

**CIHM
Microfiche
Series
(Monographs)**

**ICMH
Collection de
microfiches
(monographies)**



Canadian Institute for Historical Microreproductions / Institut canadien de microreproductions historiques

© 1996

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.

- 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
- Only edition available / Seule édition disponible
- Tight binding may cause shadows or distortion along interior margin / La reliure serrée peut causer de l'ombre ou de la distorsion le long de la marge intérieure.
- Blank leaves added during restorations 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:

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 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
- 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.
- Opposing pages with varying colouration or discolourations are filmed twice to ensure the best possible image / Les pages s'opposant ayant des colorations variables ou des décolorations sont filmées deux fois afin d'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.

			12x			16x			20x			24x			28x			32x		

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

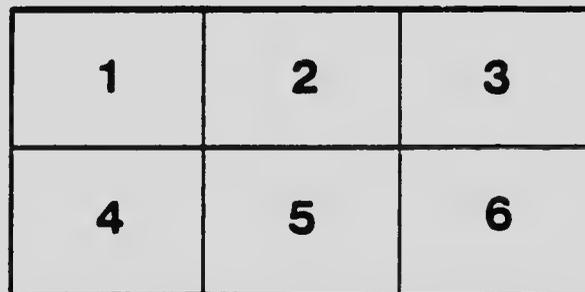
National Library of Canada

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 shell 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:

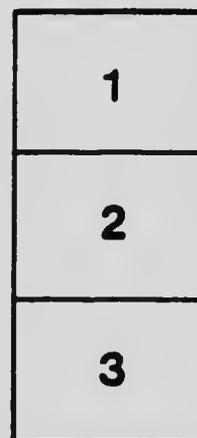
Bibliothèque nationale du Canada

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.

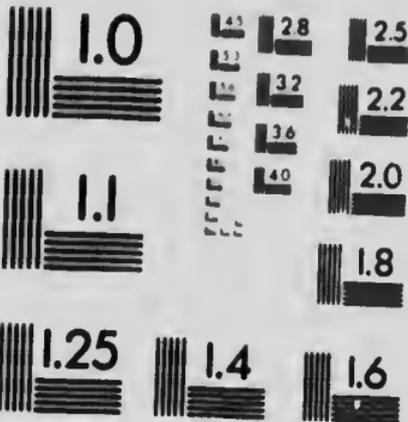
Un des symboles suivants apparaîtra sur la dernière image de chaque microfiche, selon le cas: le symbole \rightarrow signifie "A SUIVRE", le symbole ∇ signifie "FIN".

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.



MICROCOPY RESOLUTION TEST CHART

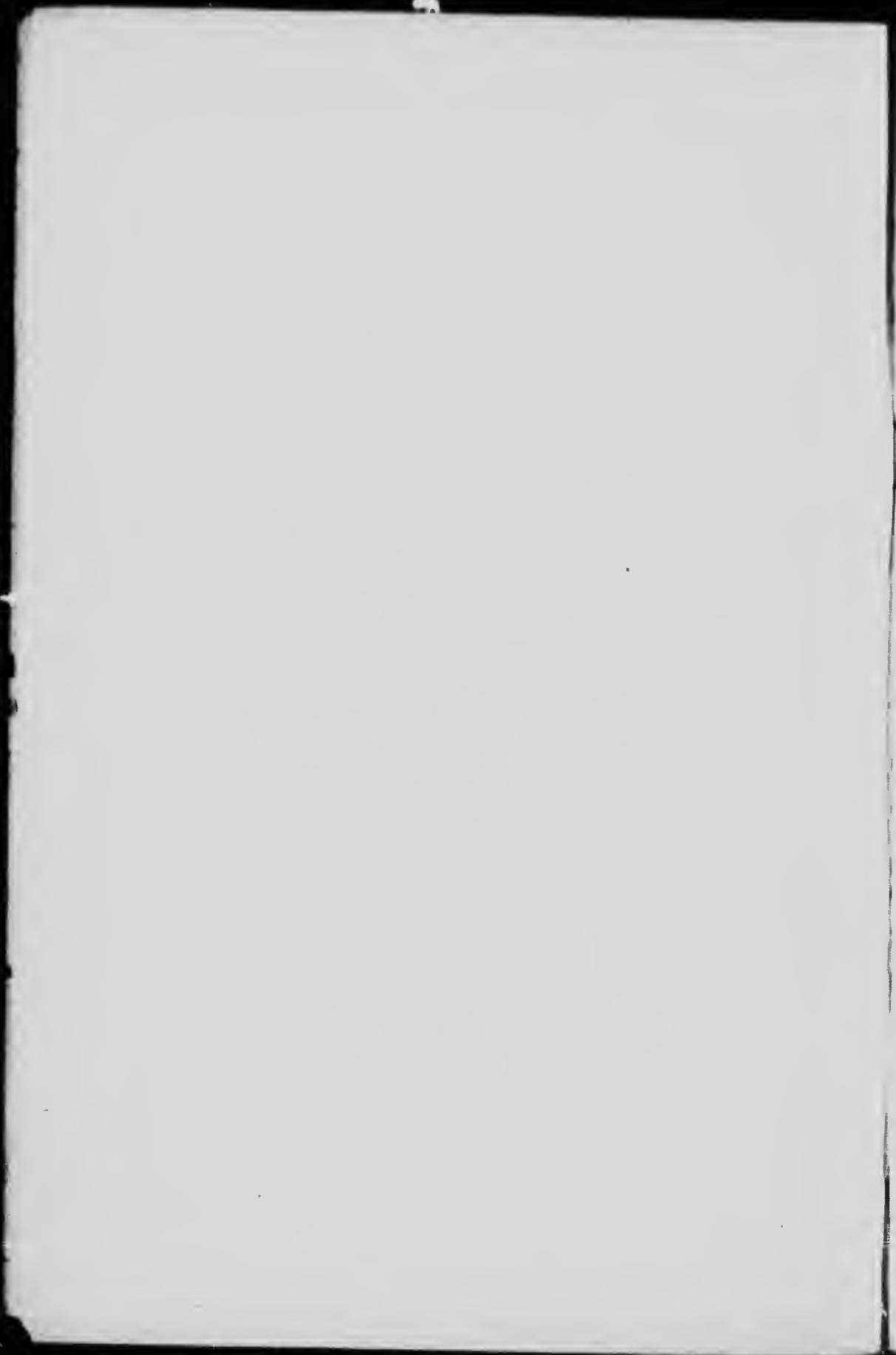
(ANSI and ISO TEST CHART No. 2)



APPLIED IMAGE Inc

1653 East Main Street
Rochester, New York 14609 USA
(716) 482-0300 - Phone
(716) 288-5989 - Fax

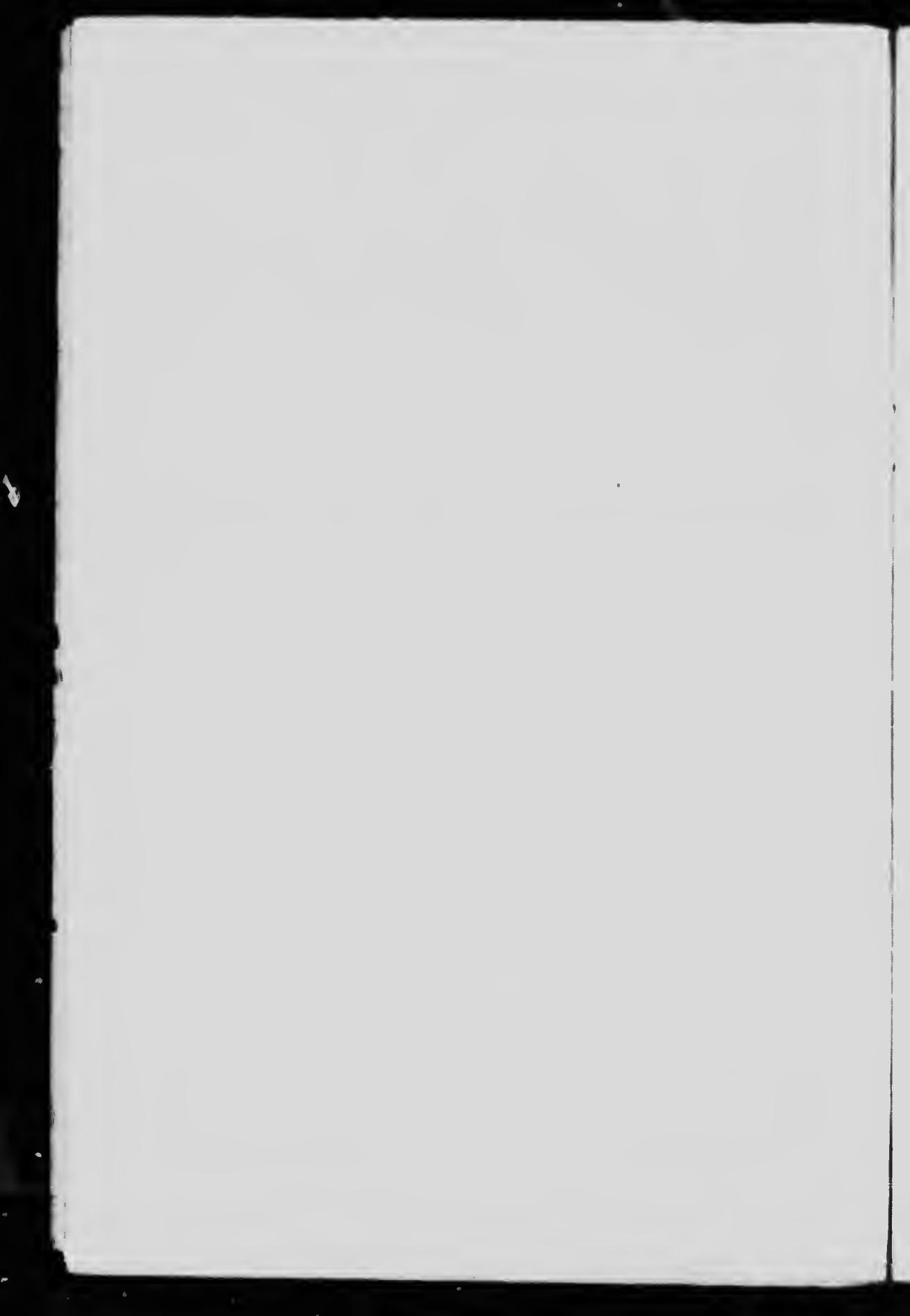
1. 1. 1.



BANQUES HYPOTHÉCAIRES

ET

CITÉS BOCAGÈRES



ECONOMIE SOCIALE COOPERATIVE

BANQUES HYPOTHÉCAIRES

et

CITES BOCAGÈRES

par

J. V. HERREBOUDT

*Docteur en Droit de l'Université Catholique
de Louvain, (Belgique)*

MONTREAL

Imprimerie Bilodeau, 71-73, des Commissaires

1913

H62033

C2

H47

1913

Banques Hypothécaires

On entend par banques des établissements financiers facilitant et réglant la circulation monétaire, métallique et fiduciaire.

La sécurité de cette circulation de valeurs, essentiellement mobilières, se trouve généralement assurée au moyen de garanties hypothécaires que les banques se font donner par ceux à qui elles avancent des fonds, à l'aide de prêts à courtes ou longues échéances.

Dans l'un comme dans l'autre cas, l'opération revêtant toujours un caractère mercantile, est soumise aux principes et aux lois réglant les relations commerciales. Chaque pays a, sous ce rapport, sa législation spéciale dont les dispositions reflètent son degré de civilisation. En présence du caractère commercial qu'affectent les opérations de banque, les économistes se demandent si la monnaie, métallique ou fiduciaire, doit être considérée comme une marchandise ou un simple signe. Afin de ne pas nous entraîner dans de fastidieuses controverses, admettons, avec la plupart des auteurs, qu'elle est une marchandise d'une nature toute particulière, dont la valeur est fixée, non

seulement par les lois inflexibles de l'offre et de la demande, mais encore par les marques que l'État y appose pour en déterminer la valeur d'échange. Cette intervention légale assure la sécurité de la circulation et permet aux banques d'échapper aux soupçons d'une mesure occulte, laquelle, autrefois, présidait trop souvent aux échanges en nature.

De ces prémisses on tire deux conséquences : 1^o que ce serait un crime de lèse-nation de laisser circuler une monnaie portant de fausses indications ; 2^o que l'État seul jouit du droit régalien de frapper monnaie. Inutile de disputer en théorie lequel des deux systèmes, du bi-métallisme ou de l'étalon unique, l'emporte, puisque actuellement, en Europe comme au Canada, c'est l'étalon or qui domine.

On peut, sans crainte de se tromper, affirmer que l'adoption d'un étalon unique et le choix de l'or comme métal-base, réalisent un progrès sensible et facilitent les opérations des banques, mais on n'en est pas resté là. Jugeant l'or encore trop encombrant, surtout quand l'échange se fait entre places éloignées et par quantité plus ou moins grande, et considérant que de légères variations dans la valeur d'un métal si précieux amènent des perturbations financières de courte durée, si on veut, mais toujours, néanmoins, dommageables pour le commerce et l'industrie, les États arrivés à un degré de stabilité reconnue et d'une indiscutable honnêteté, ont ajouté à leur monnaie mé-

tallique une monnaie fiduciaire, simple morceau de papier par lequel l'Etat affirme qu'en échange de ce chiffon, appelé billet de banque, il paiera *en or* la valeur y indiquée, certifiant, en même temps, que la quantité de métal à ce nécessaire, se trouve déposée dans les voûtes de son trésor.

Pas besoin de faire remarquer que si un Etat se permettait d'en imposer sous ce rapport, en diminuant son Trésor ou en faisant une émission de billets supérieure à celle autorisée par la loi, il se rendrait coupable d'un faux, perdrait tout crédit et marcherait sûrement à la banqueroute.

Or ce qui est vrai pour l'Etat l'est aussi pour les établissements financiers auxquels il a concédé, tout ou partie, du droit régalien de battre monnaie. De tels établissements, tout en étant surveillés, n'offrent cependant pas les mêmes garanties qu'un gouvernement bien administré. C'est pourquoi le public, obligé de traiter avec eux, est en droit d'exiger des garanties hypothécaires supplémentaires, surtout lorsque, par leurs chartes, ces établissements sont, comme au Canada, autorisés à opérer à la fois comme Caisse d'Épargne, Comptoir d'escompte et Banque d'émission.

Une particularité qu'offrent, sous ce rapport, les banques canadiennes est que, d'après leurs bilans, elles traitent leurs actionnaires non comme des débiteurs envers le public, mais comme des créanciers privilégiés, payés anticipativement de ce qui peut leur être dû, sous forme d'intérêts ou divi-

dendes, à la fin de l'exercice. Je n'irai pas jusqu'à dire que cette manière de procéder soit illogique ou illégale, puisqu'en strict droit, la Caisse ou la Banque constitue une personne civile et juridique distincte des actionnaires, au point que, si ceux-ci venaient à disparaître, ces établissements financiers n'en continueraient pas moins à subsister. Dès lors il est admissible de traiter les actionnaires comme débiteurs ou créanciers, d'après qu'ils ont libéré ou non leurs parts sociales.

Nous ne saurions aller plus. Ainsi, nous admettons que, grâce à la responsabilité des actionnaires, portée ou double du montant souscrit et la garantie coopérative des autres banques d'émission, la circulation fiduciaire des établissements financiers canadiens ainsi que les intérêts d'une partie notable du public, se trouvent suffisamment sauvegardés mais on ne peut malheureusement en dire autant des intérêts d'une autre classe de participants, moins nombreuse peut-être, mais non moins intéressante, de la masse populaire des déposants. En effet, par quoi, d'après de tels bilans, le capital du travailleur, ces économies si péniblement amassées, se trouvent-elles garanties ? On a beau scruter tous les postes de ces bilans, refaire tous les calculs, prévoir tous les virtements possibles, on ne trouvera pas la moindre garantie pour l'épargne ouvrière. Qu'il y ait liquidation volontaire ou forcée, il restera aux déposants, quand tous les comptes courants auront été réglés, tous

les versements des actionnaires opérés et les frais énormes de liquidation payés, qu'une chance, plus qu'inléatoire, de se partager un reliquat tellement minime que le plus souvent il est laissé aux liquidateurs.

C'est en vue de remplacer cet aléa par une garantie immobilière sérieuse et efficace, autant qu'une hypothèque peut l'être, que nous suggérons la création d'une Caisse ou Banque hypothécaire coopérative appelée à fonctionner comme Banque auxiliaire auprès de toutes les Caisses d'Épargnes régulièrement établies.

II

Systeme Coopératif

La "Coopération" est l'application d'une des lois naturelles les mieux établies : l'union fait la force. Et la plus remarquable des associations coopératives, celle qui a servi de type à toutes les autres est l'Association *des équitables pionniers de Rochdale*. Ce fut pour se soustraire à une misère produite par le chômage et l'abaissement des salaires, mais aggravée par les exigences rapines du petit commerce, que les *pionniers de l'équité* mirent en commun toutes les ressources de leur pauvreté, et finirent, à force d'activité, de persévérance et de probité, par créer une riche et puissante compagnie.

M. Casimir Périer a tracé un intéressant tableau des commencements et des progrès de cette association. " Dans l'hiver de 1844, quelques pauvres tisserands, rendus ingénieux par la misère, se réunirent pour chercher un remède à leurs maux. C'est à grande peine que la misère sociale put rassembler quelques shillings : on dut la trouver riche quand, après de longs efforts et de dures traverses, vingt associés possédèrent sept cents francs. Tel fut le point de départ. L'application fut d'abord restreinte à l'achat et à la vente des denrées de consommation les plus nécessaires à la vie la plus modeste. Mais le programme était vaste et malgré le succès qui est venu couronner l'entreprise, on ne put s'empêcher de sourire en voyant quelle était l'étendue des aspirations. Il s'agissait presque de régénérer le monde.

" Ceux qui, sous le nom d'*équitables pionniers*, portaient si haut leurs vues, fixaient la cotisation des membres à 3 pence par semaine, et, dans une espèce de trou obscur, ouvraient une boutique éclairée par une chandelle, où, le samedi soir, chacun à tour de rôle venait vendre, en détail et au comptant, une mince provision de sel, de beurre, de farine et de gruau d'avoine. Dieu sait ce qu'il fallut de courage et de persévérance pour vaincre les premiers obstacles, et ce qu'il en fallut bientôt pour triompher des résistances et des hostilités, quand les premiers succès firent prendre l'alarme à ceux dont les intérêts semblèrent menacés. Les

détaillants formèrent une ligue contre une concurrence qu'ils taxèrent de déloyale, et ils la combattirent en vendant au-dessous des prix fixés au magasin comme on appela, par dérision d'abord, puis bientôt par excellence, le local où se faisaient les ventes de la société. Rien ne rebuta les courageux pionniers, ni les actions judiciaires, ni les sarcasmes, ni les défections. Ils poursuivirent leur route avec la foi qui devait assurer leur récompense. La clientèle augmentant, la vente eut lieu à des heures et à des jours déterminés. En 1851 commença la vente quotidienne. Peu à peu, outre le magasin général, s'ouvrirent des boutiques séparées. Il y en a seize aujourd'hui (1864) dans différentes parties de la ville, pour la boucherie, l'épicerie, la draperie, les vêtements, la chaussure, etc. La société, devenue prospère, n'a pas négligé le progrès intellectuel. Elle a une excellente bibliothèque, une salle pour les livres, une pour les journaux ; il s'y fait ce que nos voisins appellent des lectures, où l'enseignement professionnel cède souvent la place aux délassements de l'esprit et aux leçons de morale. (Les sociétés de coopération, p. 8 et suiv.)

Cette société, qui débutait en 1846 avec une vingtaine de membres et sept cents francs de capital, comptait, en 1863, quatre mille associés possédant un capital de plus d'un million de francs, et faisait, en une année, pour près de quatre millions d'affaires. Aujourd'hui ce que la classe ouvrière

est parvenue à réaliser au moyen de la coopération tient, peut-on dire, du prodige.

Pour nous en tenir à l'Angleterre, dans l'espace de 50 ans, sans autres ressources que l'intelligence et l'épargne de leurs membres, les sociétés coopératives de consommation ont établi plus de 2,000 magasins, lesquels sont alimentés par les maisons de gros conduites, elles aussi, d'après le système coopératif et ayant vendu en une seule année pour plus de deux millions de dollars. L'une de ces maisons possède même une flotte de huit steamers océaniques pour les seules fins de son commerce et de ses industries. Je dis "de ses industries" parce que étendant constamment le champ de leurs opérations, les sociétés coopératives commencent à utiliser leur énorme capital pour monter des ateliers coopératifs dans lesquels elles fabriquent la plupart des objets en demande dans leurs magasins.

Pourquoi devrait-on au Canada échouer dans ces entreprises économiques qui ont si bien réussi en Angleterre, en Belgique et ailleurs? Je n'en vois pas de motifs, surtout si l'essai qu'on veut en faire doit consister dans la création de caisses hypothécaires coopératives, appelées à assurer le service financier de cités ouvrières locagères coopératives, dans le genre de celle que je vais essayer de décrire.

Cités Ouvrières Bocagères Coopératives

Quoi de plus triste à visiter, dans une ville manufacturière, que ce qui de nos jours se nomme communément un quartier ouvrier ? D'ordinaire il se compose d'une suite de logis étroits et mal-sains, où, nécessairement les enfants naissent chétifs, où la jeunesse devient anémique et tuberculeuse, où l'air pur, si indispensable à la santé, est remplacé par les poussières microbiennes et la fumée méphitique de la grande avoisinante fabrique, dans laquelle le père, souvent la mère et même la fille, pauvres machines humaines accouplées aux machines mécaniques, travaillent du matin au soir, même du soir au matin, pour gagner de quoi nourrir, souvent insuffisamment, toute la famille ? Quel progrès ne serait-ce pas de voir " la fabrique ", ce lugubre bâtiment dans lequel des milliers d'existences humaines se consomment misérablement dans un milieu presque toujours aussi vicié au physique qu'au moral, remplacée par une large cité suburbaine, ombragée et fleurie, où, la fabrique supprimée, la machine est installée au domicile même de l'ouvrier ?

Au sein de ces nouveaux quartiers, vraies *cités bocagères* comme les appelait naguère le journal " La Presse ", de Montréal, le père, maître et seigneur dans son *home*, travaillera à côté de la

mère, les enfants aideront leurs parents, la famille sera reconstituée et une vie heureuse, dont la paix et l'amour feront seuls les frais, remplacera ces tristes ménages-ouvriers d'aujourd'hui, où plaisirs et désordres se confondent trop souvent.

Mais vouloir restaurer ainsi l'atelier familial et en faire une dépendance du foyer paternel, n'est-ce pas un rêve ? Rêve très séduisant sans doute, mais qui n'en reste pas moins toujours un rêve ! Il y a quelques années on pouvait, avec une apparence de raison, se poser cette question ; mais aujourd'hui il n'en est plus ainsi. Grâce à cette fée qui se nomme "Electricité", la force motrice se distribuant avec la même facilité que l'eau et la lumière, il s'accomplit un merveilleux progrès : l'outillage industriel se transforme au point de changer complètement d'aspect. Aux énormes machines, vrais mastodontes de la mécanique, se prépare à succéder la machine outil-électrique, idéal de précision se perfectionnant à mesure qu'on en multiplie, l'emploi. La voilà inerte et silencieuse ; on presse un bouton, elle se met en mouvement. L'homme s'en approche : elle coupe, scie, taille et rabote. On presse à nouveau le bouton et, admirable de docilité, elle s'arrête à l'instant ; n'est ce pas là le problème de la machine à domicile au sein de l'atelier familial, résolu ?

Dans ces "CITÉS FORESTIÈRES" ou "BOCAGÈRES", comme on voudra les appeler, l'habitation séparée, construction spacieuse en béton armée réunissant

tout le confort moderne et devenue la propriété du chef de famille, sera le type de la nouvelle demeure du travailleur et, pour que cette demeure réponde à toutes les besoins du seigneur qui l'occupera, elle sera entourée d'un terrain suffisamment grand pour permettre au travailleur, sa journée terminée, de s'accrocher aux délassants, en même temps que productifs, labours du jardinage ou de la basse-cour. Il est probable qu'en nous entendant parler de la sorte quelques-uns nous crieront : "Utopie ! utopie !" parce que nourris à l'école économique capitaliste du siècle dernier, ils ne voient, en dehors de leurs mesquines conceptions, que des illusions socialistes. Mais voici ce qu'un journal belge, "Le Vingtième Siècle", après avoir décrit la cité ouvrière de nos jours, répond à ces timorés, qui, perdus dans le passé, craignent de jeter un regard sur l'avenir : "Devant cette cité de misère le philosophe chrétien se plut à édifier la cité future. Il l'a bâtie de ses rêves, mais ce ne sont pas des rêves en l'air ni des songes creux, car les temps ne sont pas loin où elle sortira triomphante. Il semble que des agents mystérieux en préparent les matériaux, en cisèlent les pierres, en combinent le ciment. Déjà les arpenteurs en tirent au cordon les lignes et les architectes en élaborent les plans définitifs. Et, se basant sur des données certaines, dont son imagination peut combler les lacunes, le poète la voit cette cité future, pareille à quelque Jérusalem promise, ouvrant ses portes

d'or dans ses murs de jaspé à l'émerveillement des prophètes."

Un reste, ce n'est pas seulement en Belgique que l'on considère comme très réalisable l'idée des "Cités Bocagères". Il y a quelques mois, le journal "La Presse", de Montréal, publiait le fait divers suivant : "En Angleterre, où depuis vingt ans on a prodigieusement assaini l'habitation populaire, on se préoccupe beaucoup, à l'heure actuelle, de la création de "Gardens Cities" ou "Villes-Jardins". Les grands industriels se proposent de dissimuler leurs usines dans des édifices fleuris, où leurs ouvriers pourront, le soir et les dimanches, oublier les heures de labeur et reposer leurs yeux sur des échappées de verdure. Des sociétés dévouées à l'embellissement de la vie des prolétaires, ont promis de multiplier sur tout le territoire britannique, les "cités de bonheur". Tel est le nom joli et bien mérité que l'on donne en Angleterre à ces *Villes Bocagères*."

Nous pourrions nous prévaloir d'autres témoignages, mais il nous semble que nous en avons dit assez pour prouver aux plus incrédules que l'idée de créer des "Cités Bocagères", de rendre l'ouvrier propriétaire de son *home*, et de remettre ainsi en prestige et en honneur les industries rurales familiales, n'est pas du tout une utopie, mais une chose aisément réalisable si on veut y mettre un peu de bonne volonté.

Mais comment, me demande-t-on, rattachez-vous la création de Cités bocagères au projet de fonder une banque hypothécaire ? Si on veut se donner la peine de lire attentivement : 1° le règlement constitutionnel des syndicats agricoles "Les Cités Bocagères", et 2° la notice explicative qui développe le premier essai d'une Cité Bocagère agricole et industrielle aux environs de Montréal, on verra qu'en résolvant la question des Cités Bocagères, on résout, en même temps, celle de la création d'une banque hypothécaire. Cette banque sera nécessairement très modeste à ses débuts, son caractère coopératif l'exige, mais avec le temps et sans sortir de son rôle de simple banque, elle peut devenir un établissement financier de premier ordre.

IV

NOTICE

NOTICE concernant l'établissement d'une Cité Bocagère coopérative, industrielle et agricole aux environs de Montréal.

Ayant pris connaissance du prospectus de la *The Star Glass Works Company Limited*, une corporation sous la loi des compagnies du Dominion, et étant convaincu que ce prospectus dit vrai en affirmant : "qu'il est un fait connu que l'industrie du verre est la plus payante qu'il y ait au Canada, à en juger par la *Diamond Glass*, laquelle ne peut fournir

un dixième de la consommation du verre au Canada," je n'ai pas hésité, voyant que cette compagnie projetait d'employer 50,000 dollars, le quart de son capital autorisé, à construire, sur un terrain qui lui appartient et mesure au-delà de cent arpents, une usine pouvant employer au moins de 200 à 300 ouvriers verriers, à lui faire, au nom du Syndicat Coopératif de la "Cité Bocagère No I" en formation, des propositions que son conseil d'administration examine en ce moment.

Ces propositions se résument comme suit : La société coopérative "La Cité Bocagère No I" (en formation) offre à la *Star Glass Works Co.* père, (a) de lui construire, sur un terrain mesurant au moins 100 arpents en superficie, une verrerie moderne, pouvant employer au moins 300 ouvriers verriers ; (b) 200 maisons pour être vendues aux ouvriers et employés de la verrerie, chacune à raison de \$3,000 payables par 30 billets de \$100.00 à échéances annuelles successives ; (c) 100 maisons pour être vendues dans les mêmes conditions, chacune à raison de \$6,000 dollars payables par 30 billets de \$200.00 à échéances annuelles successives.

2ème, de lui céder 1000 parts libérées de la société coopérative "La Cité Bocagère No I" (en formation) en échange de 500 parts libérées de la *The Star Glass Works Co.*

3ème, de prendre l'engagement de ne pas émettre au nom de la société coopérative "La Cité Bo-

cagère No 1" plus de 2000 parts à souscrire par les membres commanditaires.

Si ces propositions sont acceptées, voici quelle sera, au point de vue financier, la situation respective des deux compagnies.

La compagnie *The Glass Works Co.* aura le quart de son capital autorisé souscrit, libéré et dépensé en constructions représentant son capital fixe, et il lui restera 1500 parts à émettre, si les besoins de son capital roulant l'exigent.

Le syndicat coopératif de la "Cité Bocagère No 1" (en formation) sera obligé de construire les bâtiments de la verrerie, et de les outiller, ainsi que de construire 300 maisons, le tout en béton armé, conformément aux plans et devis à fournir par M. L. J. Bigonnesse, architecte, 71a rue St-Jacques à Montréal. Nous estimons que de ce chef "La Cité Bocagère No 1" commencera ses opérations avec un passif de \$200,000, heureusement qu'il est balancé par un actif beaucoup plus considérable. En effet, cet actif consistera en 500 parts libérées de la *The Star Glass Works Co.* évalués au prix d'émission, \$50,000.

2° 6,000 billets hypothécaires de \$100.00 chaque, souscrits par les ouvriers et employés de la *The Star Glass Works Co.* devenus propriétaires.

3° 3,000 billets hypothécaires de \$200.00 chaque, souscrits dans les mêmes conditions et

4° La propriété des terrains qui n'auront pas

été utilisés pour la construction de l'usine et des maisons.

De cette balance des terrains, qui mesurera, à peu près, 50 arpents en superficie, la Cité Bocagère s'efforcera de tirer parti en vue d'attirer chez elle d'autres industries organisées sur le pied de la coopération.

Plusieurs sociétés coopératives, en voie de formation, sont déjà à ce sujet en négociations avec les promoteurs de la "Cité Bocagère No 1". Parmi ces sociétés nous citerons !

1° Un syndicat coopératif pour la fabrication d'objets en marbre artificiel. Le syndicat, qui compterait une vingtaine d'ouvriers, voudrait acquérir de la "Cité Bocagère", un terrain mesurant 6 arpents pour y construire des ateliers, des hangars et une vingtaine de maisons. La direction provisoire de "La Cité Bocagère No 1" a fait savoir à ce syndicat qu'elle était disposée à céder le terrain et à faire les constructions, moyennant la remise de 600 billets hypothécaires de \$200.00 souscrits par les acquéreurs des maisons et endossés par le syndicat.

2° Un syndicat coopératif féminin, pour la fabrication des fleurs artificielles : industrie parisienne des plus importantes, et, si on y ajoute la fabrication belge de la dentelle flamande, ce syndicat aura introduit au Canada, ce qui y manque absolument, un moyen pratique pour la femme de s'assurer l'indépendance en pratiquant un art par-

faitement féminin, dont les produits atteignent les prix les plus rémunérateurs. Une étude préparatoire à la réalisation de ce projet, permet à la "Cité Bocagère No I" d'offrir au syndicat de la dentelle et de la fleur artificielle, un terrain de deux arpents et une dizaine de maisons, le tout payable par 220 billets de \$100.00 à échéances annuelles successives, souscrits par les propriétaires des maisons et avalisés par leur syndicat.

3° Une boulangerie-pâtisserie-confiserie coopérative avec élevage de volailles et fabrication de conserves.

Ce syndicat composé d'une douzaine d'ouvriers voudrait acheter à "La Cité Bocagère No I" un terrain mesurant quatre arpents et s'y faire construire une douzaine de maisons, moyennant de remettre au syndicat de la cité 360 billets de \$100.00 souscrits comme il est dit ci-dessus.

4° Dans les mêmes conditions, "La Cité Bocagère No I" est disposée à fonder, parmi ses membres, une société coopérative générale de consommation et de productions. Elle céderait à cette société un terrain d'environ 30 à 35 arpents au prix de 300 billets de \$100.00 souscrits par la société coopérative générale à l'ordre et au profit des syndicats de "La Cité Bocagère No I".

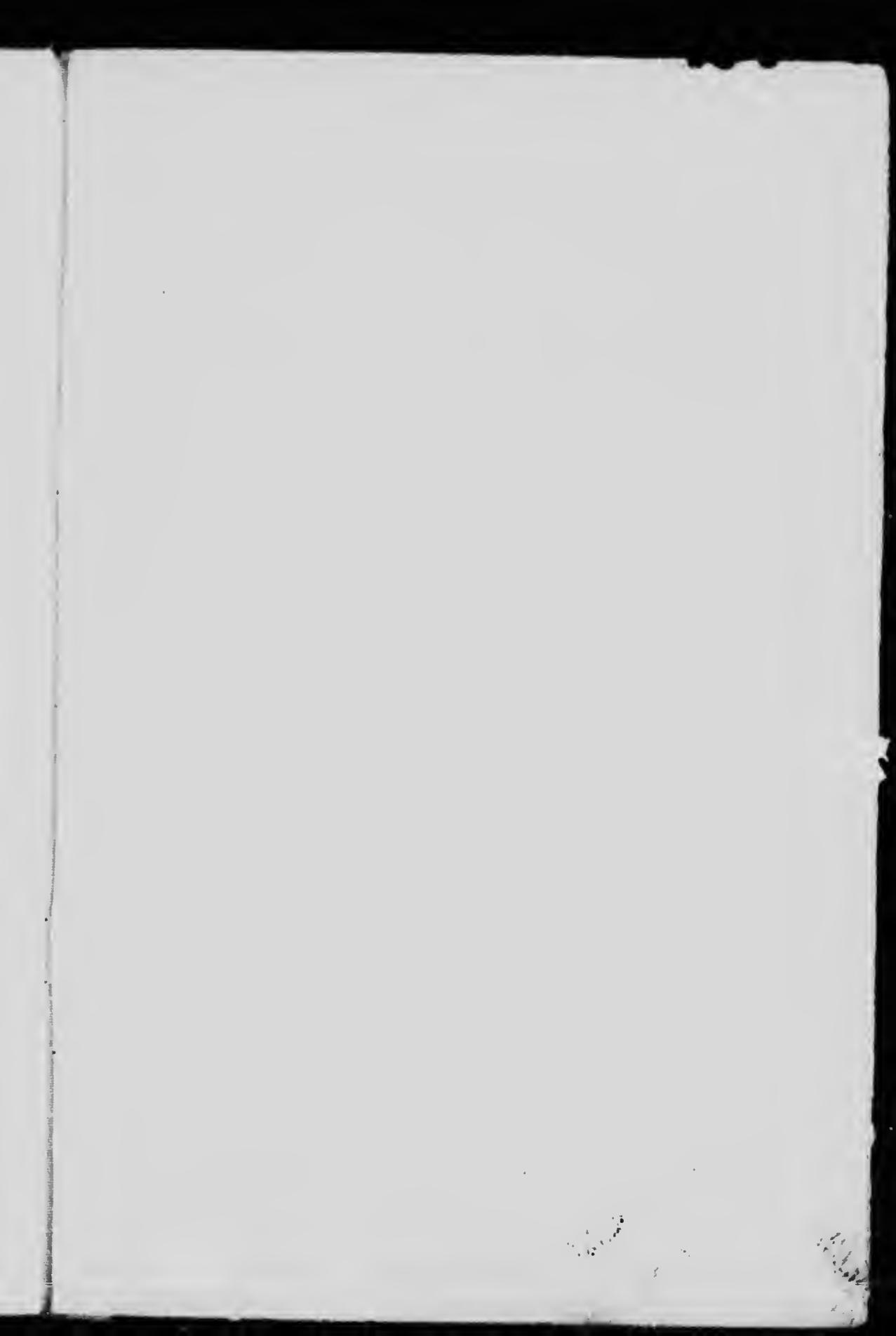
En résumé, si ces divers projets aboutissent, et pourquoi n'aboutiraient-ils pas? Le syndicat coopératif de "La Cité Bocagère No I" aurait en portefeuille un actif composé de :

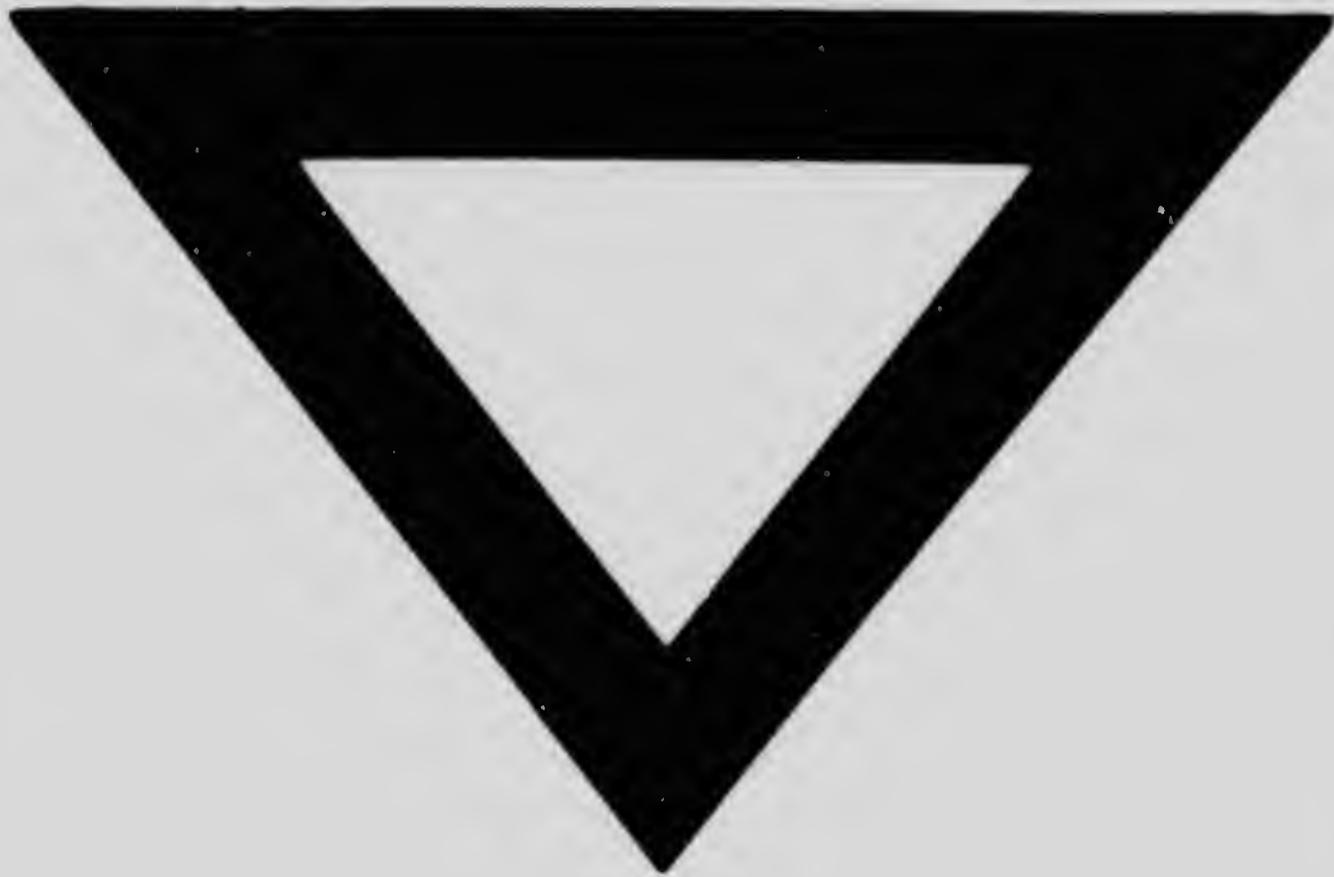
1° 500 parts libérées de la *The Star Glass Works Co.*

2° 6,600 billets de \$200.00.

3° 3,880 billets de \$100.00.

En tout 10,480 billets hypothécaires, représentant une valeur globale de \$1,623,000 souscrits par des ouvriers sobres, honnêtes, intelligents et actifs, parfaitement qualifiés pour l'art ou le métier qu'ils exerceront et devenus propriétaires. De plus des billets souscrits par un syndicat coopératif, constituant, par la forme qu'ils affectent, des garanties hypothécaires endossées par "La Cité Boagère No 1" transformée, à cet effet, en Banque hypothécaire coopérative et Caisse d'Épargne parfaite.





the 1990s, the number of people in the world who are under 15 years of age is expected to increase from 1.1 billion to 1.4 billion.

As a result of the demographic changes, the number of people in the world who are 65 years of age and older is expected to increase from 300 million in 1990 to 600 million in 2020.

The number of people in the world who are 65 years of age and older is expected to increase from 300 million in 1990 to 600 million in 2020.

The number of people in the world who are 65 years of age and older is expected to increase from 300 million in 1990 to 600 million in 2020.

The number of people in the world who are 65 years of age and older is expected to increase from 300 million in 1990 to 600 million in 2020.

The number of people in the world who are 65 years of age and older is expected to increase from 300 million in 1990 to 600 million in 2020.

The number of people in the world who are 65 years of age and older is expected to increase from 300 million in 1990 to 600 million in 2020.

The number of people in the world who are 65 years of age and older is expected to increase from 300 million in 1990 to 600 million in 2020.

The number of people in the world who are 65 years of age and older is expected to increase from 300 million in 1990 to 600 million in 2020.

The number of people in the world who are 65 years of age and older is expected to increase from 300 million in 1990 to 600 million in 2020.

The number of people in the world who are 65 years of age and older is expected to increase from 300 million in 1990 to 600 million in 2020.

The number of people in the world who are 65 years of age and older is expected to increase from 300 million in 1990 to 600 million in 2020.

The number of people in the world who are 65 years of age and older is expected to increase from 300 million in 1990 to 600 million in 2020.

The number of people in the world who are 65 years of age and older is expected to increase from 300 million in 1990 to 600 million in 2020.

The number of people in the world who are 65 years of age and older is expected to increase from 300 million in 1990 to 600 million in 2020.