéance porte intérêt de plein droit et sans mise en demeure, au profit de la société, sur le pied de 5 pour 100 par an.

Il en est de même des frais de poursuite liquidés ou taxés faits par la société, pour arriver au recouvrement de ses créances, et ce, à partir du jour où ils ont été avancés.

Art. 62.—En outre, le défaut de paiement d'un semestre rend exigible la totalité de la dette un mois après la mise en demeure.

Art. 63.—Les débiteurs ont le droit de se libérer par anticipation, en tout ou en partie.

Les remboursements anticipés sont effectués, au choix des débiteurs, soit en numéraire, soit en obligations foncières ou lettres de gage appartenant à l'émission indiquée par le contrat de prêt.

Ces obligations ou lettres de gage sont reçus au pair, quelque soit leur cours.

Les remboursements anticipés donnent lieu, au profit de la société, à une indemnité qui ne peut dépasser 3 pour 100 du capital remboursé par anticipation (2).

Les fonds provenant des remboursements anticipés, effectués en numéraire, seront employés, soit à amortir ou à racheter des obligations foncières ou lettres de gage, soit à effectuer de nouveaux prêts.

Art. 64.—L'emprunteur est tenu de dénoncer à la société, dans le délai d'un mois, les aliénations totales ou partielles qu'il peut avoir faites.

A défaut de dénonciation de ces faits dans ce délai, la société peut exiger de lui son remboursement intégral. Elle a droit, en outre, à l'indemnité déterminée par l'avant-dernier alinéa de l'article 63.

Art. 65.—L'emprunteur doit également, à charge de supporter la même indemnité en cas d'exigibilité, dénoncer dans le délai susindiqué les détériorations que l'immeuble hypothéqué peut avoir subies, et tous les faits de nature, soit à en diminuer la valeur, soit à troubler sa possession, soit à porter atteinte à son droit de propriété.

A défaut de dénonciation ou, dans tous les cas, si les faits ci-dessus compromettent les intérêts de la Société, elle peut, conformément à l'article 32 du décret du 28 février 1852, exiger son remboursement.

Art. 66.—La dette devient également exigible, et l'indemnité déterminée par l'avant-dernier alinéa de l'article 63 est acquise à la Société, en cas de dissimulation par l'emprun-

(1) L'époque du paiement des annuités est fixée au 31 janvier et au 31 juillet de chaque année.

(2) Par dérogation à l'article 63, cette indemnité est fixée à 50 c. pour 100 francs, soit 1/2 pour 100 du capital remboursé. (L. 3 juillet 1860, art. 6.)

teur des causes d'hypothèque légale, de résolution ou de rescision, qui peuvent grever de son chef les biens hypothéqués à la Société.

Art. — Les propriétés susceptibles de périr par le feu doivent être assurées contre l'incendie, aux frais de l'emprunteur, à moins que la Société n'ait pour gage de sa créance, en même temps que des objets susceptibles de périr par le feu, d'autres propriétés d'une valeur double de la somme prêtée, et qui ne seraient pas susceptibles de périr par le feu.

L'acte de prêt contient transport de l'indemnité en cas de sinistre.

L'assurance doit être maintenue pendant toute la durée du prêt.

La Société peut demander que l'assurance soit faite en son nom, et le montant des charges annuelles acquitté par ses mains.

Dans ce cas, le chiffre des annuités est augmenté d'autant.

Art 68. — En cas de sinistre, l'indemnité est touchée directement par la Société.

Dans le délai d'un an, à partir du règlement du sinistre, le débiteur a la faculté de rétablir l'immeuble dans son état primitif.

Pendant ce temps, la Société conserve l'indemnité à titre de garantie, jusqu'à concurrence de ses droits calculés à l'expiration de l'année.

Après la reconstruction de l'immeuble, elle remet l'indemnité au débiteur, déduction faite de ce qui est exigible.

Si, à l'expiration de l'année, le débiteur n'a pas usé du droit de rétablir l'immeuble incendié, et si, avant cette époque, il a notifié son intention de ne pas en user, l'indemnité est définitivement acquise à la Société et imputée sur sa créance, comme paiement fait par anticipation.

Art. 69. — Les remboursements anticipés qui proviennent de sinistres ne donnent pas lieu à l'indemnité autorisée par l'avant-dernier alinéa de l'article 68.

La Société, si elle juge que, par l'effet du sinistre, ses sûretés sont compromises peut exiger le paiement de ce qu'il lui reste dû.

Art. 70. — L'estimation des biens offerts en garantie a lieu d'après les titres, baux et autres renseignements fournis par le propriétaire qui demande à contracter l'emprunt.

La Société a le droit, en outre, de faire procéder à une estimation par experts.

Dans tous les cas, l'estimation est faite sur la double base du revenu net et du prix vénal.

Art. 71. — Lorsque la propriété est reconnue régulière et la garantie suffisante, le Conseil d'administration détermine le montant du prêt à faire, et il est procédé à la signature du contrat conditionnel (1).

Art. 72. — Après la délivrance de l'état supplémentaire d'inscription, comprenant celle de la Société, s'il n'y a pas lieu à purge légale, ou après l'accomplissement des formalités de purge, un acte constate l'annulation du contrat conditionnel (2) ou sa réalisation définitive, suivant qu'il s'est ou non révélé une inscription ou un droit réel grevant l'immeuble hypothéqué.

Dans le premier cas, cet acte peut être signé par le gouverneur seul; il contient mainlevée de l'inscription prise au profit de la Société.

Dans le second cas, l'acte est signé par le gouverneur et l'emprunteur; il énonce l'accomplissement des formalités, la remise des valeurs formant le montant du prêt et le point de départ des intérêts.

Art. 73. — Tous les frais et déboursés nécessités par la demande d'emprunt sont à la charge du propriétaire qui a formé cette demande, même dans le cas où le prêt n'a pas eu lieu (3).

(1) Comme il importe de s'assurer, avant la remise des fonds, qu'aucune inscription ne prime celle du Crédit foncier, la loi exige, préalablement à l'acte de réalisation du prêt, la rédaction d'un contrat conditionnel, c'est-à-dire d'une convention de prêt subordonnée au résultat des formalités hypothécaires et de celles de purge, s'il y a lieu.

Ce contrat n'est soumis qu'à un droit fixe d'enregistrement de 2 fr. Le droit proportionnel n'est perçu que lors de la réalisation du prêt.

(2) Décret du 28 février 1852, art. 4.

(3) Ces frais comprennent ceux relatifs à l'estimation du gage, et si le prêt est autorisé, les frais de purge, ceux des notes relatives à la réalisation du prêt et les frais d'inscription.

TITRE V.

DES OBLIGATIONS FONCIÈRES OU LETTRES DE GAGE (1).

Art. 74.—Les obligations foncières créées par la société sont nominatives ou au porteur (2).

Art. 75.—Les obligations nominatives sont transmissibles, soit par voie d'endossement sans autre garantie que celle qui résulte 1793 du Code Napoléon, soit par tout autre mode qui sera déterminé par le conseil d'administration.

La société est valablement libérée par le paiement fait entre les mains du titulaire porteur. Elle n'est en aucun cas responsable de la régularité des endossements.

Les obligations au porteur se transmettent par simple tradition.

Art. 76.—Les obligations foncières ne peuvent dépasser le montant des engagements des emprunteurs.

Art. 77.—Il ne peut être créé d'obligations foncières inférieures à 100 francs.

Art. 78.—Les porteurs des obligations foncières n'ont d'autre action pour le recouvrement des capitaux et intérêts exigibles que celle qu'ils peuvent exercer directement contre la société.

Art. 79.—Les obligations foncières portent un intérêt dont le taux, les époques et le mode de paiement sont fixés par le conseil d'administration.

L'intervalle entre le versement des annuités par les emprunteurs et le paiement des intérêts aux porteurs des obligations est au moins de trois mois.

Quel que soit la forme des obligations, l'intérêt est valablement payé au porteur sur le titre.

Art. 80.—Les obligations foncières sont représentées par des titres extraits du registre à souche.

Ces titres sont signés par un administrateur, portent le timbre de la société et sont visés par le gouverneur.

Art. 81.—Le conseil d'administration peut autoriser le dépôt et la conservation des titres dans la caisse sociale.

(1) Les obligations émises par le crédit foncier de France forment la contre-valeur de ses propriétés. Elles ont pour garantie : 1^o. les immeubles hypothéqués, qui représentent toujours une valeur de au moins des obligations en circulation ; 2^o. le fonds social de la compagnie ; 3^o. le fonds de réserve.

Il n'est admis aucune opposition au paiement du capital et des intérêts des obligations foncières si ce n'est en cas de perte des titres. (Décret du 28 février 1852, art. 3.)

Elles peuvent servir d'emploi aux fonds des incapables et des communes, ainsi qu'aux capitaux disponibles appartenant aux établissements publics, dans tous les cas où ces établissements sont autorisés à les convertir en rentes sur l'Etat. (Même décret, art. 46.)

Elles sont admises au bénéfice des avances sur dépôt consenties par la Banque de France à Paris dans ses succursales. (L. juin 1856), et de celles faites par le Crédit foncier lui-même.

Elles sont exemptées de l'impôt dont sont frappées les actions et obligations des compagnies financières et industrielles par la loi du 25 juin 1857.

L'enregistrement de ces obligations à lieu au droit fixe de 10 cent. Enfin le droit de timbre sur elles sont soumises, en vertu de la loi du 5 juin 1850, à être réduit à un droit d'abonnement annuel de 2 cent. par 1,000 francs. (L. 8 juillet 1852.)

(2) Indépendamment des obligations foncières, la société est autorisée à créer des obligations en représentation des prêts qu'elle fait aux départements, aux communes et aux associations communales et jusqu'à concurrence de leur montant, en se conformant aux règles établies au titre V de ses statuts. Ces obligations jouissent de tous les droits attachés aux obligations foncières ou lettres de gage par les lois et décrets concernant le Crédit foncier (L. 6 juillet 1860, art. 6.)

Les créances provenant des prêts aux communes, aux départements et aux associations syndicales sont affectées par privilège au paiement des obligations créées en représentation de ces prêts. Les créances provenant des prêts hypothécaires demeurent affectées, par privilège, au paiement des obligations créées en représentation de ces prêts. (art. 6.)

De plus, le Crédit foncier est autorisé, pour faire face aux prêts qu'il fait pour travaux de drainage, à contracter, avec la garantie du trésor, des emprunts successifs sous forme d'obligations dites de "Drainage," qui pourront être émises même au-dessous du pair. (Convention du 28 août 1855, entre les ministres des finances, de l'agriculture, du commerce et des travaux publics et le Crédit Foncier de France, approuvée par décret du 29 septembre suivant.)

Ils sont remplacés jusqu'au retrait par un certificat de dépôt nominatif.

Le conseil d'administration détermine les conditions, le mode de délivrance, les frais de certificats et ceux d'échange des titres.

Art. 82.—Les obligations foncières sont créées sans époque fixe d'exigibilité pour le capital.

Elles sont appelées au remboursement par voie de tirage au sort.

Chaque remboursement comprend le nombre d'obligations nécessaire pour opérer un amortissement tel que les obligations restant en circulation n'excèdent jamais les capitaux restant dus sur les prêts hypothécaires.

Art. 83.—Il peut, avec l'autorisation du gouvernement, être attribué aux obligations des lots et des primes payables au moment du remboursement.

Le conseil d'administration en détermine l'importance et la répartition.

Art. 84.—Le tirage des obligations qui doivent être appelées au remboursement par voie du sort est effectué par le conseil d'administration en présence des censeurs.

Art. 85.—Dans la huitaine de l'opération, les numéros sortis sont affichés au siège de la société et insérés dans deux des journaux désignés pour la publication des actes de la société.

Art. 86.—Les obligations désignées par le sort sont remboursées le jour indiqué par la publication.

A compter de ce jour, les intérêts attachés aux obligations remboursables cessent de courir.

Art. 87.—Les obligations foncières remboursées par suite du tirage au sort sont immédiatement frappées d'un timbre d'annulation.

Elles sont détruites en présence du gouverneur, d'un membre du conseil et de l'un des censeurs.

Il est dressé procès-verbal de cette opération.

Les obligations revenant à la société par suite de remboursements anticipés sont immédiatement frappées d'un timbre spécial, et ne peuvent être remises en circulation qu'avec un nouveau visa du gouverneur.

Dans tous les cas, elles participent aux tirages.

TITRE VI.

INVENTAIRE ET COMPTES ANNUELS.

Art. 88.—L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

A la fin de chaque année sociale, un inventaire de l'actif et du passif est dressé par le gouverneur.

Ils sont soumis à l'Assemblée générale des actionnaires, qui les approuve ou les rejette, et le dividende après avoir entendu le rapport du gouverneur et les observations des censeurs.

Si les comptes ne sont pas approuvés séance tenante, l'Assemblée peut nommer des commissaires chargés de les examiner et de faire un rapport à la prochaine réunion.

TITRE VII.

PARTAGE DES BÉNÉFICES.

Art. 89.—Sur les bénéfices nets réalisés, on prélève annuellement :

- 1° 5 pour 100 du capital versé sur les actions pour être répartis à tous les actionnaires ;
- 2° Une somme qui ne peut excéder 20 pour 100 du surplus affecté au fonds de réserve, la proportion déterminée par le conseil d'administration.

Ce qui reste complète le dividende à répartir entre toutes les actions émises.

Le paiement des dividendes se fait annuellement aux époques fixées par le conseil d'administration. Néanmoins le conseil peut autoriser, à l'expiration de chaque semestre, la distribution provisoire de 2 francs 50 centimes pour 100 francs sur le montant du versement fait sur chaque action.

Art. 90.—Tout dividende qui n'est pas réclamé dans les cinq ans de son exigibilité est prescrit au bénéfice de la société.

TITRE VIII.

FONDS DE RÉSERVE.

Art. 91.—Le fonds de réserve se compose de l'accumulation des sommes produites par le prélèvement annuel opéré sur les bénéfices en exécution de l'article 8.

Lorsque le fonds de réserve atteint la moitié du fonds social souscrit, le prélèvement affecté à sa création cesse de lui profiter. Il reprend son cours si la réserve vient à être entamée.

Le fonds de réserve est destiné à parer aux événements imprévus.

En cas d'insuffisance des produits d'une année pour fournir un dividende de 5 pour 100 par action, la différence peut être prélevée sur le fonds de réserve.

L'emploi des capitaux appartenant au fonds de réserve est réglé par le conseil d'administration.

TITRE IX.

MODIFICATIONS AUX STATUTS.

Art. 92.—L'assemblée générale peut, sur la proposition du gouverneur et sans l'approbation du gouvernement, apporter aux statuts les modifications délibérées par le conseil.

Elle peut notamment autoriser :

- 1° L'augmentation du capital social ;
- 2° L'extension des opérations de la société ;
- 3° La prolongation de sa durée.

Dans ces divers cas, les convocations doivent contenir l'indication sommaire de l'objet de la réunion.

La délibération n'est valable qu'autant qu'elle réunit les deux tiers des voix.

En vertu de cette délibération, le gouverneur est, de plein droit, autorisé à demander au gouvernement l'approbation des modifications adoptées, à consentir, d'accord avec le conseil, les changements qui seraient exigés, et à réaliser les actes qui doivent les consacrer.

TITRE X.

DISSOLUTION.—LIQUIDATION.

Art. 93.—En cas de perte de moitié du capital social souscrit, la dissolution de la société peut être prononcée avant l'expiration du délai fixé pour sa durée, par une décision de l'assemblée générale.

Le conseil d'administration, dans le cas de perte ci-dessus prévu, est tenu de soumettre à l'assemblée générale la question de savoir s'il y a lieu de prononcer la dissolution.

Le mode de convocation et de délibération prescrit par l'article 92 pour les modifications aux statuts est applicable à ce cas.

Art. 94.—A l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'Assemblée générale, sur la proposition du gouverneur, règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs, avec pouvoir de vendre, soit aux enchères, soit à l'amiable, les biens meubles ou immeubles de la société.

Le mode de liquidation et le choix des liquidateurs sont soumis à l'approbation du ministre des finances.

L'assemblée générale est convoquée d'urgence pour régler le mode de liquidation, faire le choix des liquidateurs et déterminer leurs pouvoirs. A défaut par elle d'avoir, au jour fixé pour sa réunion, ou dans une seconde assemblée convoquée dans le cas prévu par l'article 43, statué sur ces mesures, ou si, sa délibération n'ayant pas été approuvée par M. le ministre, une nouvelle assemblée ne la modifie pas dans le sens indiqué par le gouvernement, le mode de liquidation et le choix des liquidateurs ont lieu conformément aux dispositions du règlement d'administration publique du 18 octobre 1862.

Les liquidateurs peuvent en vertu d'une délibération de l'Assemblée générale, approuvée par M. le ministre des finances, faire le transport à une autre société des droits et engagements de la société.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale se continuent comme pendant l'existence de la société.

Art. 95.—Toutes les contestations qui peuvent s'élever entre les associés sur l'exécution des présents statuts sont soumises à la juridiction des tribunaux de Paris.

Les contestations touchant l'intérêt général et collectif de la société ne peuvent être dirigées soit contre le conseil d'administration ou l'un de ses membres, soit contre le gouverneur, qu'au nom de la masse des actionnaires et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale.

Tout actionnaire qui veut provoquer une contestation de cette nature, doit en faire, quinze jours au moins avant la prochaine assemblée générale, l'objet d'une communication au gouverneur, qui est tenu de mettre la proposition à l'ordre du jour de cette assemblée.

Si la proposition est repoussée par l'assemblée, aucun actionnaire ne peut la reproduire en justice dans son intérêt particulier; si elle est accueillie, l'assemblée générale désigne un ou plusieurs commissaires pour suivre la contestation.

Les significations auxquelles donne lieu la procédure sont adressées uniquement aux commissaires.

Aucune signification individuelle ne peut être faite aux actionnaires.

TITRE XI.

PUBLICATION.

Art. 96.—Pour faire publier les présents statuts, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition.

ANNEXE.

Aux présentes est demeurée annexée, après mention, une ampliation du décret sus-énoncé du 16 août présent mois,

Dont acte;

Fait et passé à Paris, au siège de la société, rue Neuve-des-Capucines, No. 10, l'an mil huit cent cinquante-neuf, le trente et un août.

EXTRAITS

DU

RAPPORT DU CREDIT FONCIER DE FRANCE,

Par M. le Comte Ch. de Germiny,

1855.



Les émissions de la société, messieurs, datent de décembre 1852.

A cette époque, 200,000 titres de 1,000 fr. 3 p. 100 furent créés sous la dénomination de *Promesses d'obligations foncières*.

Les 200,000 numéros de ces 200,000 titres, dont un assez grand nombre fut immédiatement libéré de 200 francs, ont été enfermés dans une roue qui s'ouvre quatre fois par an, et s'ouvrira pendant cinquante ans, à dater du 22 mars 1853.

Cette opération a pour but des tirages au sort.

A chaque tirage, les premiers numéros qui sortent gagnent des lots qui, pour les tirages échus, se sont déjà élevés à 2,570,000. Voici ce qu'ont été et seront les lots trimestriels de 1855 et de chacune des années suivantes :

Aux tirages des 1er, 2e et 3e trimestres, 22 mars, 22 juin et 22 septembre.	Au tirage du 4e trimestre, 22 décembre.
Le premier numéro a gagné et gagnera 100,000 fr. Le deuxième 50,000 Le troisième 20,000 Ainsi, pour chacun des trois premiers trimestres..... 170,000 Ensemble des trois trimestres. 510,000	Le premier numéro sortant gagnera 100,000 fr. Le deuxième..... 50,000 Le troisième..... 40,000 Le quatrième..... 30,000 Le cinquième 20,000 Le sixième 10,000 Et les huit numéros suivants, chacun 5,000 fr.....ci. 40,000 Total des lots, par année..... 800,000

Deux de ces tirages, celui du 22 mars et celui du 22 septembre, plus particulièrement destinés au remboursement des obligations, comprennent le nombre d'obligations nécessaires pour assurer l'amortissement des obligations dans le même temps que celui des capitaux que nous prêtons.

En d'autres termes, comme nous prêtons l'argent qu'on nous apporte, que les contrats de prêt sont le gage de nos titres, que nous ne devons pas avoir et n'avons pas dans la circulation en lettres de gage une dette supérieure à la somme de nos créances hypothécaires, à mesure que, par l'amortissement, s'éteignent ces créances, s'éteignent également, par le remboursement, nos obligations.

Tel est le mécanisme de notre crédit. Nous croyons pouvoir dire qu'il n'en existe pas de plus simple et de plus rassurant. La diversité de nos titres actuels n'est pas moins intelligible.

La société qui, dans l'origine, a eu à avoir que des titres de 1,000 fr. 3 p. 100, a été conduite à les diviser et à les émettre vers des taux d'intérêt.

Elle a laissé pour les uns le taux de l'intérêt à 3 p. 100, et pour les autres un intérêt de 4 p. 100; elle a créé des coupures de 500 fr. et de 100 fr. 3 p. 100, puis des coupures de 500 fr. et de 100 fr. 4 p. 100. Chacune de ces coupures, au point de vue des numéros qu'elle porte, n'étant que la division des titres originaux, a conservé le numéro du titre dont elle est une fraction, de telle sorte qu'en ce qui concerne les chances de gagner des lots, et d'être remboursées avec ou sans primes, elles ont par moitié quand elles sont de 500 fr., par dixième quand elles sont de 100 fr., les chances des titres de 1,000 fr. qu'elles représentent.

Il reste dans la circulation quelques titres de 1,000 fr. 3 p. 100 libérés complètement, et des promesses libérées de 200 fr. seulement.

La cote officielle de la bourse, telle qu'elle est d'après la demande qui en a été faite à la chambre syndicale, doit comprendre et comprend :

En 3 p. 100.	{ Promesses de 1,000 fr., libérées de 200 fr. ; Des coupures de 500 fr., entièrement libérées ; Des coupures de 100 fr., id.
En 4 p. 100.	{ Des coupures de 500 fr., entièrement libérées ; Des coupures de 100 fr., id.

Les promesses de 1,000 fr. libérées de 200 fr. rapportent 6 fr. d'intérêt annuel, elles font partie de séries, sont l'objet de tirages au sort chaque fois que l'administration a augmenté de 10 millions le montant de ses prêts; celles qui sortent à ces tirages doivent immédiatement faire un versement complémentaire de 800 fr. Est-ce cette éventualité qui les déprime? On peut le supposer, et cependant, indépendamment des 6 fr. d'intérêt annuel que leur paye l'administration elles peuvent gagner un lot de 100,000 fr., et lorsqu'à l'époque où ont lieu les tirages trimestriels elles sortent de la roue, l'administration les rembourse au pair.

Celles qui sont entièrement libérées ne sont plus cotées à la bourse; l'administration, pour les remplacer, a mis à la disposition de ceux qui en possèdent encore deux obligations de 500 fr., entièrement libérées.

Dans le cas où ces deux obligations de 500 fr., coupures de l'obligation de 1,000 fr., sont possédées par une même personne, si elles portent le même numéro, elles peuvent encore gagner chacune 50,000 fr., soit ensemble 100,000 fr.; si elles ne sont pas possédées par le même propriétaire, le lot de 100,000 fr. est divisé. Les obligations de 500 fr. 3 p. 100 sont remboursées avec une prime de 20 p. 100, soit à 600 fr.

Quant aux coupures de 100 fr. 3 p. 100, qui sont des dixièmes d'obligations de 1,000 fr., ou des cinquèmes d'obligations de 500 fr., elles donnent droit à un intérêt annuel de 3 fr., peuvent gagner un lot de 10,000 fr., et sont remboursables avec une prime de 20 pour 100, soit à 120 fr.

Les obligations de 600 fr. entièrement libérées, 4 p. 100, sont remboursables sans prime, ont droit à la moitié du lot de 100,000 fr.; ceux portant le même numéro peuvent donc gagner 100,000 fr.

ANCE,

la dénomination
re fut immédia-
tre fois par an,

ts qui, pour les
ont les lots tri-

imestre,

nt
100,000 fr.
50,000
40,000
30,000
20,000
10,000
ci. 40,000
... 800,000

L'obligation de 100 fr. 4 p. 100 a droit à un dixième de lot; elle n'obtient pas de prime au remboursement.

S'il est un titre au monde d'une valeur incontestable, ce doit être une obligation du **CRÉDIT FONCIER DE FRANCE**; elle n'a de motifs de hausse ou de baisse que la comparaison qu'on peut en faire avec la valeur attribuée à l'argent sur le marché: en d'autres termes, 1 fr. de rente en obligations foncières ne peut pas, ne doit pas valoir moins que 1 fr. de rente en toute autre valeur. Le gage qui en répond permet d'affirmer que ce 1 fr. de revenu doit être au premier rang des revenus analogues qui se négocient.

Si, par la permanence de la distribution, le nombre des titres augmente, non-seulement il ne dépasse jamais en somme l'importance du gage qui en garantit la solidité, mais ce gage se développe à mesure que les titres se multiplient. — at-êtro doit-on expliquer la différence de cours des petites coupures de 100 fr. à celle de 500 et de 1,000 fr. par la différence du gros au détail, par la raison qu'il y a plus de petites bourses que de grandes. Il est possible encore que le vendeur à tout prix d'un très-petit nombre de titres puisse faire coter un mauvais cours. Mais, en somme, pour ceux qui entendent faire des placements sérieux, ce n'est point à la bourse qu'il convient d'aller apprécier nos titres, mais en se rendant compte de leur valeur intrinsèque, et exempte, au point de vue de leur produit comme de leur capital, de l'atteinte des circonstances les plus contraires.....

Nous avons acquis la conviction que, pour pratiquer notre institution, deux choses sont indispensables, l'unité de direction, l'unité de crédit, des contrats de prêts d'une régularité uniforme, garantissant des obligations émanant d'une société unique, jouissant toutes par conséquent du même crédit. Il est impossible que le pouvoir qui réunit les capitaux n'ait pas l'action la plus directe sur l'usage qu'il doit en faire, c'est à dire sur les contrats de prêts. Nos passagères relations avec deux sociétés, auxquelles nous avons fourni des capitaux pour les employer en prêts, nous ont démontré ce qu'il y aurait de logique dans un procédé contraire, et combien il devient scabreux de garantir des obligations, de se rendre solidaire de leur crédit, lorsqu'on n'a pu soi-même juger le gage qui leur est donné; et puis à quoi bon disperser les forces d'un mécanisme aussi simple que le nôtre? Nous avons déjà, dans une autre circonstance, défini le système des prêts du Crédit foncier; permettez-nous de reproduire cette définition.

Sous les auspices de la législation spéciale qui le régit, le Crédit foncier de France offre aux emprunteurs des conditions qu'ils ne sauraient trouver ailleurs. Le principal avantage de prêts à long terme, et remboursables par annuité, qui constitue le système des opérations dont il a le privilège, est de soustraire le débiteur à l'obligation d'un remboursement unique et à échéance fixe. Par l'annuité qu'il paye, et qui excède à peine l'intérêt habituel de l'argent, l'emprunteur, au moyen du jeu de l'amortissement et de la puissance de l'intérêt composé, rembourse chaque semestre une fraction de capital, et se libère insensiblement dans une période de vingt à cinquante ans, à son choix, en conservant toujours la faculté de hâter sa libération par des remboursements anticipés et même partiels.

Est-il une théorie plus facile à mettre en action, plus tutélaire? en est-il une plus facile à pratiquer, au profit de tous, par un pouvoir centralisateur? Ayons du crédit, beaucoup de crédit, messieurs; là est tout le secret du Crédit foncier, car l'art de prêter, de bien prêter, a ses difficultés, sans doute, mais nous avons des privilèges et des moyens d'exécution qui, centralisés, ne nous laissent aucune préoccupation sur ce point.

Quant à l'argent, il viendra, s'il est sûr que les prêts sont et seront bien étudiés; or, qui peut remplir ce devoir avec indépendance? A notre avis, et l'expérience le prouve, ce ne peut être qu'une société centrale. Si l'on doute à cet égard, qu'on vienne s'éclairer à nos documents, à ceux de l'ancienne caisse hypothécaire, à une multitude de renseignements dont nous disposons, et qui établissent jusqu'à quel point sont compromettants le laisser-faire, le laisser-passer des influences locales. Nous sommes sévères, nous dira-t-on. Mais, messieurs, nous tenons à devoir et à honneur de l'être, car les périls sont de toutes sortes: exagération d'évaluations, irrégularité des titres. Sur tous ces points, nous devons être en garde sans cesse, nous pouvons et devons nous défendre; une société régionale

n'au
ses
obte
mai
gage
don
cais

prêt
mité
gara
et u
mett

Act
Nur
Val
T
Effe
Ren
Tré
Rec
L'E
Soci
so
d
Por
Obl
Obl
en
de
Fon
p
de
à
Ann
so
li
Pré
Ann
Div
Hôt
Mob
Frai
Inté
au

I
souvo
I
année

n'aurait pas ce pouvoir ; inutile d'en détailler les causes, pour qui connaît le cœur humain, ses tendances, la disposition de chacun à montrer de la tolérance pour, le cas échéant, en obtenir soi-même. On demande souvent de faire meilleur marché des titres de propriété ; mais où irions-nous ? à l'éviction, peut-être, car il est possible qu'entraîné à exalter un gage, on puisse l'être un jour à prouver qu'on n'était pas propriétaire, quand on nous l'a donné. Cela s'est vu, et si nos souvenirs ne nous trompent pas, c'est à ce compte que la caisse hypothécaire a perdu 17 millions.

Il ne peut y avoir deux manières de pratiquer le Crédit foncier : pour que l'argent se prête à la terre, il faut qu'il soit non-seulement convaincu de la sécurité, mais de l'uniformité des méthodes qui l'engagent. Des sociétés régionales ne lui offriraient pas plus de garantie à cet égard que des agences indépendantes ; ce qu'il faut, c'est un pouvoir central et unique, et un correspondant par département, faisant instruire les affaires, et nous mettant à même de leur faire l'application d'une théorie invariable.

EXTRAIT DU RAPPORT DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE—1856.

Voici la balancé des écritures au 31 décembre 1855 :

A L'ACTIF.		AU PASSIF.	
Actionnaires.....	16,827,750 00	Capital social....	30,000,000 00
Numéraire en caisse.....	478,786 52	Fonds de réserve.....	143,121 60
Valours de portefeuille, Bons du Trésor, Effets à recevoir, Reports	4,843,423 71	Fonds de prévoyance.....	1,280,594 98
Effets en souffrance.....	41,553 67	Obligations créées 3 et 4 pour cent	200,000,000 00
Rentes sur l'Etat.....	263,125 00	Obligations créées 3 pour cent.....	11,744,750 00
Trésor.....	398,884 57	Obligations à amortir.....	381,018 35
Recouvreurs généraux.....	3,381,225 30	Remboursements sur prêts.....	4,684,618 35
L'Etat. Subvention.....	207,470 00	Prêts différés.....	1,495,756 39
Société de Crédit foncier de Marseille.....	1,156,136 73	Divers.....	795,951 55
do de de Novers.....	1,650,062 00	Dividendes à payer.....	384,255 75
Porteurs d'Obligations.....	11,827,700 00	Intérêts des Obligations à payer...	393,235 00
Obligations à réaliser.....	134,088,200 00	Obligations à rembourser après tirage.....	16,800 00
Obligations amorties, sommes employées sur l'amortissement des prêts.....	4,803,000 00	Primes à payer.....	1,300 00
Fonds provenant de l'amortissement des prêts, restant à employer.....	381,018 35	Lots à payer.....	70,000 00
Annulations sur les Obligations sorties aux tirages, portion non libérée.....	577,000 00	Amortissement des prêts 1855 à 1906.....	62,218,931 65
Prêts réalisés.....	66,903,550 00	Intérêt do do.....	82,303,257 38
Annuités des prêts 1855 à 1906.....	160,655,362 60	Allocation pour frais d'administration 1855 à 1906.....	16,133,175 57
Divors.....	1,319,572 30	Provision pour différence d'intérêts sur Obligations.....	23,900 00
Hôtel de la Compagnie.....	1,626,175 57		
Mobilier.....	70,754 92		
Frais de premier établissement.....	1,406,058 85		
Intérêts provisoires 5 pour cent. nux Actionnaires.....	658,612 50	Restant disponible, au compte des Profits et Pertes.....	412,059,702 82
Fr.....	413,426,022 57	Fr.....	413,426,022 57

De tous ces comptes, il nous importe d'en rappeler deux particulièrement à votre souvenir : l'un, le *Fonds de réserve* ; l'autre, le *Fonds de prévoyance*.

Le premier, le *Fonds de réserve*, a son origine dans une disposition statutaire ; chaque année, il doit être l'objet d'un prélèvement qui ne peut dépasser 20 pour 100 sur les béné-

fiées de la société, si bénéfice il y a, après paiement des frais d'administration, de l'intérêt des obligations foncières, de leur capital, lots et primes, quand le sort en a prescrit le remboursement. C'est ainsi que ce compte, qui, pour le passé, s'élève à fr. 143,121 60, va s'élever davantage aujourd'hui même et croîtra successivement d'année en année jusqu'à ce qu'il ait égalé la moitié du fonds social souscrit, destiné qu'il est à parer à x événements imprévus, et, en cas d'insuffisance des produits d'une année pour payer un dividende de 5 pour 100 par action, à fournir la différence.

Quant au *Fonds de prévoyance*, il n'a pas la même origine :

Le 25 avril 1854, vous avez admis en principe que vous imposeriez à l'avenir quelques-unes des charges du présent, que vous reporteriez à un compte devant fonctionner à dater de 1857, pour les amortir en vingt ans, à titre de "*Frais de premier établissement*," une certaine proportion des frais généraux des années 1852, 1853, 1854, 1855 et 1856 :

Les 4 cinquièmes pour 1852 et 1853
3 cinquièmes pour 1854
2 cinquièmes pour 1855
1 cinquième pour 1856,

et, en même temps, vous avez institué le *Fonds de prévoyance* que vous avez crédité, en 1854 et 1855, de sommes correspondantes à celles que vous reportiez au compte des *Frais de premier établissement*.

Par les premières conséquences de cette décision, le *Fonds de prévoyance* s'élève, au 31 décembre de l'exercice expiré, à..... 1,289,594 fr. 98 c.
mais la somme reportée sur frais généraux n'étant que de..... 1,126,268 73

La différence	163,326 fr. 25 c.
constitue avec les.....	143,121 60

portés au *Fonds de réserve*, indépendamment du contingent que va fournir l'exercice 1856, constitué, dis-je, une économie de 306,447 fr. 85 c.

Toute société prudente aime à savoir qu'une épargne de cette nature peut garantir au besoin les éventualités de ses affaires.

Votre situation financière est donc bonne, très-bonne ; vous avez pu constater même à une passagère audition qu'elle ne laissait rien à désirer.

EXTRAIT DU RAPPORT DE 1858, PAR M. L. FRÉMI, GOUVERNEUR.

MESSIEURS LES ACTIONNAIRES,

Cinq années se sont écoulées depuis que vous avez inauguré en France un système de crédit dont des pays voisins avaient fait une longue et heureuse expérience. Durant ces cinq années remplies de si grands événements, où, dans les deux mondes à la fois, des crises financières ébranlaient les plus anciens et les plus solides établissements, votre société à peine formée n'a pu échapper aux difficultés qui se retrouvent dans l'histoire de toutes les institutions de crédit. Taxée de témérité par ceux dont elle venait rompre les habitudes, déranger les théories ou froisser les intérêts, elle s'est bientôt vue accusée d'impuissance par ceux dont elle n'avait pas en un jour satisfait les besoins et réalisé les espérances. Et tour à tour, recherchée et délaissée par les capitaux, elle a varié dans ses conditions et semblé incertaine dans ces procédés.

Ces vicissitudes et ces épreuves, où la faveur toujours égale du gouvernement a suivi et soutenu vos efforts, ont pu retarder le développement, elles n'ont pas compromis l'existence du Crédit foncier. C'est que la vitalité d'une institution de crédit tient moins à la rapidité ou à l'étendue de ses affaires qu'à la sécurité de ses opérations et à la permanence des intérêts qu'elle a pour mission de satisfaire. Or, sous ce double rapport, le

Crédit foncier n'a rien à envier à aucune institution. Nous pouvons dire qu'il n'a pas de comparaison à redouter. Quelle opération offre plus de sécurité que le prêt sur hypothèque tel que nous le pratiquons, dans les conditions et avec les privilèges d'une législation spéciale? Quels intérêts offrent ce caractère de permanence au même degré que ceux de la propriété foncière?

Le crédit territorial existait sans doute avant que votre institution ne fut fondée, et le chiffre de 8 milliards de dettes prouve suffisamment que la terre participait aux avantages dont jouissent l'état pour ses emprunts et le commerce pour ses transactions. Mais le crédit qui ne prévoit et ne facilite pas les moyens de libération mène à sa ruine celui qui l'obtient, sans offrir à celui qui l'accorde aucune sécurité. C'est l'histoire des emprunts ordinaires sur hypothèques avec leurs renouvellements onéreux et leurs fréquentes expropriations.

Le crédit à court terme peut, en effet, suffire au commerce qui, par ses transactions multipliées, renouvelle incessamment ses capitaux. Telle n'est pas la condition de la propriété foncière. Les opérations qu'elle comporte se font à long terme: ce sont des travaux de longue haleine qui, en donnant au sol un accroissement certain de valeur, ne permettent pas que le capital engagé se reproduise rapidement. Ce n'est que lentement, et, comme elle produit, annuellement, que la terre peut restituer les avances qu'elle a reçues. Ce qu'il lui faut donc, c'est du temps. C'est le crédit à long terme, qui diminue la charge du remboursement en la répartissant sur un grand nombre d'années, qui mesure pour ainsi dire au produit annuel de l'immeuble le prix annuel à servir par le propriétaire pour parvenir à sa libération.

Le crédit à long terme et le remboursement par annuités forment le fond du système inauguré sous vos auspices. Tel est le bienfait que vous doit la propriété foncière.

Votre système s'il est fécond pour la propriété, n'est pas moins avantageux pour les capitaux prudents qui préfèrent aux risques de la spéculation le cautionnement du sol. À la solvabilité souvent mal connue ou mal appréciée, à la responsabilité toujours restreinte d'un individu, votre société substitue la garantie collective d'une institution qui se charge, à ses risques et périls, d'apprécier la valeur des immeubles offerts en gage, fixe le crédit que comportent ces immeubles, et, conservant entre ses mains le titre de la créance, le *contrat de prêt*, délivre à l'emprunteur le signe de ce titre, la *lettre de gage*, dont la négociation doit lui procurer les capitaux nécessaires. Cette institution confond ainsi en elle-même le double caractère de créancier et de débiteur, recouvrant les annuités sur la propriété engagée, assurant le service régulier des intérêts, et, immuable comme le contrat qu'elle a en dépôt, inébranlable comme le sol qui lui sert de gage, elle opère, par un double mouvement l'amortissement dont elle centralise les forces, et dont elle seule peut assurer la régularité.

Ces avantages sont aujourd'hui bien reconnus, et personne n'en conteste plus la réalité et l'importance pour les intérêts de la propriété foncière et du capital, qu'il s'agissait de concilier en leur donnant une égale satisfaction.

l'intérêt
rescrit le
30, va s'é-
usqu'à ce
écuments
ende de 5

venir quel-
ctionner à
issement,"
1856:

crédité, en
des Frais

s'élève, au
04 fr. 98 c.
68 73

26 fr. 25 c.
21 60

47 fr. 85 c.

garantir au

ater même à

NEUR.

n système de
Durant ces
la fois, des
ats, votre so-
l'histoire de
t rompre les
accusée d'im-
llisé les espé-
dans ses con-

ement a suivi
s compromis
tient moins
à la perma-
le rapport, le

**EXTRAIT DES OBSERVATIONS PRÉSENTÉES AU NOM DE MM. LES
CENSEURS, PAR M. PARAVEY, L'UN D'EUX.—1859.**

MESSIEURS, — L'état de nos affaires, non moins que les explications que vous venez d'entendre, nous permet d'abréger les observations que nous avons à vous soumettre.

Une situation qui présente, comme résultats acquis du dernier exercice :

30,041,200 francs de prêts réalisés, ce qui constitue une augmentation de plus de 21,000,000 francs sur chacun des deux exercices précédents, et ce qui a naturellement donné lieu à une augmentation proportionnelle dans le chiffre de la subvention du gouvernement ;

34,460,400 francs de recettes sur les obligations, au lieu de 11,127,700 francs que présentait l'exercice précédent, ce qui constitue pour l'année une augmentation de plus de 23 millions sur le chiffre des obligations en circulation ;

111,956,975 fr. 78 c. versés pendant l'année à la caisse de service et réduits par les retraits successifs à un solde, au 31 décembre, de 88,937,454 fr. 64 c., au lieu de 36,158,892 fr. 52 c. versés en 1857 et laissant, au 31 décembre de cette année, un solde de 8,081,534 fr. 28 c. ;

7,594,514 fr. 88 c. d'avances sur dépôts d'obligations au lieu de 1,258,191 fr. 87 c. en 1857 ;

Un mouvement général de caisse de 241,858,604 fr. 24 c. de recettes, au lieu de 78,254,058 fr. 26 c. en 1857 ;

Enfin, comme conséquence de ces opérations, dont nous ne rappelons ici que les plus importantes, un compte de profits et pertes qui vous permet d'ajouter 1 p. 100 au chiffre du dividende de l'année dernière, c'est-à-dire de porter à 9 p. 100 sur le montant du capital versé le dividende de l'exercice, après avoir augmenté de 310,986 fr. 25 c. le chiffre de la réserve statutaire, qui se trouve ainsi porté à 794,242 fr. 75 c., et de 619,685 fr. 07 c. celui des fonds de prévoyance et de provision, dont l'objet et l'importance vous ont été expliqués dans les rapports des années précédentes, et qui atteignent aujourd'hui le chiffre de 3,014,831 fr. 12 c. ;

Une telle situation, messieurs, parle d'elle-même et n'a pas besoin de commentaires.

Nous l'avons examinée avec soin, nous pouvons dire avec sévérité. L'importance même des résultats nous faisait un devoir de nous assurer de leur réalité. Nous nous sommes convaincus qu'il n'y a pas d'illusion dans les chiffres qui la résument ; qu'il est convenablement, largement pourvu aux éventualités de l'avenir par les allocations dont nous venons de parler pour les fonds de réserve et de prévoyance, et que vous pouvez adopter sans inconvénient la proposition qui vous est faite de fixer à 22 fr. 50 c. par action le dividende total de 1858.

CREDIT FONCIER

No. 1.—SITUATION AU

ACTIF.

	FR	C.			
Actionnaires.....	15,000,000	00			
Caisse et Portefeuille.....	36,685,342	23			
Trésor	26,366,920	39			
Avances sur titres	22,774,057	95			
Receveurs généraux.....	2,625,764	68			
Porteurs d'obligations foncières libérées partiellement.....	5,715,800	00			
Porteurs d'obligations communales libérées partiellement.....	10,383,450	00			
Emprunteurs, prêt réalisés.....	{ hypothécaires à long terme.... 253,810,115 fr. 20 c. hypothécaires à court terme ... 3,115,000 00 aux communes 46,776,265 74 pour travaux de drainage..... 333,703 10	306,035,084 04			
			Prêts en réalisation	4,127,269	90
			Semestres d'annuités échus.....	477,600	00
			Hôtels de la Compagnie.....	2,729,003	29
Mobilier.....	131,783	26			
Orfances litigieuses.....	52,381	73			
Primes à amortir de l'emprunt communal 3 pour cent.....	9,773,772	49			
Réescomptes.....	3,445,830	36			
Divers	2,954,097	07			
	449,328,022	39			

No. 2.—EXTRAIT DU COMPTE DE PROFITS

DOIT.

	FR	C.
Dépenses administratives.....	Personnel	673,154 55
	Matériel, impressions et frais divers.....	329,935 74
Service des Receveurs généraux	80,000	00
Intérêts, primes et lots des obligations en circulation.....	11,487,502	90
Commissions de banque et autres	364,311	70
Enregistrement et timbre.....	38,338	72
Entretien des immeubles, amortissement du mobilier, divers	66,199	74
Subvention de la Société à la Caisse de retraites	19,949	15
	13,065,392	50
Bénéfice net	3,049,904	76
	16,115,297	26

CIER
TION AU

DE FRANCE.

31 DÉCEMBRE 1861.

PASSIF.

FR.	C.
00,000	00
85,342	23
66,920	39
74,057	96
25,764	68
15,000	00
383,450	00
035,084	04
127,269	90
477,660	00
729,003	29
151,788	26
52,381	73
773,772	49
445,830	36
954,097	07
328,022	39

	FR.	C.
Capital social.....	15,000,000 fr. 00 c. 15,000,000 00	30,000,000 00
{ réalisé		
{ à réaliser.....		
Réserve statutaire		1,821,311 61
Réserve immobilière		2,388,587 49
Fonds de prévoyance et provisions pour le service des obligations		1,954,963 21
Obligations foncières en circulation		259,148,200 00
Obligations communales en circulation	38,833,577 51	45,607,350 00
Primes de l'emprunt communal 3 pour cent.....	9,773,772 49	
Titres libérés partiellement		16,099,950 00
Prêts différés.....		23,086,744 48
Dépôts de fonds		57,061,275 70
Sous-Comptoir des Entrepreneurs.....		3,767,906 63
Crédit agricole.....		465,273 74
Obligations sorties aux tirages à rembourser.....		765,100 00
Intérêts, primes, lots et dividendes à payer		2,040,896 25
Divers.....		2,071,459 52
		446,278,117 63
Excédant de l'Actif sur le Passif.....		3,049,904 76
		449,328,022 39

PROFITS

ET PERTES DE L'EXERCICE 1861.

AVOIR.

FR.	C.
673,154	55
329,935	74
86,000	00
487,502	90
364,311	70
38,338	72
66,199	74
19,949	15
065,892	50
049,904	76
116,297	26

	FR.	C.
Intérêts des prêts réalisés		11,688,776 52
Allocations pour frais d'administration.....		1,296,893 26
Produits divers		623,223 74
Intérêts du capital social et des réserves		987,000 39
Bénéfices des dépôts de fonds		771,204 00
Subvention de l'Etat (solde)		601,103 50
Frais de premier établissement remboursés par le Crédit agricole.....	50,000 fr. 00 c.	148,999 85
Abonnement de Crédit agricole pour administration de onze mois.....	98,999 85	
		16,116,297 26

TABLEAU GÉNÉRAL DES OPÉRATIONS
DU CREDIT FONCIER DE FRANCE EN 1859, 1860 ET 1861.

No. 3.—PRETS, AVANCES OU CRÉDITS.

NATURE DES OPERATIONS.	1859.		1860.		1861.	
	FR.	C.	FR.	C.	FR.	C.
Prêts hypothécaires à long terme.....	26,356,300	00	48,054,500	00	87,307,684	00
Id. à court terme	7,551,000	00	1,856,000	00	2,500,000	00
Prêts pour travaux de drainage	36,000	00	131,800	00	172,950	00
Prêts hypothécaires en Algérie.....					294,800	00
Prêts communaux			19,178,145	00	24,892,986	12
Avances sur obligations foncières.....	8,164,468	46	11,111,635	80	32,227,011	33
Id. Id. communales					4,944,370	25
Id. sur valeurs diverses	10,327,706	25	62,656,778	54	7,789,520	77
Crédits du Sous-Comptoir (sur hypothèque.....			12,580,168	00	16,185,200	00
des Entrepreneurs ap- prouvés par le Crédit foncier de France..... (sur nantissement ...			554,749	00	4,056,508	00
Totaux	52,465,474	71	156,123 595	34	179,367,929	47

No. 4.

TABLEAU DES PRETS MENSUELS

DU CREDIT FONCIER DE FRANCE EN 1859, 1860 ET 1861.

MOIS.	ANNEE 1859.		ANNEE 1860.			ANNEE 1861.		
	Prêts Hypothé- caires.	Prêts.		TOTAL.	Prêts.		TOTAL.	
		Hypothé- caires.	Com'munauz		Hypothé- caires.	Com'munauz.		
								Fr.
Janvier	948,500	2,926,500	...	2,926,500	20,189,884	1,621,783	21,711,667	
Février	4,563,700	2,548,500	...	2,548,500	3,885,400	2,402,000	6,287,400	
Mars	2,324,500	4,156,000	...	4,156,000	6,000,000	...	6,000,000	
Avril	1,491,000	3,695,000	...	3,695,000	6,469,000	1,650,000	8,119,000	
Mai	2,000,500	3,107,000	...	3,107,000	3,933,500	261,375	4,194,875	
Juin	3,930,500	5,979,000	...	5,979,000	6,179,000	2,173,375	8,352,375	
Juillet	1,730,500	4,648,000	...	4,648,000	7,407,300	16,838,300	23,242,600	
Août	2,102,000	3,065,000	...	3,065,000	7,844,800	...	7,844,800	
Septembre.....	2,456,500	7,013,300	...	7,013,300	5,440,100	1,007,946	6,448,046	
Octobre	1,703,800	3,560,000	...	3,560,000	9,300,000	33,000	9,333,000	
Novembre.....	1,447,800	2,747,000	18,648,645	21,395,345	6,784,700	4,700	6,789,400	
Décembre.....	2,008,000	4,740,000	529,500	5,269,500	5,146,100	12,500	5,158,600	
Totaux.....	26,386,300	48,054,300	19,178,145	67,322,445	87,599,384	24,902,985	112,492,369	

861.

1861.	
Fr.	c.
3,307,684	00
5,500,000	00
172,950	00
294,800	00
4,892,985	12
2,227,011	33
4,944,370	25
7,789,520	77
5,185,200	00
4,056,508	00
70,367,929	47

CLASSEMENT DES

No. 5.—1^o D'APRES

ANNÉES.	Au-Dessus de 1,000,000.		De 500,000 à 1,000,000.		De 100,000 à 500,000.	
	NOMBRE.	SOMMES.	NOMBRE.	SOMMES.	NOMBRE.	SOMMES.
1853 à 1858.....	2	Fr. 12,400,000	20	Fr. 17,990,000	263	Fr. 47,193,000
1859.....	1	3,600,000	1	600,000	71	13,706,000
1860.....	2	5,500,000	6	4,002,000	99	20,909,000
1861.....	3	20,000,000	8	5,970,000	162	32,784,000
Totaux.....	8	41,500,000	41	28,562,000	595	114,592,000

No. 6.—2^o D'APRES

ANNÉES.	De 10 à 19 ans.		De 20 ans.		De 21 à 30 ans.	
	NOMBRE.	SOMMES.	NOMBRE.	SOMMES.	NOMBRE.	SOMMES.
1853 à 1858.....	"	Fr. "	165	Fr. 6,739,780	75	Fr. 2,498,050
1859.....	9	289,000	14	429,000	10	317,000
1860.....	39	1,494,500	33	659,043	32	1,804,000
1861.....	57	1,401,100	47	1,254,200	71	2,250,500
Totaux.....	105	3,184,600	259	9,082,023	188	6,869,550

No. 7.—3^o D'APRES LA

ANNÉES.	DEPARTEMENT DE LA SEINE.	
	NOMBRE.	SOMMES.
1853 à 1858.....	636	Fr. 76,062,800
1859.....	293	20,415,400
1860.....	510	35,437,000
1861.....	826	69,860,700
Totaux.....	2,464	201,295,900

NT DES

PRETS HYPOTHÉCAIRES.

D'APRÈS

LEUR IMPORTANCE.

à 500,000.

SOMMES.

Fr.

47,193,000

13,706,000

20,909,000

32,784,000

114,592,000

De 50,000 à 100,000.		De 10,000 à 50,000.		Au-dessus de 10,000.		TOTAL.	
NOMBRE.	SOMMES.	NOMBRE.	SOMMES.	NOMBRE.	SOMMES.	NOMBRE.	SOMMES.
	Fr.		Fr.		Fr.		Fr.
264	17,085,850	713	16,726,480	463	2,142,000	1,731	113,537,330
56	4,241,000	158	3,915,900	56	273,400	343	26,386,300
111	8,517,000	314	8,121,500	177	1,004,800	709	48,054,300
168	13,827,384	472	12,037,700	345	1,980,300	1,158	87,599,384
599	43,671,234	1,657	41,851,580	1,041	5,400,500	3,941	275,377,314

D'APRÈS

LEUR DURÉE.

à 30 ans.

SOMMES.

Fr.

2,498,050

317,000

1,804,000

2,250,500

6,869,550

De 31 à 40 ans.		De 40 à 49 ans.		De 50 ans.		De 60 ans.		TOTAL.	
No.	SOMMES.	No.	SOMMES.	No.	SOMMES.	No.	SOMMES.	No.	SOMMES.
	Fr.		Fr.		Fr.		Fr.		Fr.
29	2,463,600	283	35,161,424	1,179	66,674,476	...	...	1,731	113,537,330
9	295,000	300	25,050,300	...	...	1	6,000	343	26,386,300
16	270,000	552	24,848,341	37	9,008,416	...	...	709	48,054,300
20	1,111,500	426	25,873,384	537	56,208,200	...	...	1,158	87,599,384
74	4,140,100	1,561	120,403,949	1,753	131,891,092	1	6,000	3,941	275,377,314

APRÈS LA

SITUATION DES IMMEUBLES.

MENT DE LA
TINE.

SOMMES.

Fr.

76,062,800

20,415,400

35,437,000

69,380,700

201,295,900

AUTRES DÉPARTEMENTS.		TOTAL.	
NOMBRE.	SOMMES.	NOMBRE.	SOMMES.
	Fr.		Fr.
896	37,474,530	1,731	113,537,330
110	5,970,900	343	26,386,300
199	12,617,300	709	48,054,300
332	18,218,684	1,158	87,599,384
1,537	74,281,414	3,941	275,377,314

SERVICE DES DÉPÔTS.

OBLIGATIONS FONCIÈRES ET OBLIGATIONS COMMUNALES.

No. 10.—DÉPÔTS LIBRES

(CERTIFICATS NOMINATIFS)

ANNÉES.	OBLIGATIONS FONCIÈRES.			OBLIGATIONS COMMUNALES.		
	ENTRÉE.	SORTIE.	SOLDE.	ENTRÉE.	SORTIE.	SOLDE.
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1860.....	14,766,500	9,789,300	23,694,700			
1860.....	24,021,500	9,900,000	37,907,200	2,266,500	23,000	2,243,500
1861.....	31,156,300	3,203,100	60,860,400	1,424,500	977,000	2,694,000

No. 11.—DÉPÔTS ENGAGÉS.

(AVANCES.)

ANNÉES.	OBLIGATIONS FONCIÈRES.			OBLIGATIONS COMMUNALES.		
	ENTRÉE.	SORTIE.	SOLDE.	ENTRÉE.	SORTIE.	SOLDE.
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1860.....	12,885,700	9,542,600	7,232,600			
1860.....	15,911,000	12,216,500	10,927,200			
1861.....	41,640,400	7,000,600	24,639,700	7,292,700	4,244 800	3,047,900

No. 12

MOUVEMENT GÉNÉRAL DES ACTIONS

DU

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

ANNÉES.	NOMBRE DES TRANSFERTS.	NOMBRE DES ACTIONS TRANSFÉRÉES.
1883.....	501	14,078
1883.....	2,994	98,463
1884.....	1,922	89,825
1885.....	1,497	35,479
1886.....	2,708	93,332
1887.....	1,125	38,475
1888.....	1,118	24,354
1889.....	801	16,068
1890.....	1,196	20,880
1891.....	1,101	21,474

STATUTS

DE LA

BANQUE HYPOTHÉCAIRE ET D'ESCOMPTE

DE

B A V I È R E .

CHAPITRE PREMIER.

FONDATION ET DURÉE.

1. La banque hypothécaire et d'escompte est fondée par une société particulière, sous la protection et la surveillance continuelle du gouvernement. Sa fortune appartient à la société.

2. Cet établissement se divise, d'après ses attributions et conformément à la loi du 1er juillet 1834,

A, en banque hypothécaire ;

B, en banque d'escompte.

3. La banque hypothécaire est basée sur l'établissement particulier du crédit et sur les dispositions légales qui s'y rapportent.

4. Le siège de la banque est à Munich, mais on établira bientôt une succursale à Augsbourg, qui aura les mêmes attributions aux opérations de prêts, dépôts, escomptes, etc. On peut encore en établir, si besoin est, dans d'autres villes de Bavière.

5. La banque peut étendre son capital primitif de 10 millions de florins jusqu'à 20 millions de florins, si l'extension de ses opérations le rend indispensable. Dans tous les cas, elle s'oblige à le porter à 12 millions de florins, sans aucun retard, pour satisfaire aux demandes qui seraient faites conformément aux statuts.

Dans toute émission ultérieure faite par l'administration de la banque, les souscripteurs des premiers 10 millions auront droit à la moitié des nouvelles actions, en proportion de leurs souscriptions antérieures ; un quart est mis à la disposition du gouvernement : la partie de ce quart non employée par le gouvernement et le dernier quart, sont abandonnés à l'administration de la banque.

Si la banque possède un fonds de réserve avant cette émission ultérieure, ceux qui prendront les nouvelles actions devront ajouter à leur montant une contribution proportionnelle à ce fonds de réserve.

6. Pour former le capital primitif, on émet des actions à 500 florins, nominatives, qui peuvent être transmises par endossement simple, sans intervention légale. Ces actions sont inscrites à leur numéro d'ordre sous le nom du propriétaire, dans un registre à souche. Pour opérer un transfert dans ce livre, il faut rapporter l'action originale ; jusqu'à cette présentation, le titulaire est considéré comme propriétaire,

E DES
ANSPRENS.

4,073

4,463

0,525

5,479

03,332

08,475

24,754

16,068

20,880

21,474

7. Les versements auront lieu en argent comptant, à l'administration de la banque, aux époques, fixées par elle, en prévenant les actionnaires un mois à l'avance. Aussitôt après l'adoption des statuts et sur un avis de l'administration de la banque, les actionnaires devront payer 50 florins par action et 10 p. %, au échange d'une promesse d'action nominative.

Dans aucun cas, on ne peut faire payer plus de 500 florins par action.

8. Chaque action a la même part au fonds de réserve et aux profits de la banque. Pendant toute la durée des opérations, il n'y aura pas d'autre répartition que celle des intérêts et du dividende.

9. Les nationaux, les étrangers et les caisses publiques peuvent acquérir des actions.

10. Chaque action est accompagnée de coupons de dividendes pour dix années, soit vingt coupons semestriels.

L'intérêt annuel est fixé à 8 p. % ; chaque coupon vaut 7½ florins, non compris le dividende, qui sera distribué en même temps, au prorata des bénéfices, que l'administration de la banque fera connaître publiquement.

11. La durée de la banque est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans. Ses privilèges s'éteindront à cette époque, s'ils ne sont pas renouvelés auparavant.

CHAPITRE II.

DROITS ET PRIVILEGES DE LA BANQUE.

12. La banque et ses succursales,

1° Jouiront de tous les droits commerciaux et d'escompte d'Augsbourg, et dans toute constitution entre elles et les personnes justiciables du tribunal de commerce, relative à des opérations commerciales. On jugera conformément aux dispositions du droit commercial d'Augsbourg ; à moins de stipulations contraires, entre la banque et les intéressés.

2° Tous les actes seront signés *banque bavaroise d'hypothèque et d'escompte* ; cette signature sera considérée comme celle d'une autorité publique.

3° Ces établissements auront leur cachet particulier.

4° Ils pourront recevoir en dépôt, en en payant un intérêt déterminé, les sommes appartenant à des mineurs.

5° La banque jouira du privilège exclusif de mettre en circulation des billets au porteur dont la valeur ne peut être de moins de dix florins. La somme totale de ces billets ne pourra excéder quatre dixièmes du capital, et jamais, au maximum, huit millions de florins.

Les trois quarts de chaque émission devront être garantis par des prêts hypothécaires sur une valeur double de la somme prêtée ; et l'autre quart, au moins, par des espèces disponibles, dans les caisses de la banque.

L'administration de la banque doit, en outre, veiller à ce que les trois quarts, garantis hypothécairement, aient un remboursement assuré par des valeurs en portafolles faciles à convertir.

Ces billets seront reçus en paiement, dans les caisses publiques, pour la valeur nominale.

14. La banque s'engage à émettre des billets contre de l'argent comptant, et à recevoir ces billets en en payant la valeur, dans toutes ces succursales spécialement autorisées.

15. Valeur monétaire locale.

16. La banque n'acceptera pas de saisie-arrêt sur les billets émis par elle, ni sur l'argent qu'elle a reçu en dépôt.

17. Les actions et autres documents nominatifs émis par la banque pourront être annulés judiciairement, lorsqu'ils seront perdus, conformément aux lois du pays sur les obligations ; mais il faut en donner connaissance immédiatement à l'administration.

18. A l'expiration de son privilège, ou en cas de dissolution, la banque devra déposer dans une caisse royale, le montant intégral de ses billets en circulation.

Le montant des billets non échangés, après trois années, conformément à la mention que portent ces billets, appartiendra au fonds de la banque, après un avertissement public. Il en sera de même, lorsque l'administration de la banque échangera les billets en circulation, par suite de leur détérioration ou autrement.

19. La contre-façon ou l'altération des billets sera punie conformément à l'article 2 de la loi du 1^{er} juillet 1834.

20. Pour les sommes déposées chez elle, la banque aura le droit de se payer sur le dépôt, sans intervention judiciaire.

CHAPITRE III.

RAPPORTS DE LA BANQUE AVEC LE GOUVERNEMENT.

21. Un commissaire royal, nommé par le gouvernement, exerce une surveillance continuelle sur l'exécution des statuts de la banque.

1^o Il peut assister aux assemblées du comité, aux séances de l'administration et aux élections.

2^o Il a le droit de se faire communiquer, en tous temps, les registres et les comptes de la banque.

3^o Il doit surveiller, sous sa propre responsabilité, l'exécution des dispositions du § 13 sur les billets; et apposer sa signature et sa griffe sur ces billets, avant leur émission.

22. Lorsque le commissaire royal est d'avis que l'administration ou le comité de la banque excèdent leurs pouvoirs, ou veulent prendre une mesure contraire aux statuts, et que l'on ne fait pas droit à ses observations, il en réfère immédiatement au gouvernement et la mesure en litige est suspendue jusqu'à décision.

23. Pour ses affaires, la banque peut s'adresser directement aux ministères royaux.

24. Lorsque le gouvernement se met en rapport d'affaires avec la banque, pour une opération financière, toutes les dispositions contenues dans les statuts et règlements lui sont appliquées comme s'il s'agissait d'un particulier.

CHAPITRE IV.

ADMINISTRATION DE LA BANQUE.

25. La gestion des affaires de la banque est exercée par une direction de la banque et une administration de la banque, celle-ci composée d'employés rétribués. La direction nomme un conseil judiciaire. La société d'actionnaires est représentée auprès de la direction par un comité de la banque, composée des soixante plus forts actionnaires.

26. Le comité nomme, parmi les actionnaires demeurant à Munich, sept personnes qui composent la direction de la banque. Ces membres sortent par voie de tirage au sort, un la première année, deux la seconde et quatre la troisième. Ils sont remplacés par élection. La direction nomme son président.

27. L'administration de la banque doit élire, chaque année, les censeurs qui lui paraissent nécessaires, parmi les négociants experts domiciliés à Munich, qui peuvent apprécier la valeur des raisons de commerce et des signatures escomptées. Pour prendre une décision, il faut trois censeurs.

28. L'élection de chaque administrateur se fait au scrutin individuel, et ce n'est qu'après la proclamation de l'élection du premier que l'on procède à celle du deuxième, et ainsi des autres.

29. Tous les actionnaires nationaux qui ont la libre administration de leur fortune peuvent faire partie de l'administration et du comité. En sont exclus: les femmes, les étrangers, les caisses des corporations et les caisses publiques. Les faillis, tant qu'ils n'ont pas intégralement rempli leurs engagements antérieurs, ne peuvent entrer ni dans le comité, ni dans l'administration.

Aucun actionnaire ne peut se faire représenter par un fondé de pouvoir, à l'exception, toutefois, des membres de la famille royale.

80. La direction nomme chaque année un certain nombre de censeurs pour les affaires de l'escompte.

81. La direction se réunit une fois par semaine. La présence de trois directeurs est nécessaire pour prendre une décision.

82. Les fonctions de directeurs et de censeurs sont gratuites.

83. L'administration de la banque est composée d'un directeur exécutant et des administrateurs.

84. Les administrateurs ne peuvent faire le commerce.

85. L'administration a la direction immédiate des affaires courantes de la banque.

86. Les actes officiels de la banque sont signés par le directeur exécutant et un administrateur.

87. Le comité de la banque se réunit une fois par an. Il est composé de soixante actionnaires.

88. Les attributions du comité sont : l'apurement des comptes, l'approbation des nominations, la proposition de modifications des statuts.

CHAPITRE V.

DISPOSITIONS RELATIVES AU DIVIDENDE ET AU FONDS DE RÉSERVE.

89. L'administration doit faire deux fois par an, fin de juin et fin de décembre, la clôture des livres, pour trouver les bénéfices des opérations, et les distribuer, comme dividende, au prorata des actions, après déduction de la part afférente au fonds de réserve.

40. On prélève d'abord, avant tout partage, 8 p. % d'intérêt du capital de chaque action de 500 florins, ou pour 6 mois 7½ florins.

Les trois-quarts du profit excédant, déduction faite de tous les frais, pertes, et créances douteuses, forment le dividende à distribuer au prorata des actions.

Le résultat du bilan semestriel est rendu public, et après cette publication, on peut toucher le dividende en échange des coupons.

41. Le quart des bénéfices restants forme un fonds de réserve qui doit être porté au dixième du capital. Ce fonds doit toujours être maintenu à ce chiffre sans jamais le dépasser. Aussitôt que le fonds de réserve atteindra le chiffre indiqué, le quatrième quart des bénéfices sera joint au dividende distribué.

42. Le fonds de réserve formera l'objet d'un compte séparé ; il devra être employé par l'administration, en fonds publics ou en obligations particulières, afin de lui faire produire intérêt. Ce produit sera porté en compte à l'inventaire de décembre, et figurera en recettes, pour en augmenter le dividende.

CHAPITRE VI.

SECTION 1^{re}.

DES OPERATIONS DE LA BANQUE, EN GENERAL.

43. Trois cinquièmes du capital de la banque seront employés à des prêts hypothécaires, et deux cinquièmes seulement pour les autres opérations de la société.

44. Au cas où la banque ne trouverait pas un nombre suffisant de demandes acceptables pour l'emploi des trois cinquièmes de son capital, elle pourrait utiliser les fonds à sa disposition pour ses autres opérations, mais sous la condition expresse de les placer uniquement à court terme, afin d'être toujours en mesure de rendre, à ces trois cinquièmes, leur destination primitive.

45. La banque ne doit jamais faire de spéculations pour son propre compte, en général, et en particulier, de dépôts dans les fonds publics étrangers.

46. La banque embrasse les opérations suivantes :

- 1° Les prêts hypothécaires ;
- 2° Les opérations d'escompte ;

A. L'escompte simple ;

B. L'escompte des lettres de change qui ne présentent pas les sûretés indiquées au § 62. n° 2 ;

3° Les prêts sur papiers.

4° L'opération d'endossement ;

5° Les dépôts,

6° Les assurances viagères, rentes viagères, et autres opérations analogues.

7° Enfin les dépôts d'argent, tant de l'état que des particuliers, en en payant un intérêt convenu.

47. De toutes les opérations désignées dans le paragraphe précédent, celles d'escompte simple doivent être surtout favorisées par l'administration.

SECTION II.

DES BRANCHES PARTICULIÈRES D'OPÉRATIONS DE LA BANQUE.

1° Des prêts hypothécaires.

48. La banque ne prête que la moitié de la valeur estimée de l'objet hypothéqué, et en général, *seulement sur la première hypothèque*, savoir.

1° Sur tous les immeubles situés en Bavière ;

2° Sur les maisons situées dans les villes ou bourgs, qui donnent un revenu certain, à l'exception des châteaux et édifices qui ne peuvent être loués, en tant que ceux-ci doivent compter, comme sûretés, sans être joints à d'autres biens.

Lorsqu'il s'agit de fiefs ou de fidéicommiss, la banque se réserve le droit d'établir, pour sa sûreté, des dispositions particulières.

Les sujets bavares peuvent obtenir des prêts sur tous leurs biens situés dans les États de la confédération, lorsque les lois du pays où ils se trouvent donnent une certitude suffisante de la poursuite et de l'exécution prompte et sommaire.

Conformément au § 7 de la loi sur les banques, du 1er juillet 1834, les sujets des autres états de la confédération ne peuvent obtenir de prêts que sur les deux cinquièmes du capital réservé aux opérations d'escompte, etc.

49. Les prêts de ce genre ne sont effectués qu'en argent comptant, par sommes rondes, d'au moins cinq cents florins.

Les frais judiciaires et tous autres sont à la charge de l'emprunteur.

50. Ceux qui demandent un emprunt peuvent s'adresser à la banque, verbalement ou par écrit ; directement, par des fondés de pouvoirs, ou par des courtiers assermentés. Ils doivent joindre à leur demande la désignation du gage hypothécaire, une évaluation conforme aux prescriptions du § 60, avec l'extrait légal du livre hypothécaire, et une déclaration d'acquiescement aux statuts.

51. L'emprunteur doit soumettre à la banque hypothécaire bavaise, un écrit contenant toutes les conditions demandées par la banque, pour la garantie de l'emprunt et du paiement des intérêts stipulés ; et, en outre, une déclaration inscrite au procès-verbal,

1° Qu'il reconnaît et considère les statuts de la banque comme des règles qui l'obligent exclusivement, pour le jugement et l'interprétation de son traité d'emprunt avec cette banque ;

2° Que dans le cas où les paiements n'auraient pas lieu, dans les quatorze jours qui suivront chaque délai fixé,

A. Il se soumet au jugement du tribunal compétent, que la banque saisira de la plainte basée sur la lettre hypothécaire, ou sur un extrait légalisé du registre des hypothèques, et n'opposera aucune exception ni procédure préalable à la liquidation de l'arrérage,

B. Il accorde à la banque le choix de l'objet à saisir, sans qu'elle soit obligée de suivre l'ordre prescrit par les dispositions de l'ordonnance judiciaire, chapitre XVIII, § 3;

C. Il ne fera aucune opposition qui ne pourrait être prouvée immédiatement, par pièces authentiques, au mode de saisie employé contre lui ;

D. Il renoncera à tous les moyens suspensifs légaux, et à tous les bénéfices de droit, des réglemens d'indulgence, etc., de la compétence, de la cession de biens, et de la suspension provisoire (moratorium.)

3° Qu'au cas de détérioration de l'un des objets engagés hypothécairement, qui pourrait compromettre la sûreté de sa créance, la banque aura le droit, non-seulement de procéder à une nouvelle estimation, mais encore, et par exception, d'exiger le remboursement du capital prêté, après une dénonciation de six mois, et sans égard aux conditions d'annuités stipulées.

4° Que, dans le cas où le débiteur demanderait ultérieurement un nouvel emprunt, il s'engage à laisser inscrire, pour les arrérages des intérêts et les frais, la dixième partie du capital emprunté, comme seconde hypothèque ne produisant pas d'intérêts.

5° Qu'il payera tous les frais et dommages résultant du non accomplissement de ses engagements. Cette déclaration doit être inscrite en marge des lettres hypothécaires et du livre des hypothèques, sous forme d'observation.

52. L'amortissement d'une dette hypothécaire ne doit avoir lieu que par annuités, cependant le débiteur a toujours le droit de se libérer par à-comptes volontaires, ou par le remboursement intégral. Toutefois, chacun des à-compte ne peut être moindre que le montant d'une annuité.

53. Le montant ordinaire d'une annuité est fixé à 1 p. %; les amortissements inférieurs à 1 p. %, ou supérieurs à 1 p. %, n'ont lieu que sur une convention expresse, demandée à l'avance par l'emprunteur.

Les annuités sont payées, par semestre, aux époques déterminées par la banque.

54. Les débiteurs qui payent leurs annuités sans interruption, amortissent toute leur dette, conformément aux tableaux 1 à 4, moyennant

4 ½ p. %	du capital emprunté,	en 61 ans ½
5 p. %	<i>idem.</i>	en 43 ans.
5 ½ p. %	<i>idem.</i>	en 34 ans ½
6 p. %	<i>idem.</i>	en 29 ans.

Pour ceux qui veulent payer des annuités plus élevées, on établit un calcul à part, dans lequel on ne fait entrer les frais annuels d'administration, toutefois, que comme si l'emprunt était contracté pour quarante-trois ans.

Mais lorsque le débiteur se libère par à-compte ou par un remboursement intégral, on établit avec lui, pour ses frais d'administration, un calcul proportionnel au terme des annuités, pour les années pendant lesquelles il a été en possession partielle du capital.

55. A la demande du débiteur, on peut, non-seulement arrêter le compte de l'amortissement successif de la dette, en en déduisant les paiements effectués; mais encore, considérer ce qui reste dû comme un nouvel emprunt.....

56. Exceptionnellement, on peut transférer à la banque des obligations perpétuelles à 5 p. %, offrant une garantie suffisante. Dans ce cas, la banque donne au débiteur un récépissé qui transmet les droits aux titres, et leur propriété après libération de l'emprunt pour lequel ils sont engagés après quarante-trois ans, si, toutefois, le paiement semestriel des intérêts a été fait régulièrement.

Si le possesseur ou son successeur offre le remboursement, on lui tient compte des annuités déjà payées en déduction du capital à rembourser, conformément au § 51. En cas d'irrégularité dans le paiement, on emploie, contre le propriétaire, la procédure ordinaire pour des rentes perpétuelles; et, après la vente aux enchères, l'acquéreur jouit des droits et avantages du débiteur antérieur.

57. Après le paiement intégral de la dette; le débiteur reçoit l'obligation acquittée, et sa présentation au bureau des hypothèques suffit pour obtenir la radiation de l'inscription sur les registres.

58. La banque n'accepte que ses quittances comme preuve de paiement.

59. L'administration de la banque, après enquête préalable, constatant les circonstances et l'état des affaires d'un propriétaire victime de pertes involontaires, peut lui accorder un délai plus long ou plus court pour le paiement de ses annuités, et, en outre, de nouveaux prêts hypothécaires, avec le terme du remboursement qui lui est nécessaire. Le propriétaire qui désire obtenir cette faveur doit prouver légalement ses pertes à la banque, au plus tard dans les quatorze jours qui suivent le sinistre.

60. L'estimation se fait en ayant égard à toutes les circonstances propres à déterminer la valeur réelle du bien à hypothéquer, en observant les règles prescrites par la loi et en outre :

1° Les rentes domaniales doivent être déduites, au denier 25, lorsqu'elles sont permanentes, et au denier 20, lorsqu'elles ne sont que temporaires ;

2° Les constructions qui dépendent du bien ne sont comptées que dans les circonstances suivantes :

A. Lorsqu'elles ajoutent à la valeur du bien ou qu'elles ont une valeur de vente facile à réaliser ;

B. Les châteaux situés à la campagne, avec d'autres propriétés, ne sont estimés que d'après leur valeur comme habitation ;

Les édifices de luxe n'entrent pour rien dans l'estimation.

C. La valeur totale des constructions nécessaires pour l'exploitation agricole et industrielle sera prise en considération.

D. Toutes les constructions doivent être assurées contre l'incendie.

3° Les constructions, dans les villes et bourgs, doivent avoir au moins une valeur double de l'emprunt, par le loyer fixe et certain, authentiquement établi.

4° Les forêts closes doivent être estimées par des forestiers assermentés, en ayant égard à la somme des contributions et au revenu permanent, d'après les principes de l'art forestier, et capitalisant, au denier trente, le montant net trouvé.

5° Pour l'estimation des autres possessions rurales, on prend pour base l'assiette de l'impôt ; cependant, le propriétaire peut faire la preuve d'une valeur plus élevée, et la banque se réserve le droit de réestimation, si, par un particulier, elle a lieu de craindre que le capital réglé sur l'impôt l'expose à une perte.

61. L'administration de la banque a, en outre, le droit d'attribuer une valeur plus grande à l'objet hypothéqué, en se conformant aux lois.

II L'escompte, § 62 à 70.

70. Les fonds publics sont escomptés par la banque à 80 p. % de leur cours à la bourse.

III Opérations sur papier, or ou argent.

71. La banque prête 90 p. % du cours de la bourse sur les effets publics du pays, et sur ses propres actions.

74. Les prêts sur dépôts ne sont donnés qu'à quatre-vingt-dix jours au plus.

IV. V. VI. relatifs aux opérations industrielles de la banque.

VII. Dissolution de la banque.

81. Avant l'expiration du privilège de la banque, § 11, une dissolution ne peut avoir lieu qu'à la demande des trois quarts des actionnaires, qui doivent être propriétaire des trois quarts, au moins, des actions.

Dans ce cas, dix membres élus dans le comité s'adjoignent à l'administration de la banque pour procéder, conjointement, à la liquidation, de même que pour délibérer et accomplir intégralement tous les engagements de l'établissement.

82. Toute modification aux présents statuts doit obtenir l'autorisation préalable du gouvernement pour devenir exécutoire.

STATUTS

DU

CREDIT FONCIER

DE LA

GALLICIE.

CHAPITRE PREMIER.

FORMATION DE L'ETABLISSEMENT.

1. L'institut de crédit est une association libre de propriétaires, sous la garantie des états de Gallicie.

2. Sont aptes à faire partie de l'association tous les biens inscrits comme indépendants, sur lesquels on peut prêter au moins 1,000 florins de convention, en se conformant au § 36.

Les biens de l'état, des communes, des corporations, placés sous la surveillance du gouvernement, sont exclus de l'association tant qu'ils ne perdent pas cette qualité.

Il en est de même des biens qui font partie d'une propriété indivise, mais on peut réunir plusieurs parcelles libres d'un même domaine pour en former une propriété collective, sur laquelle on puisse prêter le minimum de 1,000 florins.

3. On peut emprunter à toutes les époques de l'année.

4. On accède à l'association de la manière suivante.

A. En contractant un emprunt.

B. En devenant acquéreur d'un bien sur lequel il existe un emprunt, et déclarant qu'on désire le continuer.

Si le nouveau propriétaire ne fait aucune démarche formelle, six semaines après avoir reçu l'autorisation d'accession, cette dernière a lieu tacitement. Lorsqu'il refuse dans ce délai, il doit rembourser comme il est dit au § 19.

5. La sortie de l'association a lieu par le remboursement de la dette ou par la vente de l'immeuble inscrit.

CHAPITRE II.

DES LETTRES DE GAGE.

L'association effectue ses prêts par l'émission de lettres de gage.

7. Les lettres de gage sont des actes publics qui assurent à leur possesseur le paiement régulier des intérêts et le remboursement de leur valeur nominale, au gré de l'association, six mois après l'avertissement préalable et sans que les détenteurs puissent demander ce remboursement.

8. La rédaction des lettres de gage doit être conforme à la formule annexée aux présents statuts ; on n'en délivre que du montant de 100, 500, 1,000, 5,000 et 10,000 florins ; l'intérêt est de 4 p. %, payé tous les six mois. Ces obligations sont nominatives ou au porteur, au gré de l'emprunteur. Leur remboursement a lieu par un tirage au sort, ou à la volonté de l'association.

9. Les obligations nominatives ont seules besoin d'une cession légale.

10. On peut convertir les obligations au porteur en obligations nominatives ; celles d'une forte valeur en plus petites, et remplacer celles qui seraient endommagées.

11. On délivre avec chaque obligation vingt coupons d'intérêt semestriel, plus un talon. Ces coupons sont toujours payés, même quand les lettres de gage seraient amorties ou rachetées avant leur expiration. Sur le vu du talon, on renouvelle les coupons à la dixième année, si les lettres de gage ne sont pas éteintes par le remboursement. Si le propriétaire des lettres de gage ne rapporte pas les coupons, on lui retient le montant de ceux en circulation en le remboursant. La prescription des intérêts n'a lieu qu'après trente ans.

CHAPITRE III.

OBLIGATION DU PROPRIETAIRE.

12. Tout propriétaire qui veut contracter un emprunt est tenu de souscrire une obligation contenant l'indication du montant de l'emprunt, la description détaillée des biens hypothéqués, l'indication des redevances annuelles à payer à l'association, et l'engagement, 1° de se conformer aux statuts ; 2° de payer 3 p. % en sus de la somme prêtée, pour parer aux besoins mentionnés au § 64 ; 3° de supporter tous les autres frais de poursuites, etc. Cette obligation doit être signée par le débiteur et par deux témoins.

13. La dette doit être inscrite sur les registres hypothécaires avant l'émission des lettres de gage.

14. Avant de délivrer ces lettres de gage, on les soumet à la commission de surveillance pour qu'elle en autorise l'émission, après avoir indiqué sur chacune le nombre et la valeur totale de toutes celles émises.

16. On doit payer, à la caisse de l'administration, A, l'intérêt ; B, la contribution d'amortissement ; le premier semestre doit être payé d'avance, en recevant des lettres de gage ; C, les frais d'administration.

CHAPITRE IV,

DE L'AMORTISSEMENT.

17. L'amortissement s'opère au moyen d'une contribution annuelle de 1 p. % du capital prêté.

18. L'association ne peut exiger le remboursement intégral que dans les cas stipulés § 63 ; mais le débiteur est toujours libre de s'acquitter par à-compte ou intégralement ; on lui tient compte, pour sa délibération définitive, de tout ce qu'il a précédemment amorti, mais il est obligé d'ajouter à sa dette un semestre d'intérêts pour chacun des à-comptes supplémentaires qu'il a versés.

20. On peut payer les à-comptes en lettres de gage ou en argent, mais les intérêts doivent toujours être payés en espèces.

21. Le fonds d'amortissement, aussi bien que les à-comptes payés, ne peuvent servir qu'au rachat des lettres de gage désignées par le tirage au sort.

24. Tous les bénéfices de l'association profitent au fonds d'amortissement.

25. Le tirage au sort des lettres de gage à rembourser a lieu deux fois par an, en juin et en décembre, les numéros sortis doivent être publiés dans la Gazette de Vienne et dans

celle de Lemberg. On les rembourse six mois après le tirage. On n'en sert plus d'intérêts à partir de cette époque, et après trente ans, s'ils ne sont pas présentés, leur valeur est acquise au fonds de réserve.

L'association a le droit d'escompter les lettres de gage à rembourser avant l'expiration des six mois.

27. Toutes les fois que le débiteur amortit 100 florins de sa dette, il peut exiger la radiation de pareilles somme sur les registres hypothécaires; mais on ne peut radier que des sommes rondes de 100 florins ou leurs multiples, et l'intérêt payé après chaque radiation reste toujours le même.

28. Lorsque le propriétaire a remboursé au moins le quart de sa dette, il peut encore exiger que les trois quarts dont il reste débiteur ne soient amortis que dans le nombre d'années primitivement convenu pour l'extinction de la dette entière, à partir du jour de ce paiement d'un quart.

Dans les emprunts divers faits sur un même bien, les à-comptes payés pour l'un de ces emprunts ne peuvent être imputés à un autre.

CHAPITRE V.

DE L'HYPOTHÈQUE.

29. L'association ne prête que la première moitié de la valeur des biens, en sorte que les impôts, redevances, etc. peuvent seuls primer son hypothèque.

30. Elle ne peut néanmoins accorder un emprunt sur des biens hypothéqués déjà, mais à la condition que les créanciers inscrits lui céderont la priorité.

31. L'association est juge de l'opportunité des prêts sur des immeubles hypothéqués déjà pour moins du vingtième de leur valeur, alors qu'on ne lui céderait pas le droit de première hypothèque.

32. Le propriétaire emprunteur doit prouver qu'il a payé ses impôts arriérés. Si le montant des impôts arriérés n'excède pas un vingtième de la valeur de l'immeuble, on arrête la moitié de cette valeur, mais on retient le montant de ce qui est dû, en lettres de gage; on vend celles-ci, et l'on solde cet arriéré avec le produit.

CHAPITRE VI.

DROITS DE L'ASSOCIATION CONTRE SES DÉBITEURS.

37. Devant les tribunaux, l'association jouit des droits attachés à l'inscription en première hypothèque.

38. Elle a le droit de satisfaire ses créances sur tous les immeubles du débiteur qui sont en sa possession, conformément à l'article 43 du code de commerce, et aux privilèges accordés au mont-de-piété de Lemberg.

39. Les livres de l'association de crédit forment la preuve légale contre les membres de l'association et même contre les tiers détenteurs des lettres de gage.

40. Le comité des états a un pouvoir arbitral.

41. L'appel contre ses décisions doit être porté d'abord devant le tribunal d'appel de Lemberg, et de là à la cour suprême de justice, à Vienne.

42. Tous ces tribunaux peuvent ordonner l'exécution provisoire de leurs sentences, nonobstant appel.

43. La direction de l'association, pour la poursuite de ses droits, est libre de choisir entre l'exécution par voie administrative (politique) ou par voie judiciaire.

47. Lors de l'adjudication, si personne ne couvre la mise à prix, on vend au-dessous de la première enchère.

48. Lorsque l'administration de l'association est obligée de recourir au séquestre, elle peut se réserver tout ou partie des revenus de l'immeuble séquestré.

50. Le propriétaire a quatorze jours pour se pourvoir contre le jugement qui ordonne le séquestre de ses biens.

51. Tout membre de l'association est tenu d'accepter les fonctions de commissaire de l'association dans un séquestre ou dans une saisie de biens situés dans le ressort de son cercle.

52. Sur les produits de la séquestration d'un bien, on prélève d'abord de quoi payer les impôts, puis ce qui est dû à l'association, et le surplus, s'il y en a, est remis entre les mains du juge.

54. Toute contestation relative à l'exactitude des comptes, s'il s'en élève entre l'administration de l'association et le débiteur, doit être soumise à une décision arbitrale.

61. En cas de faillite du débiteur, l'association est obligée de se présenter en ordre ; mais, après deux enchères non couvertes, elle peut en exiger une troisième à tous prix, et se payer d'abord sur le produit.

63. La demande en remboursement de l'emprunt, par l'association, ne peut avoir lieu que dans les cas suivants :

1° Lorsque le propriétaire laisse tellement périliter son administration, qu'il compromet la sûreté de la créance ;

2° Lorsque dans l'intervalle de deux années, il faut le menacer trois fois de la saisie ;

3° Lorsque la saisie de l'immeuble est autorisée pour une dette particulière, et que le propriétaire néglige de payer régulièrement un semestre de rentes.

Dans ces trois cas seulement, l'association peut exiger le remboursement intégral six mois après sa demande, et moyennant trois annonces successives dans la Gazette de Lemberg.

Les intérêts de la dette dénoncée ne doivent être payés qu'en argent comptant ; le capital peut être remboursé en lettre de gage ou en argent.

64. Toutes les fois qu'un paiement est en retard, le débiteur retardataire est tenu de payer six mois d'intérêt de la somme arriérée.

65. Les membres de l'association doivent encore payer une contribution extraordinaire destinée à couvrir les frais occasionnés par ces retards dans les versements, parce que l'association est quelquefois obligée d'emprunter à un taux plus élevé pour en couvrir le montant. Les débiteurs doivent en outre payer tous les autres frais qu'ils occasionnent.

CHAPITRE VII.

DROITS DES PORTEURS DE LETTRES DE GAGE.

68. L'association de crédit offre à ses créanciers, comme garantie de l'exécution de ses engagements :

1° La rigueur avec laquelle elle peut obtenir l'exécution de ses propres débiteurs ;

2° Les ressources que le fonds d'amortissement met à sa disposition ;

3° La ponctualité rigoureuse avec laquelle elle exercera toujours ses paiements.

69. Au cas où l'association ne remplirait pas avec toute l'exactitude désirable ses obligations envers un porteur de lettres de gage, ce dernier peut demander au tribunal de Lemberg de poursuivre :

A. L'association de crédit directement ;

B. Ou la saisie de l'un des biens engagés à l'association.

C. Enfin, il peut demander à être payé sur les biens des états, par suite de la garantie donnée par ces mêmes états.

72. Une commission d'enquête nommée à cet effet est obligée de faire connaître, dans le délai de trois jours, son opinion sur le mérite de la demande faite par les détenteurs de lettres de gage.

CHAPITRE VIII.

CAPITAL DE L'ASSOCIATION.

74. Le capital social dont dispose l'association de crédit se compose :

A. De ce qui reste disponible, sur le fonds voté pour la formation d'un régiment de lanciers dits de l'Empereur.

B. De la part des états dans le fond voté pour l'établissement d'un grenier d'abondance communal, projet abandonné depuis.

Ces deux sommes sont données à l'association par les états de Gallicie pour frais de premier établissement et comme fonds de réserve.

75. Sa Majesté l'Empereur a, en outre, daigné permettre :

A. Que les capitaux et économies des villes, communes et corporations, établissements⁵ pieux et autres établissements publics, ainsi que le fonds provenant de tutelles et de consignations, fussent employés en lettres de gage, avec l'assentiment, toutefois, des parties intéressées, et l'autorisation des autorités compétentes ;

B. Que les états de Gallicie garantissent l'accomplissement des engagements de l'association, avec les fonds de leur domaine ; et que, pour cette garantie, ils engageassent tous leurs revenus et toutes les redevances qui leur sont dues.

Il est bien entendu, toutefois, que les débiteurs devront rembourser aux états toutes ces avances, avec l'intérêt et les frais.

76. Le fonds de réserve profite encore :

1° Des intérêts gagnés par l'escompte des lettres de gage, et sur les coupons d'intérêt.

2° Des intérêts du semestre de rentes payé d'avance par les débiteurs ;

3° Enfin, de toutes les recettes extraordinaires et imprévues.

77. Le fonds de réserve de l'association est destinée :

1° A couvrir les avances imprévues occasionnées par les débiteurs retardataires et les pertes ;

2° A faire des avances aux emprunteurs victimes d'un sinistre, mais sans que personne puisse jamais les réclamer comme un droit ;

3° A payer les frais d'administration, en partie, ou à fournir aux débiteurs de l'association de crédit des avantages équivalents, aussitôt que ce fonds de réserve aura atteint un chiffre suffisant.

En cas de dissolution de l'institution, le fond de réserve fera retour aux états qui décideront à quel objet d'utilité publique ils veulent le consacrer.

78. Toutes les sommes disponibles du fonds de réserve doivent être placées sur lettres de gage, soit en avançant aux détenteurs de ces lettres de gage, qui les déposerait pour trois mois au plus, les trois quarts de leur valeur nominale, soit en en achetant.

En cas d'urgence, ces lettres de gages, qui appartiennent au fonds de réserve, peuvent être utilisées en les revendant ou les engageant pour se procurer les espèces indispensables.

CHAPITRE IX.

PRIVILÈGES DE L'INSTITUT DE CRÉDIT.

79. Les privilèges suivants ont été accordés à l'association de crédit par la bienveillance de Sa Majesté l'empereur ;

A. La dispense des frais de timbre pour toutes les pièces, quittances, lettres de gage, et cession de ces lettres mentionnée au § 9 ; mais les coupons d'intérêts présentés par les porteurs doivent avoir le timbre prescrit.

B. Les lettres de gage peuvent être négociées à la bourse de Vienne, et cotées à son bulletin.

C. L'altération des lettres de gage est punie comme celle des actes publics et des billets de banque.

CHAPITRE X.

DIRECTION ET ADMINISTRATION.

80. L'établissement de crédit est soumis à l'autorité du gouvernement provincial.

Il est administré par une direction qui a son siège à Lemberg, et qui le représente en toutes choses.

La direction se compose d'un président, quatre directeurs, un syndic, un secrétaire, un teneur de livres, un caissier, et le nombre d'employés nécessaires.

81. Le président et le vice-président sont élus par la diète provinciale assemblée ; Sa Majesté se réserve la confirmation des nominations.

La diète nomme aussi deux directeurs pris dans le comité des états, et un sous-directeur.

Les deux autres directeurs et sous-directeurs sont nommés par la diète et les membres de l'association réunis, parmi ces derniers, sans distinction, s'ils sont, ou non, membres des états.

Pour cette élection, la diète aura une séance spéciale, à laquelle assisteront tous les membres de l'association qui n'appartiennent pas à cette diète ; ils y seront convoqués officiellement.

Dans les cas extraordinaires où l'absence des directeurs et sous-directeurs empêcherait l'administration de procéder à ses délibérations, la présidence du gouvernement provincial nommerait des directeurs temporaires, jusqu'à ce que l'obstacle eût disparu.

La direction nomme le syndic, le secrétaire, le comptable, le caissier et le personnel du bureau.

82. Le président, le directeur et tous les autres employés doivent prêter serment.

83. La direction est seule chargée d'ordonner et de surveiller l'emploi du fonds d'amortissement et du fonds de réserve, ainsi que les moyens les plus économiques de couvrir les frais d'administration.

Chaque année, à la fin des mois de juin et de décembre, elle fait établir le bilan de l'établissement, dont elle fait remettre une copie détaillée à la commission de surveillance, pour être communiquée à la plus prochaine assemblée générale.

Elle est autorisée, au début de l'institution, à se charger de la négociation des lettres de gage.

84. Avant d'autoriser un emprunt, le directeur doit vérifier la valeur des hypothèques. Le syndic n'a que voix consultative dans les délibérations de l'association.

85. En cas de partage de voix sur l'opportunité d'accorder un emprunt, la négative prévaut. Le président peut suspendre l'exécution de toute mesure qui lui paraît contraire aux lois ou aux statuts, et en référer à la commission de surveillance qui agira comme il est dit § 88.

86. Pour constituer l'association, il faudra réunir cinquante propriétaires engagés pour un emprunt d'au moins un million de florins de convention.

87. La commission de surveillance se compose du comité des états, à l'exclusion de ceux de ses membres, qui sont en même temps directeurs.

88. La mission de cette commission est de surveiller l'exécution des statuts, la caisse, et l'émission des lettres de gage.—Elle a un pouvoir suspensif jusqu'à décision de l'assem-

blée générale. — Mais elle ne peut contraindre l'association ni à accorder, ni à refuser des emprunts.

90. Toute modification aux statuts exige l'assentiment de la diète et l'approbation de Sa Majesté l'Empereur.

Ces modifications ne peuvent avoir d'effet rétroactif.

91. L'administration locale aura lieu par un comité de cercle nommé par le comité des États. Ces comités sont soumis à la direction générale.

Tout propriétaire adhérent à l'association est tenu d'accepter ces fonctions si de graves motifs ne l'en font dispenser par le comité de l'association:

92. Un commissaire du gouvernement sera adjoint à la direction et à la commission de surveillance nommée par le gouvernement provincial. Ce commissaire assistera aux séances sans y avoir voix délibérative; mais avec pouvoir suspensif toutes les fois qu'on agira contrairement aux statuts. Dans les comités de cercles, il y aura également un commissaire royal nommé par le gouvernement du cercle.

93. Les décisions des comités de cercle doivent être soumises au comité général.

95. Les traitements des employés seront soumis à l'appréciation de la chancellerie autrichienne, qui peut seule autoriser une augmentation aux traitements plus élevés que 500 florins. Les traitements moindres que cinq cents florins sont réglés par le gouvernement provincial.

ERRATA.

Page	ligne	32,	au lieu de	sont,	lisez, se fait.
"	48,	"	5,	"	effectuées, " affectées.
"	50,	"	35,	"	ventes, " rentes.
"	54,	"	44,	"	d—c = n i " d c—c = n i.
"	54,	"	45,	"	$n = \frac{d-c}{i}$ " $n = \frac{d c-c}{i}$
"	77,	"	14,	"	\$200 " \$220.
"	77,	"	44,	"	\$1 0200 " \$1.0200.
"	98,	"	37,	"	Wolocoski, " Wolowski.
"	98,	"	12,	"	contributions, " constructions.
"	101,	"	53,	"	dispendiaires, " dispendieuses.
"	131,	"	25,	"	1862, " 1852.

N. B.—A la page 61, à la colonne des jours, le nombre 163 ayant été répété deux fois, il s'en suit qu'il y a erreur d'un jour jusqu'au bas de la colonne.

r des

on de

té des

graves

ion de

ances

a con-

issaire

l.

rie au-

florins.

vincial.

té deux



