

Technical and Bibliographic Notes / Notes techniques et bibliographiques

The Institute has attempted to obtain the best original copy. 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 scanning are checked below.

L'institut a essayé d'obtenir la meilleure copie originale. 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 numérisation sont indiqués ci-dessous.

- | | | | |
|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Coloured covers /
Couverture de couleur | <input type="checkbox"/> | Coloured pages / Pages de couleur |
| <input type="checkbox"/> | Covers damaged /
Couverture endommagée | <input type="checkbox"/> | Pages damaged / Pages endommagées |
| <input type="checkbox"/> | Covers restored and/or laminated /
Couverture restaurée et/ou pelliculée | <input type="checkbox"/> | Pages restored and/or laminated /
Pages restaurées et/ou pelliculées |
| <input type="checkbox"/> | Cover title missing /
Le titre de couverture manque | <input checked="" type="checkbox"/> | Pages discoloured, stained or foxed/
Pages décolorées, tachetées ou piquées |
| <input type="checkbox"/> | Coloured maps /
Cartes géographiques en couleur | <input type="checkbox"/> | Pages detached / Pages détachées |
| <input type="checkbox"/> | Coloured ink (i.e. other than blue or black) /
Encre de couleur (i.e. autre que bleue ou noire) | <input checked="" type="checkbox"/> | Showthrough / Transparence |
| <input type="checkbox"/> | Coloured plates and/or illustrations /
Planches et/ou illustrations en couleur | <input checked="" type="checkbox"/> | Quality of print varies /
Qualité inégale de l'impression |
| <input type="checkbox"/> | Bound with other material /
Relié avec d'autres documents | <input type="checkbox"/> | Includes supplementary materials /
Comprend du matériel supplémentaire |
| <input type="checkbox"/> | Only edition available /
Seule édition disponible | <input type="checkbox"/> | Blank leaves added during restorations may
appear within the text. Whenever possible, these
have been omitted from scanning / 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 numérisées. |
| <input type="checkbox"/> | 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. | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Additional comments /
Commentaires supplémentaires: | | Comprend du texte en anglais.
Pagination continue. |



REVUE
DE LÉGISLATION
et de Jurisprudence.

DE LA MOBILISATION DU CRÉDIT FONCIER.

CONTINUÉE DE LA PAGE 110 VOL. 3.

On a vainement tenté de pallier, de tourner les vices du régime actuel, en procédant, sur des données défavorables, à une prétendue mobilisation des créances hypothécaires. Dans ces dernières années, la surexcitation de l'esprit de spéculation a bien pu produire des projets de nouvelles banques territoriales; mais ces projets devaient avorter, car ils n'auraient exercé qu'une très-faible influence sur l'ensemble des transactions. Nous essaierons tout à l'heure de déterminer les conditions, auxquelles le crédit foncier peut reconquérir une légitime égalité avec le crédit public. En première ligne vient la nécessité de faire reposer la sécurité du prêt sur l'exactitude mathématique avec laquelle pourra être dressé le bilan de chaque immeuble; nous verrons aussi que cette grande création de la mobilisation du crédit foncier, ne saurait être l'objet d'une entreprise particulière.

Fixons d'abord notre point de départ. Supposons qu'à l'instar des législations allemandes, la publicité en matière d'hypothèques soit devenue chez nous une vérité.

Cela ne suffira pas encore pour donner aux propriétaires d'immeubles les mêmes facilités d'emprunt, qu'au commerce et au gouvernement.

La lenteur des procédés de l'exploitation agricole exige qu'on traite le crédit foncier avec de grands ménagemens. Comment concilier cette réserve avec la facilité de réalisation des titres d'emprunt ? Comment procurer un placement prompt, commode, aux sommes de toute valeur, ainsi que cela se pratique pour les rentes sur l'État ? Ce dernier avantage est immense ; car le fractionnement arbitraire des obligations fait toujours concorder la *demande* avec l'*offre* ; le prêteur n'a point à redouter de voir dormir son capital, faute de remplir toute l'étendue de l'emprunt recherché, ou bien d'être forcé de l'éparpiller sur des débiteurs divers, et de se charger de plusieurs titres de créance donnant lieu chacun à un recouvrement distinct des intérêts et du principal.

En outre, et surtout, la solvabilité notoire de l'État, la connaissance exacte et universelle de sa situation, épargnent au créancier toute nécessité de recourir aux renseignemens si nombreux et si difficiles à obtenir, quand il s'agit d'opérer un placement aux hypothèques.

Ces causes réunies expliquent parfaitement pourquoi, même avec une loi hypothécaire, notablement améliorée, le sol devrait servir un intérêt plus élevé que le trésor public, si la forme de l'emprunt, sur immeubles, ne subissait aucune modification.

Pour effacer cette différence, pour donner au crédit privé la puissance d'action du crédit public, on a eu recours, en Allemagne et en Pologne, à une association volontaire des propriétaires fonciers ; on a substitué la solidarité consentie entre les intéressés, à la solidarité nécessaire qui dérive des obligations des citoyens envers l'état. Il se crée, au moyen de l'*association territoriale*, un centre auquel tout converge. Les créanciers n'ont affaire qu'à la direction, qui seule perçoit les intérêts servis par les associés, et les paie aux

porteurs des *obligations foncières*. Toute individualité des emprunteurs disparaît ainsi et s'efface dans l'ensemble de l'institution. Un signe unique représente le titre de l'emprunt ; la valeur intrinsèque de ce titre n'a besoin d'aucune justification particulière ; il porte avec lui sa garantie. Dès-lors, créé à l'image d'un titre de rente sur l'état, il en partage toutes les qualités ; il circule avec la même facilité, car il possède la même *authenticité* de valeur.

La direction centrale représente tous les associés ; elle prend des mesures efficaces, pour garantir les avances qu'elle leur consent, et la rentrée régulière des intérêts. Grâce à cet intermédiaire, une moyenne commune de solvabilité et de sécurité s'établit pour l'*association*, et règle le cours des titres d'emprunt.

Le service rendu par l'association est *gratuit*, en ce sens que les associés ne sont tenus qu'à rembourser les simples frais d'administration. De cette manière, une spéculation intéressée ne vient point augmenter le taux naturel de l'intérêt, par le prélevement d'une prime. Pourvu que la loi permette aux administrateurs de bien apprécier la garantie offerte par les propriétaires, et que l'ordre et la régularité règnent dans l'exécution, le crédit de l'entreprise ne peut que s'élever fort haut ; car à la sécurité du gage immobilier, viennent se joindre tous les avantages qui donnent tant de *prix* aux emprunts publics.

La puissance d'action du gouvernement, la certitude que les recouvrements seront faits avec une grande exactitude, et les intérêts servis de même, voilà ce qui inspire une si grande confiance aux porteurs de la rente. En outre leur titre de créance témoigne par lui-même de sa valeur intrinsèque, présente la plus grande commodité pour les mutations, et permet à chaque instant, au premier besoin manifesté, de réaliser le capital.

L'état est le représentant des contribuables ; quand il contracte un emprunt, la nation entière s'oblige à faire honneur à l'engagement. Le prêteur ne connaît que la

personne morale avec laquelle il traite, que *l'autorité* ; elle est nominalement son unique débiteur ; mais en réalité c'est l'étendue des ressources des contribuables qui détermine la quotité de la somme qu'il se décidera à avancer. L'autorité ne fait que jouer le rôle d'intermédiaire ; elle perçoit sous forme d'impôts, des valeurs qui s'écoulent de ses mains converties en arrérages.

Cette belle création du génie financier n'est pas forcément restreinte aux opérations des empires ; on l'a déjà appliquée, avec succès, aux emprunts contractés par les départemens, les villes, les communes. Une ingénieuse fiction a permis aux propriétaires fonciers de se mettre sur la même ligne.

Rien de plus simple que le mouvement de cette machine financière.

Les propriétaires fonciers se réunissent et s'obligent, en conséquence d'un emprunt contracté par chacun d'eux, dans une proportion déterminée avec la valeur des immeubles possédés, à varier les intérêts dans une caisse commune, sous la direction de membres choisis à cet effet. Si l'autorité intermédiaire ainsi constituée est munie de pouvoirs suffisans pour assurer la rentrée exacte, et par conséquent le service régulier des intérêts, la sécurité des prêteurs devient entière. La négociation d'un titre uniforme, délivré par l'association, ne présente plus aucune difficulté.

Que cette association embrasse dans son réseau la commune, le canton, le département, enfin le pays tout entier, et l'on verra se reproduire, avec exactitude, tous les élémens qui élèvent à un si haut degré de prospérité le crédit public ; comme les événemens politiques exercent moins d'influence sur ces agglomérations volontaires d'intérêts privés, indépendantes de la constitution du pouvoir social, elles inspirent une confiance d'autant plus grande, qu'elles ne risquent point de se briser au choc des révolutions.

L'association territoriale, en la prenant dans sa plus large expression, constitue, comme *l'état*, une personne morale,

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

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

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

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

ciant Buhring, firent renaître l'aisance et la prospérité. Ces associations, restreintes d'abord à la Silésie, ne tardèrent pas à s'établir dans les autres provinces de la Prusse, en conservant toujours leur type originaire, et ne différèrent entre elles que par des nuances d'exécution.

La première société territoriale, celle de Silésie, fut établie en 1770 ; ensuite les Marches, la Poméranie, et la Prusse, proprement dite, profitèrent d'institutions analogues.

Ces associations sont toutes basées sur l'idée de Law, plus ou moins modifiée. Ce célèbre financier avait proposé une association de propriétaires émettant, jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur de leurs immeubles, des obligations échangeables contre espèces. Cette mesure de l'emprunt fut adoptée dans la province de Prusse, tandis que dans la Silésie et dans les Marches, le crédit s'élève aux trois cinquièmes de la valeur du domaine. Le sociétaire verse à la caisse centrale un intérêt semestriel, faute de quoi il y est contraint par voie administrative, comme pour les impôts. Les obligations émises portent le nom de *pfand-brieffe* (lettres de gage) et donnent droit à la perception d'un intérêt semestriel, et au remboursement du capital, après un avertissement libellé six mois à l'avance.

Le même système a été adopté en Pologne, avec une notable amélioration ; les *lettres de gage* n'y sont pas remboursables à volonté, mais éteintes par voie de tirage au sort, moyennant le paiement de la valeur nominale ; un supplément d'intérêt est servi par le débiteur, pour opérer l'amortissement de la créance. D'après le plan primitif de l'association de Silésie, présenté à Frédéric-le-Grand par le négociant Buhring (mort à Berlin le 23 janvier 1810), l'amortissement des obligations foncières devait s'opérer au moyen de la différence de 1 pour cent, entre l'intérêt servi par l'association, aux porteurs des *pfand-brieffe* (lettres de gage), sur le pied de 4 pour cent par an, et celui de 5 pour cent payé à l'association par les propriétaires des domaines engagés. Mais cette proposition fut modifiée ; on sup-

prima la différence entre les deux intérêts, de manière qu'il n'y eut plus de somme affectée à l'extinction progressive et forcée de la dette.

Il fut seulement loisible aux débiteurs de faire radier en tout temps, et pour telle quotité qu'ils le voudraient, les inscriptions qui grevaient leurs biens, en rachatant pour une valeur égale de lettres de gage. Mais la proposition originaire de Buhring, sert de base à *la société* récemment formée dans le grand-duché de Posen, et à celle dont jouit le royaume de Pologne, depuis 1825.

Il existe donc deux espèces d'associations territoriales de crédit: celles où l'extinction de la dette n'est que facultative, et celles où la créance doit se trouver forcément éteinte, au bout d'un certain laps de temps. Dans ces dernières, le débiteur ajoute à chaque paiement d'intérêts, une certaine somme, qui s'accumulant sans cesse, et produisant elle-même des intérêts, finit par le libérer sans gêne et sans efforts.

La question de l'amortissement est une de celles qui ont été le plus vivement débattues. A l'enthousiasme primitif pour ces prétendues merveilles, a succédé la défiance et même la réprobation. Des économistes célèbres le taxent de déception ruineuse, et l'Angleterre l'a déjà supprimé, en se réservant d'employer l'excédant du revenu à l'extinction de la dette publique.

Si l'amortissement est condamné, comme un rouage onéreux et funeste pour l'administration des intérêts publics, il n'est pas à dire qu'on doive le bannir de l'administration des intérêts privés.

La durée limitée de la vie humaine, le déplacement rapide des fortunes, commandent à chacun de poser des bornes à ses entreprises, de dégrever son avenir; l'habileté industrielle ne se transmet pas par héritage, et l'on doit tendre à libérer ses successeurs des charges qui pourraient leur devenir par trop onéreuses.

L'état, qui marche toujours jeune vers un avenir sans bornes, n'éprouve pas les mêmes nécessités. La richesse peut se déplacer entre ses membres, sans que la masse des biens en éprouve aucune altération. L'Etat est le centre vers lequel tous les intérêts viennent converger, et tant que la fortune publique ne décroît point, la solvabilité et par conséquent le crédit du pays, restent les mêmes, quelque variation qu'éprouvent ses élémens.

Quand il est question d'amortissement, l'état doit se demander s'il ne prélève point, entre les mains des contribuables, des capitaux utilement employés, et produisant un intérêt plus élevé que la dette publique, et ce uniquement pour éteindre cette dette, soi-disant à leur bénéfice.

En effet, ce qui profite à chaque contribuable, profite à la richesse nationale et vient refluer dans le réservoir commun. Tout s'individualise, au contraire, dans la propriété privée ; l'immeuble grevé, par exemple, ne profitera pas de tous les bénéfices que procure l'emprunt auquel il a servi de gage.

Aussi, il pourra être indifférent à l'état d'éteindre ou non sa dette ; le pays pourra même trouver plus d'avantage à la laisser subsister, et son crédit n'en éprouvera aucune atteinte ; mais il importera toujours à la propriété privée de se voir libérée dans un certain espace de temps. L'appel fait au crédit territorial ne doit pas en dessécher la source, et cela aurait lieu, si la dette devait éternellement grever le bien-fonds.

D'ailleurs, dirigé par des administrateurs expérimentés, entouré de conseils et soumis à un incessant contrôle, l'intérêt public se suffit à lui-même pour se frayer la meilleure voie ; l'intérêt privé a besoin qu'on la lui trace.

Il est dans notre nature des instincts d'ordre et d'économie, qui n'ont besoin que d'appui et de bonne direction, que d'encouragement et de but déterminé, pour prendre un développement rapide et fructueux.

Les caisses d'épargne ont ouvert une voie d'amélioration pour les classes pauvres et laborieuses. Celles-ci n'ont pas tardé à comprendre qu'une légère somme mise en réserve, de distance à distance, peut leur créer des ressources précieuses, et assurer un paisible avenir.

Les compagnies d'assurances sur la vie, celles de prévoyance et autres, travaillent à infiltrer le même esprit d'ordre et de suite dans les classes plus aisées, et un amortissement modéré, appliqué aux emprunts des particuliers, serait-il autre chose qu'une caisse d'épargne de la propriété, caisse organisée sur une large échelle, et dont l'influence salutaire, s'étendrait également sur la moralité et sur le bien-être de la nation ?

Un tel système est plus qu'utile, il est indispensable pour la propriété foncière. Nous l'avons déjà dit, si elle assure un revenu constant, elle ne le dispense, à des époques réglées, que par faibles fractions, eu égard au capital engagé. Aussi pour qu'elle puisse se suffire à elle-même, pour qu'elle puisse s'affranchir, par ses propres forces, des charges qui la grèvent, il faut qu'on échelonne sa libération dans la mesure des bénéfices qu'elle procure. Elle parviendra ainsi insensiblement, sans que rien la trouble dans sa marche lente et régulière, à faire face à tous ses engagements.

L'amortissement, en permettant le remboursement des obligations au pair, par voie de tirage au sort, assure également un autre avantage, la fixité des cours ; il empêche les brusques reviremens du jeu, et l'influence des agioteurs. Les cours oscilleront nécessairement autour du pair, terme fixe qui leur servira d'étalon ; les propriétaires sauront ainsi toujours d'avance à quoi ils s'engagent, et ne se verront pas forcés à un grand sacrifice de capital pour opérer la libération de l'immeuble. L'élévation du cours de la rente est un avantage pour l'état, qui peut se dispenser de la racheter ; s'il est forcé de recourir à de nouveaux emprunts, il les obtiendra par là-même, à des conditions plus favo-

rables. Mais les propriétaires fonciers qui ont besoin de se libérer, dans un certain période de temps, doivent être assurés que les sacrifices qu'ils seront obligés de faire, pour éteindre la créance, ne dépasseront pas dans une proportion démesurée, le capital que l'emprunt leur a procuré.

L'amortissement fait fructifier les économies obligées des propriétaires. Comme ils se libèrent par fractions, chaque paiement partiel portant intérêt à leur profit, l'accumulation de ce bénéfice accessoire, diminue d'autant le capital de la créance. Plus l'époque du remboursement intégral est éloignée, et plus faible est la somme totale payée par eux, pour solder l'emprunt.

Ainsi, en Pologne, en ajoutant 2 pour 0/10 aux 4 0/10 d'intérêt annuel, on amortit la dette au bout de 28 ans, et l'on ne débourse que 56 florins, pour un capital de 100 fl.

Une banque territoriale a été créée en Belgique; une annuité de 1 fr. 78 cent. y éteint la dette de 100 fr. en 30 ans, c'est-à-dire moyennant 53 fr. 40 c.

Dans le grand-duché de Posen, 1 0/10 de différence entre les intérêts servis sur le pied de 4 0/10, et ceux perçus sur le pied de 5 0/10, opère la libération en 41 ans, c'est-à-dire avec 41 0/10.

Enfin, si l'on n'imposait qu'à 1/2 p. 0/10, en sus, les débiteurs qui paient 4 0/10 d'intérêt, leur dette serait amortie en 56 ans, c'est-à-dire moyennant 28 0/10.

Ces motifs réunis, nous font préférer les sociétés territoriales qui admettent le jeu d'un amortissement modéré, à celles qui l'excluent.

Cette amélioration n'est pas la seule, qu'ait rencontrée en Pologne, le système prussien. On y a pris pour base fixe de l'évaluation du crédit ouvert à chaque domaine, le chiffre de l'impôt foncier; de là, il n'y avait plus qu'un pas à faire, pour assimiler le prêt, à une augmentation d'impôt, et cette idée fondamentale du système, que feu M. Petit, homme

fort honorable et très-bien intentionné, à cru inventer, et qu'il a développé d'une manière si obscure, se trouve déjà depuis 14 ans, appliquée dans le royaume de Pologne.

Les associations territoriales ont passé par les plus rudes épreuves, sans voir leur crédit ébranlé. La lutte sanglante soutenue par la Pologne, durant sa dernière révolution, n'a pas empêché les intérêts d'être régulièrement servis; cela seul suffit pour démontrer, combien sont solides les bases de ces institutions.

Plusieurs objections n'ont cependant pas manqué d'accueillir ces utiles établissemens; le temps et l'expérience en ont fait justice.

A moins de vouloir proscrire le crédit foncier, on ne saurait faire un reproche aux associations territoriales, de ce qu'elles favorisent les emprunts. Comme leur effet immédiat et infaillible, est de procurer de l'argent à un taux plus modéré, loin d'accélérer, elles empêchent souvent la ruine de ceux qui se livrent même à des dépenses improductives, car elles font disparaître l'élément qui contribue le plus à la consommer, l'usure. La dissipation est un besoin pour un dissipateur, il trouvera toujours le moyen de l'assouvir; seulement une bonne organisation du crédit diminuera les charges qui en découleront.

Le célèbre économiste *Struensée*, exprimait lors de la création de la société territoriale de Silésie, la crainte de voir les propriétaires des domaines les plus étendus, y réunir successivement ceux de moindre valeur. Le contraire à eu lieu. La petite propriété a puisé dans les forces que lui prêtait le crédit, le contrepois nécessaire, pour empêcher une absorption de cette nature.

C'est d'ailleurs une grave question, que de savoir, au point où nous en sommes venus en France, si un plus grand morcellement du sol, profiterait à l'état. La petite culture a des inconvéniens nombreux, et ce ne serait pas le plus mince avantage de la mobilisation du crédit foncier, que

d'empêcher les partages en nature, par suite de successions, en permettant à l'un des héritiers, de solder facilement les autres.

Nous avons fidèlement retracé l'origine et le développement des associations territoriales, à l'étranger. Un coup d'œil, jetté sur ces entreprises, suffit pour montrer comment par suite d'une heureuse union et d'un simple concours de volontés, le crédit d'un seul, a pu s'élever au niveau du crédit de tous.

Tel est aussi l'avenir qui s'ouvrirait pour la propriété foncière en France, si elle était une fois affranchie des liens dont la charge une législation vicieuse.

L'organisation unitaire du pays, cette puissante centralisation qui est le cachet de nos institutions administratives ; enfin, le recouvrement proportionnel et régulier de l'impôt, basé sur le cadastre, nous permettent de donner une forme nouvelle, plus simple et plus large à la fois, aux institutions qu'il nous serait si utile d'imiter.

Le pouvoir, s'il comprend sa mission, doit se mettre à la tête de toutes les grandes améliorations sociales. Celle que nous proposons est assez importante pour tenter des intelligences élevées, pour assurer une gloire durable à l'administrateur qui saura l'accomplir.

Au lieu de susciter une agglomération spontanée des propriétaires fonciers, pour créer le centre nécessaire de l'*association territoriale*, le gouvernement peut lui-même servir de centre à cette utile entreprise ; la machine administrative est prête, la perception des intérêts de l'emprunt hypothécaire bien facile ; il ne s'agirait que de les ajouter à l'impôt foncier.

L'impôt foncier pourrait être pris pour base de l'évaluation du crédit ouvert. En moyenne, l'impôt principal, accru des centimes additionnels, sans affectation spéciale, monte à près de 190,000,000, d'après les prévisions du budget de 1840 ; il ne représente pas le huitième du revenu net

de la propriété territoriale. On pourrait donc, sans aucun danger, prendre pour base du crédit alloué aux propriétaires, sur le grand-livre du crédit foncier, ouvert à cet effet, le *triple* de l'impôt, capitalisé sur le pied de 4 0/0. Ce serait environ 600 millions d'intérêts, à servir annuellement sur un capital de 15 milliards. Bien entendu, que cette avance ne serait faite que sur une propriété entièrement libre, ou moyennant le consentement des créanciers antérieurs, pour la primauté de l'hypothèque. L'énorme réduction du taux de l'intérêt actuel, apporterait un grand allègement au propriétaire, dont la moitié du revenu se trouverait seule affectée, par le nouvel impôt, volontairement consenti.

L'état lui remettrait, en échange de cet engagement, des obligations foncières, rapportant 4 0/0 d'intérêt; le paiement des intérêts se ferait, tous les six mois, au trésor, ainsi que cela se pratique pour la dette inscrite. L'état, assuré du recouvrement de l'impôt additionnel, ne risquerait rien, en prêtant son ministère, à cette vaste organisation financière; il économiserait, au profit de la propriété foncière, les sommes considérables, qu'elle serait sans cela obligée de dépenser, pour monter un personnel spécial. D'ailleurs, la juste confiance qu'inspire le gouvernement, et la ressemblance intime qui s'établirait entre les *obligations foncières* et les *inscriptions de rente*, doterait immédiatement celles-là de tous le crédit de celles-ci.

Le propriétaire trouverait promptement, et à de bonnes conditions, le placement de son titre d'emprunt, frappé à un coin uniforme, par l'intervention de l'autorité publique. Car il importe de bien le remarquer, l'état n'avance point l'argent; il ne prête que le secours d'une administration prudente et régulière, et l'appui moral de son crédit. Tant que le propriétaire n'a point négocié le titre qui lui est remis, les intérêts qu'il paie, se compensent exactement avec ceux qu'il perçoit, et il ne se trouve assujéti qu'à une rede-

vance de *cinq pour cent* sur le montant de l'intérêt annuel, cette somme étant destinée à couvrir les frais de gestion, et à compenser le revenu des inscriptions hypothécaires et de l'enregistrement des obligations.

En prenant pour base la totalité du crédit présumé, 15 milliards, le revenu annuel du trésor s'éleverait ainsi à 30 millions. Le produit de l'enregistrement, pour cette somme, répartie sur dix années (terme du renouvellement forcé des hypothèques actuelles), serait de 16,500,000 fr. ; celui du produit des inscriptions hypothécaires est porté au budget de 1840, à 1,900,000 fr. ; resteraient 11,600,000 fr. pour couvrir les frais de perception. Le trésor ne serait donc exposé à aucune perte, même en ne comptant que pour mémoire les inscriptions hypothécaires, qui pourraient être prises, en seconde ligne, par les particuliers.

Les frais, qui obèrent aujourd'hui le débiteur, alors qu'il éprouve le besoin le plus grand de l'intégralité de la somme empruntée, se trouveraient ainsi répartis, d'une manière peu sensible, sur une longue série d'années, et l'Etat y gagnerait la perception d'un impôt considérable et régulier.

L'intérêt de 4 0/0 serait grandement suffisant pour assurer la négociation facile des obligations foncières au pair.

Une mesure que nos réflexions antérieures font suffisamment pressentir, maintiendrait le cours à ce taux, d'une manière à peu près permanente, en faisant obstacle aux manœuvres de l'agiotage. Nous voulons parler du remboursement successif des obligations au pair, par voie de tirage au sort, au moyen d'un demi 0/0, ajouté à l'intérêt payé par le propriétaire, à partir de la cinquième année de l'emprunt. L'extinction complète de la dette aurait lieu en cinquante-six ans, ou au bout de soixante ans, à compter du moment où le crédit a été ouvert. Nous ne faisons commencer l'amortissement qu'à la cinquième année, parce que nous voulons que les améliorations faites dans la culture, aient déjà

commencé à produire un résultat. Ainsi, moyennant le paiement de 4 0/0 pendant quatre ans, et de 4 et demi 0/0 pendant les cinquante-six ans suivans, le propriétaire foncier serait entièrement libéré de sa dette.

Ce terme n'a pour nous rien de sacramentel ; si l'on trouve ce délai trop long, rien de plus facile que d'abrèger la durée de l'opération entière, en augmentant le taux de la prime servie pour l'amortissement. Néanmoins nous croyons qu'il est utile de n' pas surcharger l'immeuble, par des exigences trop lourdes. Une disposition particulière hâterait le moment de la libération pour les propriétaires qui seraient en état de l'obtenir. La simple restitution au trésor d'une certaine somme d'*obligations foncières*, opérerait immédiatement la décharge de la portion de la dette non amortie, égale à la somme ainsi versée. Ainsi, outre l'amortissement *forcé* et très faible, qui opère spontanément pour affranchir l'immeuble, le propriétaire aurait encore le droit de faire fonctionner à tout moment, et pour telle quotité qu'il le voudrait, un amortissement facultatif. Cela seul suffirait pour doter notre système d'une grande utilité pratique.

Le paiement des intérêts, devrait être fait par les propriétaires, par douzièmes, en même temps que l'impôt foncier, et sous les mêmes conditions d'exécution administrative. Cette rigueur et cette célérité seraient salutaires ; elles accoutumeraient le débiteur à une grande régularité dans l'acquiescement de ses obligations.

On s'étonnera peut-être de l'assimilation établie entre le paiement des intérêts de l'emprunt, et celui des impôts. Il existe à cet égard des préjugés actifs, qui prétendent environner le propriétaire foncier d'une foule de garanties, soi-disant protectrices, afin de lui faire gagner du temps, et de forcer le créancier à attendre. Qu'il nous soit permis de citer ici, les paroles de l'honorable président de l'Académie, prononcées à la Chambre des députés en 1836. Elles résumant avec netteté et vigueur, les reproches adressés au régime hypothécaire actuel ; elles prouvent combien les meilleurs esprits gémissent de la continuation d'un abus, fruit d'une aveugle routine.

“ Le sol, dit M. Dupin aîné, est ce qui présente le plus de sûreté en apparence et cependant c'est le gage auquel on se fie le moins, c'est celui qu'on redoute le plus.

“ Pourquoi ? C'est qu'il y a un contre-sens dans la législation ; c'est que la loi des hypothèques, qui devrait être faite pour assurer les créances, ne laisse pas les créanciers sans inquiétudes sur leur conservation ; et la loi d'expropriation, qui aurait dû être conçue pour en assurer le recouvrement, agit en sens précisément contraire ; c'est-à-dire qu'on semble avoir tout fait, tout imaginé contre le créancier pour empêcher qu'il n'ait son argent à l'échéance. Au contraire, le législateur semble avoir accumulé les précautions en faveur du débiteur, pour favoriser sa résistance et sa mauvaise foi. Ainsi, une loi qui aurait dû être pour le créancier, parce que le créancier ne demande que la chose qui lui est due, parce qu'il poursuit son droit, a été conçue dans l'intérêt du débiteur, qui ne satisfait pas son engagement, qui manque à sa parole, qui déserte le contrat....

“ Tout est rapide dans le commerce : saisie de biens, saisie de la personne, honneur, tout est atteint quand on ne paie pas à l'échéance ! Au contraire, par un préjugé qui nous vient de la terre, qui s'est enraciné, à je ne sais quelle époque, dans la législation, et qui se perpétue comme le préjugé cruel du duel, c'est le débiteur civil qui est l'homme intéressant, et c'est le créancier hypothécaire qui a l'odieux de l'expropriation, qui passe pour un homme dur, une espèce de corsaire, parce qu'il demande l'exécution de son contrat.

“ Voilà une cause qui tourne contre le débiteur lui-même, contre le propriétaire, contre l'agriculteur qui cherche à obtenir de l'argent à de meilleures conditions ; on refuse de prêter, parce qu'on n'est pas sûr d'être remboursé à jour fixe. Evidemment il y aurait lieu de refaire la législation hypothécaire, de la refaire dans un autre esprit.”

Il nous semble que la mesure proposée par nous, rentre dans les idées du savant procureur-général à la Cour de

cassation. Elle régularise l'action de la loi, et contribue, par la fixité de la règle, à entretenir chez les propriétaires un esprit d'exactitude, d'ordre et d'économie.

M. Dupin a insisté sur le besoin de faciliter le mouvement des capitaux, de procurer l'abaissement du taux de l'intérêt. La création d'un grand livre de la dette foncière, fonctionnant exactement comme le grand livre de la dette publique, satisfait à ce double vœu.

Quelles sont les objections qu'on pourrait faire contre ce système ? Il réunit, nous le croyons, le caractère de grandeur à celui de simplicité, et rien ne serait plus facile que d'en mettre en mouvement tous les rouages.

Loin de multiplier les expropriations, il les empêche, car il affranchit le propriétaire de la dure nécessité d'un remboursement, à jour fixe ; il ne l'oblige qu'au service régulier d'un intérêt fort modéré. Le revenu de la terre dépassera toujours la quotité de cette obligation, car une juste mesure aura présidé à la fixation de l'emprunt, et les améliorations de culture seront venues se consolider dans l'immeuble, en augmentant les produits.

L'état n'a point à redouter de voir les propriétaires murmurer contre cette augmentation facultative d'impôt. L'action de la dette foncière, sera simultanée, avec la perception des charges ordinaires, mais parfaitement distincte. Jusqu'ici le gouvernement n'a fait qu'exiger de l'argent des populations rurales ; il n'est donc pas étonnant qu'elles se plaignent. S'il vient les enrichir, et ne demande ensuite que le prix légitime d'un immense service rendu, d'une augmentation directe de bien-être, il n'éprouvera point les mêmes difficultés.

Nous craignons de nous être déjà livré à trop de développemens, et néanmoins, il importe que nous signalions la différence capitale, qui existe entre notre système, et ceux qui l'ont précédé.

Les créateurs d'une prétendue mobilisation du sol, sont partis de cette fausse donnée, que le numéraire manque en France, que nos moyens d'échange sont insuffisants, et qu'il faut battre monnaie courante, au moyen de véritables assignats, revêtus d'une forme meilleure.

Ce n'est pas le numéraire, l'agent de la circulation, qui manque chez nous ; il est seulement mal réparti, mal distribué ; le défaut d'institutions de crédit, convenablement organisées, empêche la demande de se rencontrer avec l'offre ; il y a en même temps engorgement et insuffisance des moyens d'échange.

On ferait vainement appel à la mobilisation du crédit foncier, dans le but de combattre cette mauvaise organisation du crédit industriel et commercial. Un vaste système de *banques de circulation*, fondées sur les points principaux du territoire, et reliées à un centre commun, à une *banque-mère*, peut seul y porter remède ; toute *banque foncière*, établie pour l'émission d'une nouvelle espèce de billets de change, périrait par un vice inhérent à sa constitution. Elle ne doit pas, elle ne peut pas entretenir de capital de réserve, ni de fonds de roulement. La propriété immobilière, comme l'état, ont besoin d'un crédit à long terme ; il faut pour elle, comme pour lui *des consolidés*, et non *des billets de banques*.

Ce sont de véritables *consolidés*, des titres de placement stable, que produirait la création du grand livre de la dette foncière.

Il ne s'agit pas en effet pour nous de mobiliser le sol, mais seulement de mobiliser l'emprunt hypothécaire, purgé de ses vices actuels.

L'imitation malhabile *des associations territoriales*, faite sous le nom de *caisse hypothécaire*, et surtout le souvenir de la loi du 9 messidor an 3, fourniront sans doute les premiers argumens aux adversaires du système, dont nous essayons de faire apprécier le caractère de haute utilité sociale.

Égarés par une connaissance incomplète des principes suivis en Allemagne pour activer le développement du crédit foncier, les auteurs de la loi de messidor, donnèrent à tout propriétaire le droit de prendre hypothèque sur lui-même, jusqu'à concurrence des trois quarts de la valeur du bien fonds.

Il suffisait pour obtenir des *cédules* de déposer une *déclaration foncière*, et de réclamer du conservateur délivrance des titres. Si ce dernier contenait l'exactitude de la déclaration foncière, on devait avoir recours à l'expertise.

Le conservateur des hypothèques, chargé de faire la délivrance des *cédules*, était garant de la valeur capitale qu'elles annonçaient, et du montant des créances hypothécaires antérieures.

Les *cédules* hypothécaires se transmettaient par voie d'endossement, mais sans recours de garantie, excepté le cas de faux ; elles formaient un titre exécutoire contre le citoyen qui les avaient souscrites, au profit de celui à l'ordre de qui elles étaient passées.

Elles ne portaient point intérêt. Elles devaient être signées par le conservateur des hypothèques et par le requérant ; c'est lui qui déterminait les coupures et les échéances ; le terme le plus long assigné à la durée de cette hypothèque sur soi-même ne dépassait pas dix ans.

Ces détails étaient nécessaires pour faire apprécier le mécanisme du système de crédit projeté par la loi de l'an III. Son tort principal, c'était le défaut de toute garantie pour la valeur des *cédules*, car la responsabilité du conservateur, ne pouvait qu'être illusoire ; en outre cette loi créait, non pas des créances hypothécaires, dotées d'un caractère particulier de sécurité et de commodité, mais un véritable papier monnaie, ne portant point intérêt, ne procurant aucun revenu au porteur, et donnant lieu, dans l'intervalle qui séparait l'émission de l'échéance, aux négociations les plus onéreuses.

D'ailleurs, comme la délivrance des *cédules* n'était possible que d'un droit assez faible, sans imposer aucune obligation ultérieure au propriétaire, qui ne les mettait point en circulation, cette fatalité pouvait l'engager à se faire délivrer un pareil titre sans qu'aucun besoin l'y décidât et pour le garder en portefeuille. Dès-lors, il se trouvait exposé aux tentations de projets aventureux et de spéculations harsardeuses.

Les obligations foncières, portent un tout autre caractère ; elles accompagnent un contrat qui lie le propriétaire vis-à-vis de l'état, et dont les effets se manifestent a intervalles rapprochées ; elles imposent une sorte de tutelle à la gestion de l'emprunteur, et l'accoutument à l'ordre par le paiement régulier des intérêts. Productives d'un revenu certain, revêtues de toutes les garanties désirables, elles se négocient sans perte, sans entraves, commes les rentes sur l'état, et ne favorisent ni l'usure, ni la dissipation.

Les obligations foncières, réalisent tous les avantages que les *cédules hypothécaires* prétendaient atteindre ; c'est une institution analogue pour le bien qu'elle est appelée à produire, mais purgée de tous les vices et de tous les inconvéniens attachés au système peu réfléchi des législateurs révolutionnaires.

Les obligations foncières ne diffèrent que par des avantages des contrats hypothécaires actuels, devenus transmissibles de mains en mains, divisibles à volonté, et doués d'une authenticité de valeur qui rend leur réalisation facile.

L'état vient simplement s'interposer entre les créanciers et les débiteurs, il émet des *obligations foncières* en rapport avec une certaine portion de la valeur des biens grevés, et perçoit l'impôt ; il les paie, comme il sert les arrérages de la rente ; la sécurité des prêteurs est donc entière, et la négociation des obligations foncières, aussi facile que celle des inscriptions de rente.

Tel est l'esprit de notre projet. Pour ne pas dépasser les limites ordinaires d'un mémoire nous avons dû nous borner à poser les principes.

L'*impôt foncier*, a été pris par nous pour étalon de la valeur des propriétés territoriales, et de leur capacité à supporter les charges hypothécaires. Nulle part il ne dépasse le cinquième du revenu net ; en accordant la faculté d'emprunter jusqu'au triple de la valeur de l'impôt, capitalisé sur le pied de 4 pour cent, nous pensons avoir concilié ce que commande la prudence, avec l'économie qui résulte de l'inutilité de toute expertise. Celle-ci aura lieu, si le propriétaire veut obtenir un crédit plus large, sans que néanmoins ce dernier puisse dépasser jamais la moitié de la valeur de l'immeuble.

Le projet garantit suffisamment les intérêts des créanciers et ménage les droits du trésor.

Une règle invariable ou un examen scrupuleux de la valeur du bien fonds président aux engagements que contractent les propriétaires, et les obligations sévères auxquelles ils se soumettent, garantissent la régularité de leur libération.

Tout l'office de l'état consiste à épargner le contact immédiat du capitaliste avec l'immeuble affecté à la garantie de la créance, et à marquer à un coin uniforme les titres d'emprunt, revêtus ainsi d'une valeur commune et notoire. L'état ne spéculé pas, il ne peut ni gagner ni perdre ; il recueille d'un côté les intérêts, qu'il sert de l'autre, et nous le répétons encore, le grand livre de la dette foncière, fonctionne exactement comme le grand livre de la dette publique.

Pour résumer nos idées d'une manière précise, nous avons cru utile de les concentrer sous forme d'articles, qui poseraient les bases du système nouveau. C'est une espèce de tableau synoptique, qui facilitera l'intelligence de la question. Nous n'avons pas besoin de nous défendre de l'idée

d'avoir voulu empiéter sur les fonctions du législateur, et faire de cet essai, un projet de loi. Que la forme ne jette aucun doute sérieux sur nos intentions. Il nous suffira d'avoir appelé l'attention des hommes d'élite qui siègent dans cette enceinte, sur une difficulté d'un ordre aussi élevé, et d'avoir ainsi contribué peut-être, pour une faible part, à la solution définitive qui pourra ressortir de ces investigations.

Ceci bien expliqué, voici la formule que nous avons adoptée pour rendre notre pensée d'une manière nette et rapide.

Art. Ier Chaque propriétaire d'immeubles non grevés d'hypothèques, ou qui aura obtenu le consentement des créanciers inscrits en ordre utile et qui céderaient leur rang de priorité, pourra demander au trésor la délivrance d'une quotité d'*obligations foncières*, équivalente au triple du capital de l'impôt foncier, payé par lui, en calculant ce capital sur le pied de quatre pour cent.

Les *obligations foncières*, pourront néanmoins égaler la moitié de la valeur de la propriété, et le détenteur aura le droit de demander une expertise, pour déterminer cette valeur, s'il prétend obtenir un crédit plus étendu, que celui que lui donnerait le calcul établi, en prenant l'impôt foncier pour base.

Art. II. Aucuns privilège ni hypothèque légale ne pourront primer les obligations de crédit foncier, qui jouiront de tous les droits accordés à l'impôt, et dont l'intérêt servi sur le pied de quatre pour cent, sera exigible par douzièmes en même temps que l'impôt.

Une loi sera présentée pour régler l'administration des biens des incapables.

Art. III. Les propriétaires qui se seront fait délivrer des obligations foncières, paieront au trésor cinq pour cent de l'intérêt servi, pour tous frais d'administration, et pour lui tenir lieu des droits perçus sur les emprunts et les inscriptions hypothécaires.

Art. IV. A partir de la cinquième année de l'émission des obligations foncières, les propriétaires seront tenus d'ajouter à l'intérêt de quatre pour cent servi par eux, un demi pour cent, destiné à l'amortissement des dites obligations, dont ils se trouveront complètement libérés au bout de cinquante-six ans.

Art. V. A partir de la cinquième année de l'émission de chaque série d'*obligations foncières*, il sera fait tous les six mois un tirage entre les obligations émises, et celles désignées par le sort, seront immédiatement remboursées au pair, jusqu'à concurrence des sommes disponibles à cet effet.

Le fonds d'amortissement s'accroîtra tous les six mois, des intérêts servis pour les obligations éteintes.

Art. VI. A toute époque, le débiteur grevé pourra s'affranchir de la totalité ou de partie de la dette foncière, non encore amortie, en versant au trésor une quotité égale d'obligations foncières, qui seront immédiatement annulées.

Art. VII. Les obligations foncières seront portées sur un grand livre de la *dette foncière*, ouvert au trésor; elle seront en tout semblables aux inscriptions des rentes sur l'État.

Le système que nous venons d'esquisser, nous semble résoudre d'une manière complète le problème de la mobilisation du crédit foncier; secondé par l'intervention active du gouvernement, il ne tarderait pas à multiplier et à vivifier les éléments, de la prospérité publique. L'impôt, qui n'agit jusqu'ici que comme une pompe aspirante, servirait à répandre sur les populations rurales une augmentation de bien-être et de richesses.

La propriété foncière se trouverait ainsi assurée contre des mutations trop fréquentes, et contre un morcellement poussé à l'excès. Le meilleur moyen de permettre au propriétaire de conserver la totalité de son avoir, c'est de le mettre à même de mobiliser facilement et à bon compte une partie de ses ressources. Nous avons dû limiter à la moitié de la

valeur du bien fonds le montant du crédit ouvert, afin d'asseoir celui-ci sur une base inébranlable, et aussi afin de ne pas transformer, par une plus large concession, le propriétaire en une espèce de fermier, qui souvent n'exploiterait pas par lui-même.

La réalisation de cette entreprise colossale ne nous paraît pas devoir rencontrer d'obstacle sérieux. Les principes qui la régissent se prêtent, avec une élasticité parfaite, aux diverses exigences de l'application.

Si les vastes proportions du projet, mis simultanément en œuvre sur toute la surface du territoire français, devaient inspirer quelque inquiétude, on pourrait, en commençant, procéder sur une échelle réduite. On se bornerait à organiser d'abord ce nouveau mode d'emprunt hypothécaire dans les limites d'un département, sous la surveillance du conseil général. Les avantages pratiques qui en dérivent ne tarderaient pas à motiver la généralisation du plan adopté.

Mais, nous l'avons déjà dit, pour que ce projet puisse être mis à exécution il faut d'abord accomplir une condition préliminaire, c'est-à-dire opérer une réforme radicale dans notre législation hypothécaire. Les élémens de cette réforme sont prêts ; plusieurs fois déjà le gouvernement a pris l'engagement solennel d'y procéder sans retard ; il ne saurait trop se hâter de saisir les Chambres d'une question d'aussi haute portée.

L. WOŁOWSKI.



MONTREAL.—Court of Queen's Bench, Criminal Term,
February 10th 1848.

PRESENT :

The Honorable CHIEF JUSTICE.

“ “ Mr. Justice DAY.

“ “ Mr. Justice SMITH.

WILFUL MURDER.

THE QUEEN AGAINST CARROLL.

The case for the defence being closed, His Honor Judge Day charged the Jury.

DAY, *Justice*.—There was one terrible fact brought before the Court and Jury, that blood had been shed, and murder committed, and that the assassin yet walks about unpunished. If such crimes could be committed with impunity in any country, the result would be its rapid demoralization, and that it would become distinguished by the unhappy distinction of the frequency of its homicides.

In this case, the whole question for the Jury was that of the identity of the prisoner; the evidence against him was chiefly circumstantial; there is a difference between direct and circumstantial evidence. Direct evidence is the testimony of an eye witness. As if a man who had been present was to say, “I saw one man shoot another, and this is the man who fired the shot.” Direct testimony may also be the confession of the party accused. But its character is, in whatever shape it comes, that it is the evidence of persons present at the time that the crime is committed, and directly knowing who commits it.

Circumstantial evidence consists of circumstances all combined together, and leading to a direct conclusion as to a fact to which they all point. We every day form opinions for our own guidance upon such grounds.

If the Jury think that the circumstances of this case can lead to no other conclusion than the guilt of the prisoner, they must believe that he is guilty.

Cases frequently occur in which circumstantial is more conclusive than direct proof. A witness may be mistaken in the person of an accused party, or he may speak untruly; but when we have circumstantial evidence, of many persons speaking independently, and without any communication with each other, of facts which occur at different times and places; if these be consistent in themselves they may, when combined, form such an array of proof as may be stronger than any direct testimony. The learned Judge then proceeded to read his notes of the evidence. These, he said, included all that was important in the evidence that had been laid before them; but, with respect to one portion of the evidence, which he did not now read to them, it was the duty of the Court to tell the Jury that it ought to be entirely discarded from their minds. He alluded to an alleged confession, made by the prisoner. At the time it was received in evidence, the Court was not in possession of all the facts under which it was taken; but upon the subsequent cross-examination of Mr. Tully and Mr. Jeremie the Court clearly found that the supposed confession was made under circumstances which, to say the very least, would make it very unsafe to permit it to form any part of the foundation on which any conclusion, prejudicial to the prisoner could be arrived at. The law was exceedingly jealous of confessions, unless made free from any extraneous influence, which might influence the mind of the accused. An accused person would be in a state of great agitation, he might feel an undefined terror which might operate upon the most innocent person to make admissions of the kind. The evidence of Mr. Tully must be entirely discarded from their minds, and they must not rely on it as any foundation for coming to a conclusion. But it was only justice to Mr. Tully to say that the Court saw no reason to believe that he was actuated by anything

but a natural feeling of justice ; and, although the Counsel for the prisoner, in the very proper exercise of his discretion, and in a commendable zeal for the defence of his client, had imputed perjury to the witness, the Court saw nothing to justify the imputation.

It was his duty now to extract, for the information of the jury, the most prominent facts which had been laid before them in evidence ; and, in doing so, he felt it right to say that, although it was the duty of the Court to do all in its power to aid and direct the Jury in this painful and difficult inquiry, it was not its duty to control their judgment. The Court and Jury had a common duty to discharge, and the Jury must exercise their best judgment.

Of the striking facts attending the case, the first and principal one was, that the prisoner at the bar, on the night of the murder, was seen armed with a gun, bayonet, and pistol, in the immediate vicinity, and about the hour when it was committed. For this extraordinary and startling incident no account had been given. It was true they had been told that he was going a fowling the next morning, but this was no reason whatever to a rational mind : it *might*, by a great stretch of imagination, be supposed that he was out with a gun at night with some such view ; but, what had that to do with the pistol and the bayonet ? He was seen, near the spot, at the dead of night, armed not merely with one deadly weapon, or with two, but with three. It appeared also that, on that particular night, he applied to borrow the pistol, that he was urgent to obtain it, and that he said " he had need of it that night." For *what* had he need of it ? For *what* had he need of it, above all, at that *hour* ? That question had never been answered. The third striking incident was the general correspondence of the dress of the prisoner with that of the murderer. In this, as in all such instances, there was a little difference and discrepancy ; but all the witnesses concurred in the general description of colour as whitish, though they did not agree on the particular garment. Nor was dress the

only thing. The unfortunate deceased M'Shane said, on his death-bed, that the man who shot him was armed with a gun, pistol, and bayonet, and wore a leather belt. Was it possible that two men should be out at that hour, and at that place, both armed alike with gun, pistol, and bayonet, and belt? Was that to be presumed as a fact? Was it within the bounds of probability, that two men should have been at the same place, under the same circumstances? For that he could find no explanation.

The evidence of identity seemed strong. Rogers deposed that the prisoner seemed to have a leathern belt; and, altogether, between the description that he gave of the prisoner's appearance that night, and that which the deceased gave of the person who shot him, there was as perfect a similarity of the person as was possible under the circumstances. Then, another strong circumstance was the fitting of the bullet, which caused the death of M'Shane to the barrel of the pistol produced. It was proper to say that there was no positive and certain evidence that the pistol produced in Court was the identical pistol which the prisoner had borrowed from Madell, but there was a general concurrence of testimony that it was of the same description, and as no other was produced, the reasonable inference was, that it was the same; and the correspondence of the bullet was an exceedingly strong circumstance against the prisoner.

Madell said that he could speak to it by no mark, but he also spoke of its similarity in terms which, in the absence of contradictory testimony, led to the conclusion that it was his pistol. These facts, taken singly, might not be conclusive; but, when combined together, they formed a strong array of evidence against the prisoner. It was hardly conceivable how they could come to any other conclusion on those facts, than that the prisoner was guilty. But, added to all these circumstances there was something more, and of a more direct character—there was the dying declaration of Patrick M'Shane. When the name of the pri-

soner was mentioned to him, he said, "Oh, yes! that's the man who shot me." It may be taken as certain that he did so express himself. Whether these words were uttered under the immediate and certain expectation of death, was a very important question for the Jury. The proof that they were so was this: the physicians had warned him of his approaching end, and the priest had just left him, having prepared him for it. Were they of opinion that the unfortunate man saw before him the prospect of near dissolution? If he believed, as a dying man, that he was about to appear before the judgment seat of his Maker, it was to be presumed that he would not dare, as a dying man, to burthen his soul with a falsehood. The question before them was, whether this impression was so strong as to govern his declaration? If they believed it was so, that was a direct and unerring evidence, and could lead only to the conclusion of the guilt of the prisoner. But did it follow that his conception and meaning was so clear as to preclude all danger and possibility of error? He had previously stated to Colonel Ermatinger that he did not know who it was that shot him, and would not know him if he saw him. He had stated so also to others. He had given it also before the Coroner in the deposition which the Jury had heard read. Was the alteration of his opinion the result of some strange feverish excitement, a dreamy idea occurring previous to death? or was it a half formed idea, something floating in his mind, which he could not precisely remember until the name was supplied which furnished the key to the solution of his difficulty? Was a distinct form assumed by an indistinct recollection, when the name that belonged to it was suggested?—Then, if so, the declaration would have great and terrible weight. But if the Jury believed that while the mind of the deceased was stronger and clearer, he was sure of what he stated to Colonel Ermatinger and others, then the Jury would attach no weight to his subsequent words. So far, the Court had dwelt on the strong points as making against the prisoner. It was now the duty of the Court to call the attention of

the Jury to the points urged in favour of the prisoner, and to whatever in his favour could be taken from the evidence. To do so, was the more agreeable task. It had been urged by the prisoner's Counsel, that no motive could be assigned for his committing the crime laid to his charge, and it was contrary to common sense to suppose that he would go forth, voluntarily and spontaneously, to commit so atrocious a murder. The motives for such crimes, were usually the love of gain, or the desire of revenge. It is perfectly certain, that neither was proved in this case. But it does not follow that because a motive is not proved it does not exist. If the evidence of the crime is strong, it does not follow that it was not committed, because the motive is not proved. If the evidence were direct—if a man was seen to shoot down another in the open day, and were instantly apprehended and identified, it would be no answer to say that no motive could be assigned for the crime. In this case, if the Jury was satisfied that the circumstances could lead to no other conclusion, but that the prisoner at the bar committed the crime laid to his charge, it is no answer to the evidence to say that the motive is unexplained. It is a mystery, but it does not follow that it is not a fact.

It is proved that there was no connection between the prisoner Carroll and the deceased M'Shane or Roberts. But they might look to the state of mind of the prisoner on the evening in question. They found by the evidence, that he had been drinking for eight or ten days previous; that he looked disturbed and fatigued: the whole of the previous evening he appeared to have spent in tippling from one house to another. It was proved by McCloskey, that he had been with him in three different public houses, and by another witness that he had been in two. In each of these it is not probable that he had less than one glass of spirits. After that, when he went to Madell's he shewed signs of having been drinking; but the witness thought that he knew what he was about. It was proved also that he had a conflict with Brennan, and had beaten him bru-

tally. A man in that state of excitement from ardent spirits, the excitement increased from conflict with another man, and armed with deadly weapons, was exactly in a state to commit any crime. A man of a cruel and ferocious nature, so armed and so excited, was capable of any thing, and it might be that the very question put to him by the deceased, if urged with pertinacity, were sufficient to provoke him to the murder. All these questions were for the consideration of the Jury.

There was another point also made by the Counsel of the prisoner, namely, that there was another James Carroll, who formerly resided in Montreal, and who now resides in Rawdon. Some said that he was in this city in October last. The witnesses gave different accounts of his personal appearance, some saying that he is a larger man than the prisoner, some a smaller. The Court did not see that the accident of there being another man of the same name as the prisoner, who was not proved to have been near the spot, and against whom there was no possibility of suspicion, amounted to anything.

The Counsel for the defence also dwelt upon the evidence with respect to the possession of the pistol; he said that it was contradictory, as it was proved by the little girl that it was returned before the murder. This was a mistake. Her evidence referred clearly and distinctly to the first loan of the pistol, and had nothing to do with the circumstances which occurred on Saturday evening. His Counsel had also referred, in his favor, to the facility with which he informed McCormack where the gun was, and also to his demeanour on the Sunday morning. It was argued that a man who had committed so dreadful a crime, was not likely to go-abroad immediately after, with the gun in his hand, and converse as if nothing had happened. It does appear hard to believe that such a thing could happen, and the only way to account for it is this, that, if a man who could commit such a crime, were not appalled by the prospect of it, he would not be so by the recollection

of the deed, when done. The Jury were the judges of the facts and would draw their own conclusions. If the Court had omitted anything important, in going through what appeared to it to be a fearful and startling combination of circumstantial evidence; if it had omitted any consideration, which could afford a reasonable explanation of the circumstances, the Jury would call them to their minds; there was no desire of the Bench to see the prisoner convicted if the Jury did not think him guilty; but, on the other hand, they must not shrink from delivering a verdict of guilty, if they did think him guilty. It was a duty which they owed to society, which they had sworn the most solemn oath to discharge.

The learned Judge concluded in nearly the following words "if you find that the circumstances are such as to afford a reasonable doubt of the prisoners guilt, in God's name acquit him; but if you are satisfied that the assassin stands before you, you cannot, you dare not, let him loose. There are circumstances when the neglect of duty is not a weakness, but a crime."

The Jury were absent for nearly three hours: when they returned into Court, it was to announce their verdict of "GUILTY."

Mr. Buchanan, Q. C., then prayed for judgment.

The prisoner was then asked if he had anything to say, why sentence of death should not be recorded against him. As he made no reply, proclamation of silence was made in the usual form in French; but before it could be repeated in English, Mr. Devlin prayed arrest of judgment.

The Court said, that if any specific grounds could be alleged, they were ready to listen to the application: if not, there were good reasons why the usual course should not be departed from.

As the learned Counsel was not prepared to do this, the proclamation was completed.

As the Counsel for the prisoner was not prepared to do this, sentence was passed upon the prisoner.

James Carroll, you have been accused of the dreadful crime of the murder of a fellow-creature, and after along and patient investigation, a Jury of your country have determined against you, and pronounced a verdict of guilty. In this verdict, founded on the evidence in the case, and consistent with truth and justice, the Court fully concurs. It now only remains for it, in the discharge of its melancholy and solemn duty to pronounce on you the dreadful sentence of the law. Unwilling to add to the load of misery and affliction which attaches to your unhappy condition, it abstains from remarking upon your guilt. But it is bound to raise a warning voice to others treading in your steps, to induce them to stop before your fate becomes theirs. It is not to be doubted from the general tenor of the evidence, that for successive days before that night, so fatal to yourself and others, you had been indulging your taste for ardent spirits. We trace you from tavern to tavern—your state of excitement constantly becoming higher and higher, till you reached that state of mind which leads to violence and blood. Let every one who hears me now, or who has any knowledge of this case, remember that when he once surrenders his reason to drunkenness, he may, on its return, find himself a murderer. To you the Court has no exhortation to offer. No admonition is suited to your case, except that you hasten to make your peace with God—that you implore the pardon of that Being, whose will your whole life, and especially this last act of it, has so fearfully violated. It remains only to pronounce upon you the sentence of the law:—"That you be taken to the place from whence you came, and from thence on Friday the 3rd day of March, to the place of execution, and then and there, between the hours of 10 and 11 in the forenoon, hanged by the neck till you be dead; and may the Lord have mercy on your soul."



TRIAL OF CARROLL FOR MURDER.

While the criminal code of England has been anathematized as the most sanguinary of modern days, its humane administration has been the theme of universal approbation. The principle that every man is presumed innocent, until his guilt be established upon irrefragable proof, is not only the dictum of the law, but a sentiment of christianity upon which every honest Englishman practically acts, with reference to any individual, high or low in degree, who stands arraigned before the tribunals of his country, charged with a violation of its laws;—and nowhere, either in England or in Canada, is that principle more sincerely invoked, and more seriously enforced, than in the courts of justice of both countries. In no instance is this principle more beautifully illustrated, than in the jurisprudence which has obtained, in relation to the confessions or admissions of parties charged with crime. Justice, and more especially English criminal justice, regards as a thing polluted, any confession made under circumstances calculated to shake its sincerity, or to leave a doubt as to its being a purely voluntary, unbiassed act. Not only does the purity of the administration of English criminal justice require that no threat of punishment, or promise of reward, or leniency, or any inducement whatever, should be made or held out towards a party accused, but the investigating magistrate is strictly enjoined to put him on his guard against making any admission whatever. In practice it emphatically rejects whatever has the semblance of the rack, or savours of the fabled tortures of the Inquisition, because such a process is as likely to produce error, as it is to bring out the naked unbiassed truth.

These observations are the result of the persual of the reported trial of an individual of the name of Carroll, lately convicted of the crime of murder, in the criminal court of Montreal. It appears by that report that the confession, or some admission of the accused, made in the police-station-house, while under arrest, in presence of the constable (*Jé-*

rémie) who had him in charge, and of another person of the name of Tully, and before he was brought before the magistrate, under a promise by Tully of leniency towards him in respect of the offence wherewith he was charged, was proved. It appears also through the same channel, that the confession, though objected to at the trial, was permitted to go to the jury as evidence. That the President of the court left it to the jury to judge of the admissibility of the confession. That the Court adjourned the trial at the close of the evidence, without charging the jury, on the ground that it did not wish to run the risk of the jury being confined all night,—thereby indicating a strong doubt in the mind of the court, as to the *then* impression of the jury with respect to the guilt of the accused, *after an unqualified admission by him of the crime had been given in evidence*; but which doubt, *under such circumstances*, contrasts painfully with the charge of the presiding judge, on the following day, when, after mature deliberation, the confession of the prisoner was formally rejected as inadmissible.

It is in this particular that the purity of the administration of English criminal justice in Canada, has been, in the humble opinion of the writer, seriously damaged.—If the court was of opinion that the confession was properly admitted in evidence, and that, notwithstanding such a confession, the jury could not be expected to find a verdict without leaving the box, and that they might possibly be detained in deliberation for hours, nay, for a whole night, one is at a loss to know upon what particular feature or features of this case, the court, on the following day, charged strongly to convict, after having pronounced the confession to be inadmissible, and thereby leaving the jury to grope their way through a mass of evidence of a circumstantial nature, and somewhat open to doubt, even as to the identity of the accused with the slayer of O'Shane.

The following citations, from Archbold's Criminal Pleading and Evidence, edition 1846, page 115, will give some idea of what the law is on this point :—

“ In the case of a confession before a magistrate, or other person, if it appear that the defendant was induced to make it by any promise of favor, or by menaces, or under terror, it shall not be received in evidence against him. 2 Hale, 285. Thus, if it be said to the defendant that *it will be better or worse for him if he do or do not confess*; 2 East, P. C. 659:—or by saying, ‘ tell me where the things are, and *I will be favourable to you* ;’ R. v. Cass. C. & Mar. 290, n. (18) ;—Or ‘ *you had better tell all you know* ;’ R. vs. Kingston—4, C. & P. 387, (1830);—or, ‘ *you had better tell where you got the property* ;’ R. v. Dunn, 4. C & P. 543, (1831);—or, *you had better split, and not suffer for all of them* ;’ R. vs. Thomas, 6, C. & P. 353, (1834);—or, ‘ *it would have been better if you had told at first* ;’ R. v. Walkely, 6, C. & P. 175, (1833);—or, ‘ *I should be obliged to you, if you would tell us what you know about it; if you will not, of course we can do nothing* ;’ R. v. Partridge, 7, C. & P. 551 (1836)—or, ‘ *any thing you can say in your defence we shall be ready to hear* ; Reg. v. Morton, 2, M. & Rob. 541, (18) ;—the confession *will not be admissible* ;—Also, where such a person” (*one not in any office or authority*) “ held out an inducement in the presence of the *prosecutor’s wife* ! who expressed no dissent, the confession was held not to be receivable. R. v. Spencer, 7, C. & P. 776 (18) ;—Also “ when the prisoner was taken by the constable to an *inn*, and the *inn-keeper*, in the constable’s hearing, held out an inducement to him to confess, and the prisoner, in the constable’s hearing” made a confession *to the inn-keeper*, which the constable was called to prove, Alderson, B. thought the evidence inadmissible. R. v. Pountney, 7, C. & P. 302, (1836);—So a confession made by a girl on a charge of murder upon an inducement held out to her by a woman in whose custody she had been left by the constable, was rejected. Rex. v. Enoch, 5, C. & P. 535, (18) ;—The court, in general, rejects any confession made upon an inducement to a prisoner before he is brought before the magistrate, and cautioned by him as to its consequence. 2 East P. C. 658; and see R. v. Lingate 1. Phil. Ev. 165 ; Reg. v. Arnold 8. C. & P. 621 (18).

Bearing the decisions in mind, let us see what were the words proved to have been used towards the prisoner Carroll. Tully said to him, in the *police station house*, in presence of the constable Jeremie, and other policemen and before he was brought before the magistrate, "that it was likely, *the court might be more lenient to him* if he stated the truth," (that is, if he confessed) which would also *give less trouble*."—Witness Jérémie's version: "Carroll, *you had better confess*; it is mostly found out." Witness did not understand that Tully promised anything *certainly*. He said *it was likely his punishment would be light*. If prisoner told the truth, (that is, if he confessed,) "*no doubt the jury would recommend him to mercy*. What Tully said about its being better was at the starting of the conversation. Thought Tully *promised to endeavour to do something in the prisoner's favour*, and that Carroll *must* have understood that his punishment would be lighter if he confessed." Tully's written deposition produced:—"I told Carroll," (in the police station house,) "that there was strong evidence against him, and it would be the only way that he could *escape with temporary punishment*, by confessing the truth.

It does not appear who Tully was. He states that he did not *go there*, in any public capacity. If he was not a person in authority, he assumed some such capacity, in the presence, and with the assent or connivance of the constables in the police station house, who had the prisoner in charge. If the court had any doubt as to the admissibility of the confession, at the time it was objected to, that doubt must have been completely eradicated by the subsequent testimony; and the jury ought not to have been allowed to leave the court for the night, with a settled impression on their minds that a verdict of guilty was inevitable, after such testimony. The confession ought *then* to have been declared inadmissible, and the deadly bias produced by it on the jury thoroughly removed. Instead of this, the jury must be presumed, as a consequence of this error, to have discarded the other testimony from their recollection, and

to be therefore less fitted to resume the thread of their deliberations on the following day, with reference to the multiplicity of facts extraneous to the confession. The court, on the following day, re-traced its steps to a certain extent, by directing the jury to discard the confession from their minds ; but the evil was irremediable, and the charge, predicated upon the circumstantial evidence, *after the rejection of the confession*, left not a ray of hope for the prisoner.

It would be a very nice and difficult problem indeed, even for the best educated and most metaphysical minds, to determine the guilt or innocence of a party, uninfluenced by a confession which had come out in evidence. The effect would be to turn the scale against the prisoner, in the mind of every one who wavered in the least as to the force of the remaining testimony, although in law the result of such a deliberation ought to be an acquittal. Again, this oversight having been committed, the charge ought to have erred on the side of mercy, an objection to which it is certainly not obnoxious. The great problem of the evidence was the question of identity, and it was so put to the jury. It is difficult, however, to see how their minds were likely to be sanely directed on this point by an allusion to certain circumstances of "cold-blooded cruelty;" or to the fact that the "city had been for some time remarkable for scenes " of blood and murder, and that the assassin had walked " abroad undiscovered." Facts of a very "striking nature" are also adverted to ; among others, that the prisoner, on the night of the murder, was armed with a *gun*, a *pistol*, and *bayonet*. One might easily imagine Don-Quixote going forth so accoutered to attack a wind-mill, in the broad face of day, and thus arming himself to strike terror into his adversaries ; but these "striking facts" do not indicate the ordinary cunning and precautions of the assassin, with whom the fear of detection must be ever present.

These facts are said to require some explanation to reconcile them with innocence, to prevent their being nearly conclusive against the prisoner. An explanation connecting

them with guilt, would, on the old principle of the escape of the ninety-nine guilty out of one hundred, have been more conclusive. To the Question—"Is it possible to believe that two men could be in the same spot, at that hour, armed and dressed alike in so remarkable a manner,"—the answer is, it is perfectly possible, particularly in the New-Orleans of Canada, although it assuredly is not very probable. The leading facts are said, "*taken singly*, and much more taken together, to present a very strong array against the prisoner. This is certainly an oversight in the use of expressions, but nevertheless an unfortunate one, as tending to give an emphatic tone to the language of the speaker. The facts taken singly, exclusively of the confession, cannot weigh a straw,—the evidence being circumstantial, which is very properly defined as the result of a combination of circumstances converging to one conclusion. Besides, if there were room for hypercriticism in a grave subject of this nature, we should say that a "single" fact, logically, can never present an array. The absence of a motive is very correctly stated to be no argument, when the evidence of the commission of the crime is otherwise conclusive; but it is, negatively, an embarrassing fact for the jury in a case open to the possibility of a doubt, precisely as it is difficult to determine whether the colour of an object be black or white, when it happens to be grey.

One of the concluding sentences is,—“If you can find any circumstances, which can lead you to pronounce the prisoner innocent, in God’s name, do so. If you are satisfied the assassin stands before you, you must not, you cannot, you should not dare to acquit him.” This language is solemn and deeply impressive, but nevertheless there is error. The jury were not called upon to pronounce him *innocent*. If the verdict be—*not guilty*, the judgment of the law decrees the innocence of the accused. Even the tone of this alternative of innocence has a strong tendency to convict. Such a direction under the Scotch criminal law might be applicable, because a middle course is permitted by the re-

turn of a verdict of "*Not Proven*," thus giving to the verdict of *not guilty* the character of a verdict of *innocent*.

The charge of the presiding judge as reported, has thus been somewhat closely commented upon. But it was the result of a whole night's reflection, and appears to be free from the errors of the reporter or the printer. The individual who forms the chief subject of this comment is utterly unknown to the writer. His object is solely to maintain the purity of the administration of English criminal justice in Canada, and to draw attention to the case in the proper quarter. Under all the circumstances of the case, it is impossible that the execution of this man can be permitted. He may be, and in all probability is, the slayer of O'Shane; but there has been a mis-trial, and the precedent, if sanctioned, may be followed by pernicious consequences. The most innocent man in society may, under a combination of "unexplained" circumstances, become the victim of it. No human tribunal is infallible. They have not the power to restore the unfortunate man O'Shane to life, but they *have* the power to doom another member of society to an untimely end, whose life has not been forfeited by a faultless administration of the laws of that community, which assumes the right to demand the forfeiture. The Executive will assume a heavy responsibility, if they permit this man's neck to be wrung on the scaffold, after such a trial. And further, should this trial, after mature reflection, be found to be tainted with error, no commutation of his punishment can remove it, unless indeed the prisoner should himself pray for a pardon on the condition of undergoing a specific punishment, for instance, a year's imprisonment, and thus by his acquiescence remove all responsibility from the Head of the Executive, in giving effect, however partially, to a conviction. Should he not do so, there is then, under a proper view of this case, no alternative but to grant him a free pardon.

L. A. W.

Quebec, 22nd February 1848.

