

ties par l'Etat, lui rapportant plus de 5 pour 100, sans risque ni fatigue, opération qui lui laisserait en outre la disposition de son temps? Il est également notoire que bon nombre de fermiers, même en France, et surtout en Angleterre, arrivent à une honnête aisance avec l'argent d'autrui. La question n'est pas de savoir si quelques agriculteurs dépensent follement les capitaux qu'ils auront obtenus en lièrs — la même chose arrive aux industriels, — mais il faut se demander si les agriculteurs sont en masse moins économes et moins calculateurs que le reste de la nation, à ce point qu'il soit nécessaire de les maintenir en lièrs. Il est certain qu'ils le sont beaucoup plus. Des expériences récentes ont prouvé que l'industrie agricole pouvait, sans se ruiner, emprunter à de gros intérêts. Dans le département de Seine-et-Marne, le Comptoir agricole a prêté jusqu'à 11 pour 100, et a été exactement payé par tous ses débiteurs. Son président, M. Garesau, entendait d'une enquête, à lui dire : « Oui, je fais de l'usure; mais cette usure est très-utile et très-profitable. » 11 pour 100 par an ne représente pas 1 pour 100 par mois, et ce léger sacrifice permet souvent à un agriculteur de faire un marché avantageux. Reconnaître à l'agriculteur le droit d'augmenter ses ressources par l'économie, c'est ne lui laisser que justice et ce qui n'est pas possible de lui enlever. Sans doute, l'économie est aussi productive que le crédit, mais dans un temps bien moins rapide. Enfin les raisons d'économie sociale qui prétendent protéger les emprunteurs contre leur propre imprudence ont fait leur temps. La loi ne doit protéger les gens que contre la fraude et la violence d'autrui, sauf le cas d'insécurité des conditions de production. L'agriculteur doit, comme tous les autres Français, avoir le droit d'user et d'abuser. On n'a pu nier cependant que, lorsque l'agriculteur emprunte, la plupart du temps il ne peut pas rembourser. Mais cela tient à ce que la législation, en immobilisant entre ses mains la totalité de ses valeurs, a rendu le remboursement impossible pour lui, et que, d'un autre côté, on a également entouré le capital de conditions telles, que l'accès en est devenu tant pour l'emprunteur que pour le prêteur. L'agriculteur, qui possède au moins 12 milliards de valeurs meubles ou immobilisées, et qui est par cela même en état de payer ses dettes, ne devrait pas être mis par la législation dans l'impossibilité de la faire. Aucune autre industrie n'offre au crédit autant de surface que l'agriculture. Si le crédit lui manque, c'est que les pouvoirs publics ont cherché à empêcher à la nature des choses, n'ont pas voulu voir dans l'agriculture une industrie, et qu'ils l'ont soumise à une législation diamétralement opposée aux principes qui régissent la législation commerciale. Pourquoi donc demander à l'agriculteur qui trouve du crédit pour acheter une terre, parce qu'il peut donner cette terre en garantie de paiement, n'en trouve-t-il point pour acheter des engrais, des semences? C'est parce qu'il ne peut donner en garantie les objets mobiliers qu'il se sera procurés au moyen du crédit. Les efforts faits pour modifier cette législation ont jusqu'à présent échoué contre une école de légistes persuadés que le Code civil est une espèce d'arche sainte à laquelle il n'est pas permis de porter la main. Cette école compte dans les conseils de l'Etat et dans la législation des adeptes qui, lorsqu'ils sont parvenus à leur timidité, empêchent la solution d'une des questions dont dépend principalement le succès de toute entreprise de crédit agricole, celle du nantissement.

Lors de la discussion au Corps législatif de la loi tendant à confier au Crédit foncier l'établissement du Crédit agricole, on a reconnu, mais sans rien changer que les termes accrus des articles du Code civil sur le gage n'étaient pas le seul objet de la législation sur la matière, que la modification de ces articles pourrait grandement profiter à l'agriculture, et que, tant que les choses ne seraient pas changées, les emprunteurs à l'agriculture seraient rases, les intermédiaires y regardent, en effet, à deux fois avant de se porter garants, vis-à-vis d'un établissement de crédit quelconque, de la solvabilité et de l'exactitude de leurs paiements; on a même tenté de recourir qu'il en serait tout autrement si, par suite d'une modification des principes du Code civil relatifs au nantissement, l'agriculteur pouvait engager ses bestiaux, ses récoltes, ses instruments, sans se dessaisir des objets ainsi donnés en gage.

Dans ces derniers temps, toutefois, la question a été envisagée sous un meilleur point de vue; on se laisse d'en renvoyer indéfiniment la solution à la révision générale du Code civil. En passant de l'examen théorique de cette législation à l'examen pratique des faits, on commence à comprendre qu'en voulant défendre la classe pauvre contre les exigences du capital, et qu'en prenant dans ce but des réserves sans nombre, on a abouti à éloigner le capital et à corrompre le crédit. La nécessité de finir avec cette législation qui est en contradiction avec les deux grandes conditions qui engagent le capital à se prêter à autre chose que de jour en jour plus évidente. En agriculture, comme en industrie, le créancier doit pouvoir obtenir de son débiteur la

certitude de ne subir aucun retard, soit pour le service des intérêts, soit pour le remboursement de son capital, et, dans l'état actuel des choses, la législation s'oppose à la réalisation de cette certitude.

Une autre des grandes entraves du Crédit agricole, c'est qu'on lui a imposé des crédits à courts termes. Dans ces conditions, le développement de ce crédit est presque impossible. En effet, dans la belle saison, l'agriculteur fait ses semences et ses récoltes; il n'a que du travail et de la dépense. En hiver, il n'a presque que des rentrées; ses grains sont battus, ses chanvres teillés, ses vins mis en pièces, ses bestiaux engrassés. Il n'a plus qu'à vendre. Pourquoi vouloir qu'il soit créancier de lui-même pendant l'époque des travaux, et l'empêcher d'escompter, comme le fait le commerçant, la saison d'abondance? Toutes ces entraves aboutissent à ce résultat, que dans certains départements la petite agriculture emprunte à 100 pour 100.

Le Crédit agricole a encore d'autres adversaires que les préjugés des légistes et d'une certaine école d'économie politique, il a à lutter contre les intérêts très-élevés qui tirent les produits de l'agriculture au commerce et à la consommation. Voici comment s'exprime à ce sujet un agriculteur important, qui est en même temps un économiste et un financier distingué, M. d'Esterno : « L'absence de crédit agricole est profitable pour la plupart des négociants qui ont à traiter avec l'agriculteur. C'est une excellente position dans les affaires, que de se sentir muni d'argent vis-à-vis d'un contractant qui n'en a jamais. Aussi tôt que la récolte est rentrée, les marchands de grains, meuniers, minotiers, etc., se mettent à parcourir la campagne. Ils se présentent chez le cultivateur, endetté, pour lui offrir des avances; et si lui fait consentir une vente désavantageuse. Cette opération se fait sur une si grande échelle, et il y a tant de cultivateurs obérés, que le prix du blé demeure toujours très-bas pendant trois ou quatre mois après la récolte; ensuite il monte de 2 fr. qui sont perdus pour le producteur et aussi pour le consommateur, mais qui profitent à un intermédiaire inutile. Si le crédit agricole existait, et si le cultivateur pouvait trouver quelque avance sur ses récoltes, il éviterait cette perte cruelle.

**Crédit foncier colonial.** Etablissement de crédit constitué en 1860 sous le patronage du Comptoir d'escompte. Sa dénomination fut d'abord celle de Crédit colonial. Le décret du 24 octobre 1860 lui concéda l'autorisation : 1° de prêter, soit à des propriétaires individuellement, soit à des réunions de propriétaires, les sommes nécessaires à la construction de sucreries dans les colonies françaises; 2° de prêter, soit à des propriétaires individuellement, soit à des réunions de propriétaires, les sommes nécessaires à la construction de sucreries dans les colonies françaises; 3° de prêter, soit à des propriétaires individuellement, soit à des réunions de propriétaires, les sommes nécessaires à la construction de sucreries dans les colonies françaises; 4° de prêter, soit à des propriétaires individuellement, soit à des réunions de propriétaires, les sommes nécessaires à la construction de sucreries dans les colonies françaises; 5° de prêter, soit à des propriétaires individuellement, soit à des réunions de propriétaires, les sommes nécessaires à la construction de sucreries dans les colonies françaises; 6° de prêter, soit à des propriétaires individuellement, soit à des réunions de propriétaires, les sommes nécessaires à la construction de sucreries dans les colonies françaises; 7° de prêter, soit à des propriétaires individuellement, soit à des réunions de propriétaires, les sommes nécessaires à la construction de sucreries dans les colonies françaises; 8° de prêter, soit à des propriétaires individuellement, soit à des réunions de propriétaires, les sommes nécessaires à la construction de sucreries dans les colonies françaises; 9° de prêter, soit à des propriétaires individuellement, soit à des réunions de propriétaires, les sommes nécessaires à la construction de sucreries dans les colonies françaises; 10° de prêter, soit à des propriétaires individuellement, soit à des réunions de propriétaires, les sommes nécessaires à la construction de sucreries dans les colonies françaises.

Les demandes de prêt adressées à la société sont transmises, dans chaque colonie, à l'examen d'une commission spéciale, sur le rapport de laquelle le conseil d'administration statue et fixe les conditions du prêt, les époques de versement et de remboursement, ainsi que les garanties à fournir par les emprunteurs. Les demandeurs doivent justifier préalablement de récoltes suffisantes à l'alimentation de l'usine pour laquelle le prêt doit être effectué. Les prêts sont garantis par une première hypothèque ou par les autres gages immobiliers ou mobiliers que la société juge à propos d'accepter. Si les prêts sont faits à des réunions de propriétaires, chacun s'engage solidairement et prend l'engagement de porter la totalité de sa récolte à l'usine désignée dans l'acte de prêt. Les emprunteurs ne peuvent disposer des produits de la fabrication qu'après avoir justifié du paiement de l'annuité contractée ou échue. L'intérêt des sommes à prêter ne peut dépasser 6 pour 100. Il est en outre dû pour droit de commission et frais d'administration 1 pour 100 du capital emprunté.

Les prêts sont réalisés en numéraire; les sommes en provenant ne doivent point être détournées de leur destination. Ces prêts ne peuvent être faits pour plus de vingt ans, ni excéder 15 millions de francs. La société émet, sous sa responsabilité, des obligations au porteur jusqu'à concurrence du montant des prêts. Ces émissions doivent être approuvées par le ministre de la marine et des colonies et par celui des finances.

En moins de vingt mois, la société rendait d'importants services aux trois colonies françaises et leur avançait près de 10 millions de francs, c'est-à-dire plus de la moitié de la somme de 18 millions à laquelle ses prêts devaient se limiter. Ses services auraient été plus grands sans les difficultés d'une nature toute particulière que présentait alors à une société de prêteurs la situation hypothécaire des colonies. De leur côté les colons ne comprenaient pas les dispositions des statuts qui

leur permettaient de solliciter des prêts en commun. La solidarité leur répugnait, et ils hésitaient à s'associer pour former des centres de fabrication. Aussi, à peine entrée en exercice, la société prit-elle la résolution de venir au secours de telles entreprises. Aussi est-ce seulement depuis 1863 que, de l'autre côté de la Manche, on s'est mis à imiter quelques-unes des opérations du Crédit foncier français. Contrairement à ce qui s'est passé en Allemagne et en France, ce n'est pas la propriété foncière qui a pris l'initiative à cet égard. Ce sont les grands financiers et les spéculateurs. Encore est-ce à l'étranger plutôt qu'en Angleterre que les capitaux anglais ont fait ces essais. En Angleterre, il n'existe guère que deux établissements de Crédit foncier proprement dits : la société du Crédit foncier et mobilier, qui, ainsi que nous l'inscrivait une note de prohibition, mais les tribunaux d'administration et de la Land securities Company. Le premier de ces établissements a été fondé sous les auspices de la General finance and credit Company, et le second sous ceux de l'Intercontinental Land securities Company. Ces deux sociétés traversait l'Angleterre dans les premiers mois de 1866, compromettant par l'existence de ces établissements, ne permettant guère de se prononcer sur l'avenir. Neanmoins, à l'exception de quelques sociétés d'assurance, les administrateurs de la Land securities Company se flattaient que dans l'espace de moins de cinq ans leur société deviendrait l'une des plus renommées de ce genre.

La compagnie General credit and finance a fondé deux sociétés de prêt, l'une à Maurice, l'autre dans les Indes orientales. Les crises de 1864 et 1866 ont pu un instant affaiblir la valeur de ces titres, mais leur estimation considérable des titres, les administrateurs de la Land securities Company se flattaient que dans l'espace de moins de cinq ans leur société deviendrait l'une des plus renommées de ce genre. Les opérations de prêt sont soumises aux formalités suivantes : deux experts, associés ou non associés sont élus dans chaque arrondissement pour constater la valeur des biens. Cette taxation se fait avec le concours d'un magistrat de l'ordre judiciaire. Les propriétaires peuvent demander la révision de cette estimation. En pareil cas, les commissaires délégués pour procéder à cette seconde estimation ne doivent pas être parents des propriétaires. Les commissaires et réviseurs sont responsables de leurs estimations, bien que le droit de réviser à son tour ces estimations et d'en réduire le chiffre.

Les prêts accordés, les emprunteurs n'ont droit qu'à recevoir des lettres de gage, quelle que soit leur valeur au cours du jour. Ils sont tenus de rembourser au cours du jour, le montant de l'emprunt, sauf le cas où ils renverraient pour être amorties les lettres de gage créées sur leurs biens qui auraient pu rentrer en leur possession. Ces lettres de gage sont émises par sommes de 1,000 florins et 20 coupures. Un dixième de l'emprunt peut être fourni en lettres de gage ou obligations de 100, 50 ou 25 thalers. Chaque lettre de gage ou obligation porte son numéro, l'indication de la somme, le nom du bien hypothéqué, la date de l'émission. Le versement des annuités doit se faire par semestre, à époques fixes. En cas de sinistre sur la propriété engagée, un délai peut être accordé. Le versement doit avoir lieu en espèces. Les coupons échus sont reçus comme argent comptant. L'emprunteur peut racheter par un paiement en espèces tout ou partie des lettres de gage inscrites sur son bien, mais son offre de remboursement doit être faite huit mois avant le terme de paiement des coupons, et le remboursement effectué quatorze jours avant l'époque du remboursement, que la société est tenue de faire à son tour. Les sociétés ont aussi droit de rembourser les lettres de gage. Ce droit de remboursement s'exerce par voie de tirage au sort.

En cas de retard dans le paiement des intérêts semestriels, les sociétés font saisir le mobilier et les produits agricoles du débiteur. Si cette mesure est insuffisante, le bien est saisi. La société en confie la gestion à un séquestre judiciaire qui, en outre, a les droits de propriétaire. Celui-ci ne peut, jusqu'à sa libération, s'immiscer, sous peine d'amende, dans l'administration des biens sequestres. Si cette mesure permet à la société de recouvrer ce qui lui est dû, le bien est immédiatement rendu au propriétaire, mais en cas contraire la vente du bien engagé peut être requise et doit être prononcée par les tribunaux.

Les intérêts dus aux porteurs de lettres de gage sont payés huit jours après l'échéance fixe pour le paiement des annuités. Les sociétés doivent avoir un fonds de réserve. En cas de retard des emprunteurs à payer leurs annuités, les intérêts dus aux porteurs de lettres de gage sont prélevés sur ce fonds.

Les sociétés de crédit foncier n'ont pas de limite de durée. Leurs statuts n'indiquent ni le minimum de prêt ni proportion à garder entre la somme prêtée et la valeur des propriétés. On trouve des garanties suffisantes dans la responsabilité des sociétés, dont les appréciations sont éclairées par les travaux des experts taxateurs.

**Crédit foncier en Angleterre et dans les possessions britanniques.** Comme les sociétés de crédit mobilier, les sociétés de crédit foncier ont toutes nouvelles en Angleterre. Si entrepreneurs que soient les Anglais en matière de crédit et de finances, ils ne sont guère initiateurs. Les importations d'institutions étrangères, même en matière économique et financière, ne vont pas à leur esprit. Il faut de longues années de succès pour les amener à faire de telles expériences. Aussi est-ce seulement depuis 1863 que, de l'autre côté de la Manche, on s'est mis à imiter quelques-unes des opérations du Crédit foncier français. Contrairement à ce qui s'est passé en Allemagne et en France, ce n'est pas la propriété foncière qui a pris l'initiative à cet égard. Ce sont les grands financiers et les spéculateurs. Encore est-ce à l'étranger plutôt qu'en Angleterre que les capitaux anglais ont fait ces essais. En Angleterre, il n'existe guère que deux établissements de Crédit foncier proprement dits : la société du Crédit foncier et mobilier, qui, ainsi que nous l'inscrivait une note de prohibition, mais les tribunaux d'administration et de la Land securities Company. Le premier de ces établissements a été fondé sous les auspices de la General finance and credit Company, et le second sous ceux de l'Intercontinental Land securities Company. Ces deux sociétés traversait l'Angleterre dans les premiers mois de 1866, compromettant par l'existence de ces établissements, ne permettant guère de se prononcer sur l'avenir. Neanmoins, à l'exception de quelques sociétés d'assurance, les administrateurs de la Land securities Company se flattaient que dans l'espace de moins de cinq ans leur société deviendrait l'une des plus renommées de ce genre.

La compagnie General credit and finance a fondé deux sociétés de prêt, l'une à Maurice, l'autre dans les Indes orientales. Les crises de 1864 et 1866 ont pu un instant affaiblir la valeur de ces titres, mais leur estimation considérable des titres, les administrateurs de la Land securities Company se flattaient que dans l'espace de moins de cinq ans leur société deviendrait l'une des plus renommées de ce genre. Les opérations de prêt sont soumises aux formalités suivantes : deux experts, associés ou non associés sont élus dans chaque arrondissement pour constater la valeur des biens. Cette taxation se fait avec le concours d'un magistrat de l'ordre judiciaire. Les propriétaires peuvent demander la révision de cette estimation. En pareil cas, les commissaires délégués pour procéder à cette seconde estimation ne doivent pas être parents des propriétaires. Les commissaires et réviseurs sont responsables de leurs estimations, bien que le droit de réviser à son tour ces estimations et d'en réduire le chiffre.

Les prêts accordés, les emprunteurs n'ont droit qu'à recevoir des lettres de gage, quelle que soit leur valeur au cours du jour. Ils sont tenus de rembourser au cours du jour, le montant de l'emprunt, sauf le cas où ils renverraient pour être amorties les lettres de gage créées sur leurs biens qui auraient pu rentrer en leur possession. Ces lettres de gage sont émises par sommes de 1,000 florins et 20 coupures. Un dixième de l'emprunt peut être fourni en lettres de gage ou obligations de 100, 50 ou 25 thalers. Chaque lettre de gage ou obligation porte son numéro, l'indication de la somme, le nom du bien hypothéqué, la date de l'émission. Le versement des annuités doit se faire par semestre, à époques fixes. En cas de sinistre sur la propriété engagée, un délai peut être accordé. Le versement doit avoir lieu en espèces. Les coupons échus sont reçus comme argent comptant. L'emprunteur peut racheter par un paiement en espèces tout ou partie des lettres de gage inscrites sur son bien, mais son offre de remboursement doit être faite huit mois avant le terme de paiement des coupons, et le remboursement effectué quatorze jours avant l'époque du remboursement, que la société est tenue de faire à son tour. Les sociétés ont aussi droit de rembourser les lettres de gage. Ce droit de remboursement s'exerce par voie de tirage au sort.

En cas de retard dans le paiement des intérêts semestriels, les sociétés font saisir le mobilier et les produits agricoles du débiteur. Si cette mesure est insuffisante, le bien est saisi. La société en confie la gestion à un séquestre judiciaire qui, en outre, a les droits de propriétaire. Celui-ci ne peut, jusqu'à sa libération, s'immiscer, sous peine d'amende, dans l'administration des biens sequestres. Si cette mesure permet à la société de recouvrer ce qui lui est dû, le bien est immédiatement rendu au propriétaire, mais en cas contraire la vente du bien engagé peut être requise et doit être prononcée par les tribunaux.

Les intérêts dus aux porteurs de lettres de gage sont payés huit jours après l'échéance fixe pour le paiement des annuités. Les sociétés doivent avoir un fonds de réserve. En cas de retard des emprunteurs à payer leurs annuités, les intérêts dus aux porteurs de lettres de gage sont prélevés sur ce fonds.

Les sociétés de crédit foncier n'ont pas de limite de durée. Leurs statuts n'indiquent ni le minimum de prêt ni proportion à garder entre la somme prêtée et la valeur des propriétés. On trouve des garanties suffisantes dans la responsabilité des sociétés, dont les appréciations sont éclairées par les travaux des experts taxateurs.

**Crédit foncier en Angleterre et dans les possessions britanniques.** Comme les sociétés de crédit mobilier, les sociétés de crédit foncier ont toutes nouvelles en Angleterre. Si entrepreneurs que soient les Anglais en matière de crédit et de finances, ils ne sont guère initiateurs. Les importations d'institutions étrangères, même en matière économique et financière, ne vont pas à leur esprit. Il faut de longues années de succès pour les amener à faire de telles expériences. Aussi est-ce seulement depuis 1863 que, de l'autre côté de la Manche, on s'est mis à imiter quelques-unes des opérations du Crédit foncier français. Contrairement à ce qui s'est passé en Allemagne et en France, ce n'est pas la propriété foncière qui a pris l'initiative à cet égard. Ce sont les grands financiers et les spéculateurs. Encore est-ce à l'étranger plutôt qu'en Angleterre que les capitaux anglais ont fait ces essais. En Angleterre, il n'existe guère que deux établissements de Crédit foncier proprement dits : la société du Crédit foncier et mobilier, qui, ainsi que nous l'inscrivait une note de prohibition, mais les tribunaux d'administration et de la Land securities Company. Le premier de ces établissements a été fondé sous les auspices de la General finance and credit Company, et le second sous ceux de l'Intercontinental Land securities Company. Ces deux sociétés traversait l'Angleterre dans les premiers mois de 1866, compromettant par l'existence de ces établissements, ne permettant guère de se prononcer sur l'avenir. Neanmoins, à l'exception de quelques sociétés d'assurance, les administrateurs de la Land securities Company se flattaient que dans l'espace de moins de cinq ans leur société deviendrait l'une des plus renommées de ce genre.

La compagnie General credit and finance a fondé deux sociétés de prêt, l'une à Maurice, l'autre dans les Indes orientales. Les crises de 1864 et 1866 ont pu un instant affaiblir la valeur de ces titres, mais leur estimation considérable des titres, les administrateurs de la Land securities Company se flattaient que dans l'espace de moins de cinq ans leur société deviendrait l'une des plus renommées de ce genre. Les opérations de prêt sont soumises aux formalités suivantes : deux experts, associés ou non associés sont élus dans chaque arrondissement pour constater la valeur des biens. Cette taxation se fait avec le concours d'un magistrat de l'ordre judiciaire. Les propriétaires peuvent demander la révision de cette estimation. En pareil cas, les commissaires délégués pour procéder à cette seconde estimation ne doivent pas être parents des propriétaires. Les commissaires et réviseurs sont responsables de leurs estimations, bien que le droit de réviser à son tour ces estimations et d'en réduire le chiffre.

Les prêts accordés, les emprunteurs n'ont droit qu'à recevoir des lettres de gage, quelle que soit leur valeur au cours du jour. Ils sont tenus de rembourser au cours du jour, le montant de l'emprunt, sauf le cas où ils renverraient pour être amorties les lettres de gage créées sur leurs biens qui auraient pu rentrer en leur possession. Ces lettres de gage sont émises par sommes de 1,000 florins et 20 coupures. Un dixième de l'emprunt peut être fourni en lettres de gage ou obligations de 100, 50 ou 25 thalers. Chaque lettre de gage ou obligation porte son numéro, l'indication de la somme, le nom du bien hypothéqué, la date de l'émission. Le versement des annuités doit se faire par semestre, à époques fixes. En cas de sinistre sur la propriété engagée, un délai peut être accordé. Le versement doit avoir lieu en espèces. Les coupons échus sont reçus comme argent comptant. L'emprunteur peut racheter par un paiement en espèces tout ou partie des lettres de gage inscrites sur son bien, mais son offre de remboursement doit être faite huit mois avant le terme de paiement des coupons, et le remboursement effectué quatorze jours avant l'époque du remboursement, que la société est tenue de faire à son tour. Les sociétés ont aussi droit de rembourser les lettres de gage. Ce droit de remboursement s'exerce par voie de tirage au sort.

En cas de retard dans le paiement des intérêts semestriels, les sociétés font saisir le mobilier et les produits agricoles du débiteur. Si cette mesure est insuffisante, le bien est saisi. La société en confie la gestion à un séquestre judiciaire qui, en outre, a les droits de propriétaire. Celui-ci ne peut, jusqu'à sa libération, s'immiscer, sous peine d'amende, dans l'administration des biens sequestres. Si cette mesure permet à la société de recouvrer ce qui lui est dû, le bien est immédiatement rendu au propriétaire, mais en cas contraire la vente du bien engagé peut être requise et doit être prononcée par les tribunaux.

Les intérêts dus aux porteurs de lettres de gage sont payés huit jours après l'échéance fixe pour le paiement des annuités. Les sociétés doivent avoir un fonds de réserve. En cas de retard des emprunteurs à payer leurs annuités, les intérêts dus aux porteurs de lettres de gage sont prélevés sur ce fonds.

Les sociétés de crédit foncier n'ont pas de limite de durée. Leurs statuts n'indiquent ni le minimum de prêt ni proportion à garder entre la somme prêtée et la valeur des propriétés. On trouve des garanties suffisantes dans la responsabilité des sociétés, dont les appréciations sont éclairées par les travaux des experts taxateurs.

**Crédit foncier en Angleterre et dans les possessions britanniques.** Comme les sociétés de crédit mobilier, les sociétés de crédit foncier ont toutes nouvelles en Angleterre. Si entrepreneurs que soient les Anglais en matière de crédit et de finances, ils ne sont guère initiateurs. Les importations d'institutions étrangères, même en matière économique et financière, ne vont pas à leur esprit. Il faut de longues années de succès pour les amener à faire de telles expériences. Aussi est-ce seulement depuis 1863 que, de l'autre côté de la Manche, on s'est mis à imiter quelques-unes des opérations du Crédit foncier français. Contrairement à ce qui s'est passé en Allemagne et en France, ce n'est pas la propriété foncière qui a pris l'initiative à cet égard. Ce sont les grands financiers et les spéculateurs. Encore est-ce à l'étranger plutôt qu'en Angleterre que les capitaux anglais ont fait ces essais. En Angleterre, il n'existe guère que deux établissements de Crédit foncier proprement dits : la société du Crédit foncier et mobilier, qui, ainsi que nous l'inscrivait une note de prohibition, mais les tribunaux d'administration et de la Land securities Company. Le premier de ces établissements a été fondé sous les auspices de la General finance and credit Company, et le second sous ceux de l'Intercontinental Land securities Company. Ces deux sociétés traversait l'Angleterre dans les premiers mois de 1866, compromettant par l'existence de ces établissements, ne permettant guère de se prononcer sur l'avenir. Neanmoins, à l'exception de quelques sociétés d'assurance, les administrateurs de la Land securities Company se flattaient que dans l'espace de moins de cinq ans leur société deviendrait l'une des plus renommées de ce genre.

La compagnie General credit and finance a fondé deux sociétés de prêt, l'une à Maurice, l'autre dans les Indes orientales. Les crises de 1864 et 1866 ont pu un instant affaiblir la valeur de ces titres, mais leur estimation considérable des titres, les administrateurs de la Land securities Company se flattaient que dans l'espace de moins de cinq ans leur société deviendrait l'une des plus renommées de ce genre. Les opérations de prêt sont soumises aux formalités suivantes : deux experts, associés ou non associés sont élus dans chaque arrondissement pour constater la valeur des biens. Cette taxation se fait avec le concours d'un magistrat de l'ordre judiciaire. Les propriétaires peuvent demander la révision de cette estimation. En pareil cas, les commissaires délégués pour procéder à cette seconde estimation ne doivent pas être parents des propriétaires. Les commissaires et réviseurs sont responsables de leurs estimations, bien que le droit de réviser à son tour ces estimations et d'en réduire le chiffre.

Les prêts accordés, les emprunteurs n'ont droit qu'à recevoir des lettres de gage, quelle que soit leur valeur au cours du jour. Ils sont tenus de rembourser au cours du jour, le montant de l'emprunt, sauf le cas où ils renverraient pour être amorties les lettres de gage créées sur leurs biens qui auraient pu rentrer en leur possession. Ces lettres de gage sont émises par sommes de 1,000 florins et 20 coupures. Un dixième de l'emprunt peut être fourni en lettres de gage ou obligations de 100, 50 ou 25 thalers. Chaque lettre de gage ou obligation porte son numéro, l'indication de la somme, le nom du bien hypothéqué, la date de l'émission. Le versement des annuités doit se faire par semestre, à époques fixes. En cas de sinistre sur la propriété engagée, un délai peut être accordé. Le versement doit avoir lieu en espèces. Les coupons échus sont reçus comme argent comptant. L'emprunteur peut racheter par un paiement en espèces tout ou partie des lettres de gage inscrites sur son bien, mais son offre de remboursement doit être faite huit mois avant le terme de paiement des coupons, et le remboursement effectué quatorze jours avant l'époque du remboursement, que la société est tenue de faire à son tour. Les sociétés ont aussi droit de rembourser les lettres de gage. Ce droit de remboursement s'exerce par voie de tirage au sort.

En cas de retard dans le paiement des intérêts semestriels, les sociétés font saisir le mobilier et les produits agricoles du débiteur. Si cette mesure est insuffisante, le bien est saisi. La société en confie la gestion à un séquestre judiciaire qui, en outre, a les droits de propriétaire. Celui-ci ne peut, jusqu'à sa libération, s'immiscer, sous peine d'amende, dans l'administration des biens sequestres. Si cette mesure permet à la société de recouvrer ce qui lui est dû, le bien est immédiatement rendu au propriétaire, mais en cas contraire la vente du bien engagé peut être requise et doit être prononcée par les tribunaux.

Les intérêts dus aux porteurs de lettres de gage sont payés huit jours après l'échéance fixe pour le paiement des annuités. Les sociétés doivent avoir un fonds de réserve. En cas de retard des emprunteurs à payer leurs annuités, les intérêts dus aux porteurs de lettres de gage sont prélevés sur ce fonds.

Les sociétés de crédit foncier n'ont pas de limite de durée. Leurs statuts n'indiquent ni le minimum de prêt ni proportion à garder entre la somme prêtée et la valeur des propriétés. On trouve des garanties suffisantes dans la responsabilité des sociétés, dont les appréciations sont éclairées par les travaux des experts taxateurs.

**Crédit foncier en Angleterre et dans les possessions britanniques.** Comme les sociétés de crédit mobilier, les sociétés de crédit foncier ont toutes nouvelles en Angleterre. Si entrepreneurs que soient les Anglais en matière de crédit et de finances, ils ne sont guère initiateurs. Les importations d'institutions étrangères, même en matière économique et financière, ne vont pas à leur esprit. Il faut de longues années de succès pour les amener à faire de telles expériences. Aussi est-ce seulement depuis 1863 que, de l'autre côté de la Manche, on s'est mis à imiter quelques-unes des opérations du Crédit foncier français. Contrairement à ce qui s'est passé en Allemagne et en France, ce n'est pas la propriété foncière qui a pris l'initiative à cet égard. Ce sont les grands financiers et les spéculateurs. Encore est-ce à l'étranger plutôt qu'en Angleterre que les capitaux anglais ont fait ces essais. En Angleterre, il n'existe guère que deux établissements de Crédit foncier proprement dits : la société du Crédit foncier et mobilier, qui, ainsi que nous l'inscrivait une note de prohibition, mais les tribunaux d'administration et de la Land securities Company. Le premier de ces établissements a été fondé sous les auspices de la General finance and credit Company, et le second sous ceux de l'Intercontinental Land securities Company. Ces deux sociétés traversait l'Angleterre dans les premiers mois de 1866, compromettant par l'existence de ces établissements, ne permettant guère de se prononcer sur l'avenir. Neanmoins, à l'exception de quelques sociétés d'assurance, les administrateurs de la Land securities Company se flattaient que dans l'espace de moins de cinq ans leur société deviendrait l'une des plus renommées de ce genre.

La compagnie General credit and finance a fondé deux sociétés de prêt, l'une à Maurice, l'autre dans les Indes orientales. Les crises de 1864 et 1866 ont pu un instant affaiblir la valeur de ces titres, mais leur estimation considérable des titres, les administrateurs de la Land securities Company se flattaient que dans l'espace de moins de cinq ans leur société deviendrait l'une des plus renommées de ce genre. Les opérations de prêt sont soumises aux formalités suivantes : deux experts, associés ou non associés sont élus dans chaque arrondissement pour constater la valeur des biens. Cette taxation se fait avec le concours d'un magistrat de l'ordre judiciaire. Les propriétaires peuvent demander la révision de cette estimation. En pareil cas, les commissaires délégués pour procéder à cette seconde estimation ne doivent pas être parents des propriétaires. Les commissaires et réviseurs sont responsables de leurs estimations, bien que le droit de réviser à son tour ces estimations et d'en réduire le chiffre.

Les prêts accordés, les emprunteurs n'ont droit qu'à recevoir des lettres de gage, quelle que soit leur valeur au cours du jour. Ils sont tenus de rembourser au cours du jour, le montant de l'emprunt, sauf le cas où ils renverraient pour être amorties les lettres de gage créées sur leurs biens qui auraient pu rentrer en leur possession. Ces lettres de gage sont émises par sommes de 1,000 florins et 20 coupures. Un dixième de l'emprunt peut être fourni en lettres de gage ou obligations de 100, 50 ou 25 thalers. Chaque lettre de gage ou obligation porte son numéro, l'indication de la somme, le nom du bien hypothéqué, la date de l'émission. Le versement des annuités doit se faire par semestre, à époques fixes. En cas de sinistre sur la propriété engagée, un délai peut être accordé. Le versement doit avoir lieu en espèces. Les coupons échus sont reçus comme argent comptant. L'emprunteur peut racheter par un paiement en espèces tout ou partie des lettres de gage inscrites sur son bien, mais son offre de remboursement doit être faite huit mois avant le terme de paiement des coupons, et le remboursement effectué quatorze jours avant l'époque du remboursement, que la société est tenue de faire à son tour. Les sociétés ont aussi droit de rembourser les lettres de gage. Ce droit de remboursement s'exerce par voie de tirage au sort.

En cas de retard dans le paiement des intérêts semestriels, les sociétés font saisir le mobilier et les produits agricoles du débiteur. Si cette mesure est insuffisante, le bien est saisi. La société en confie la gestion à un séquestre judiciaire qui, en outre, a les droits de propriétaire. Celui-ci ne peut, jusqu'à sa libération, s'immiscer, sous peine d'amende, dans l'administration des biens sequestres. Si cette mesure permet à la société de recouvrer ce qui lui est dû, le bien est immédiatement rendu au propriétaire, mais en cas contraire la vente du bien engagé peut être requise et doit être prononcée par les tribunaux.

Les intérêts dus aux porteurs de lettres de gage sont payés huit jours après l'échéance fixe pour le paiement des annuités. Les sociétés doivent avoir un fonds de réserve. En cas de retard des emprunteurs à payer leurs annuités, les intérêts dus aux porteurs de lettres de gage sont prélevés sur ce fonds.

Les sociétés de crédit foncier n'ont pas de limite de durée. Leurs statuts n'indiquent ni le minimum de prêt ni proportion à garder entre la somme prêtée et la valeur des propriétés. On trouve des garanties suffisantes dans la responsabilité des sociétés, dont les appréciations sont éclairées par les travaux des experts taxateurs.

**Crédit foncier en Angleterre et dans les possessions britanniques.** Comme les sociétés de crédit mobilier, les sociétés de crédit foncier ont toutes nouvelles en Angleterre. Si entrepreneurs que soient les Anglais en matière de crédit et de finances, ils ne sont guère initiateurs. Les importations d'institutions étrangères, même en matière économique et financière, ne vont pas à leur esprit. Il faut de longues années de succès pour les amener à faire de telles expériences. Aussi est-ce seulement depuis 1863 que, de l'autre côté de la Manche, on s'est mis à imiter quelques-unes des opérations du Crédit foncier français. Contrairement à ce qui s'est passé en Allemagne et en France, ce n'est pas la propriété foncière qui a pris l'initiative à cet égard. Ce sont les grands financiers et les spéculateurs. Encore est-ce à l'étranger plutôt qu'en Angleterre que les capitaux anglais ont fait ces essais. En Angleterre, il n'existe guère que deux établissements de Crédit foncier proprement dits : la société du Crédit foncier et mobilier, qui, ainsi que nous l'inscrivait une note de prohibition, mais les tribunaux d'administration et de la Land securities Company. Le premier de ces établissements a été fondé sous les auspices de la General finance and credit Company, et le second sous ceux de l'Intercontinental Land securities Company. Ces deux sociétés traversait l'Angleterre dans les premiers mois de 1866, compromettant par l'existence de ces établissements, ne permettant guère de se prononcer sur l'avenir. Neanmoins, à l'exception de quelques sociétés d'assurance, les administrateurs de la Land securities Company se flattaient que dans l'espace de moins de cinq ans leur société deviendrait l'une des plus renommées de ce genre.

La compagnie General credit and finance a fondé deux sociétés de prêt, l'une à Maurice, l'autre dans les Indes orientales. Les crises de 1864 et 1866 ont pu un instant affaiblir la valeur de ces titres, mais leur estimation considérable des titres, les administrateurs de la Land securities Company se flattaient que dans l'espace de moins de cinq ans leur société deviendrait l'une des plus renommées de ce genre. Les opérations de prêt sont soumises aux formalités suivantes : deux experts, associés ou non associés sont élus dans chaque arrondissement pour constater la valeur des biens. Cette taxation se fait avec le concours d'un magistrat de l'ordre judiciaire. Les propriétaires peuvent demander la révision de cette estimation. En pareil cas, les commissaires délégués pour procéder à cette seconde estimation ne doivent pas être parents des propriétaires. Les commissaires et réviseurs sont responsables de leurs estimations, bien que le droit de réviser à son tour ces estimations et d'en réduire le chiffre.

Les prêts accordés, les emprunteurs n'ont droit qu'à recevoir des lettres de gage, quelle que soit leur valeur au cours du jour. Ils sont tenus de rembourser au cours du jour, le montant de l'emprunt, sauf le cas où ils renverraient pour être amorties les lettres de gage créées sur leurs biens qui auraient pu rentrer en leur possession. Ces lettres de gage sont émises par sommes de 1,000 florins et 20 coupures. Un dixième de l'emprunt peut être fourni en lettres de gage ou obligations de 100, 50 ou 25 thalers. Chaque lettre de gage ou obligation porte son numéro, l'indication de la somme, le nom du bien hypothéqué, la date de l'émission. Le versement des annuités doit se faire par semestre, à époques fixes. En cas de sinistre sur la propriété engagée, un délai peut être accordé. Le versement doit avoir lieu en espèces. Les coupons échus sont reçus comme argent comptant. L'emprunteur peut racheter par un paiement en espèces tout ou partie des lettres de gage inscrites sur son bien, mais son offre de remboursement doit être faite huit mois avant le terme de paiement des coupons, et le remboursement effectué quatorze jours avant l'époque du remboursement, que la société est tenue de faire à son tour. Les sociétés ont aussi droit de rembourser les lettres de gage. Ce droit de remboursement s'exerce par voie de tirage au sort.

En cas de retard dans le paiement des intérêts semestriels, les sociétés font saisir le mobilier et les produits agricoles du débiteur. Si cette mesure est insuffisante, le bien est saisi. La société en confie la gestion à un séquestre judiciaire qui, en outre, a les droits de propriétaire. Celui-ci ne peut, jusqu'à sa libération, s'immiscer, sous peine d'amende, dans l'administration des biens sequestres. Si cette mesure permet à la société de recouvrer ce qui lui est dû, le bien est immédiatement rendu au propriétaire, mais en cas contraire la vente du bien engagé peut être requise et doit être prononcée par les tribunaux.

Les intérêts dus aux porteurs de lettres de gage sont payés huit jours après l'échéance fixe pour le paiement des annuités. Les sociétés doivent avoir un fonds de réserve. En cas de retard des emprunteurs à payer leurs annuités, les intérêts dus aux porteurs de lettres de gage sont prélevés sur ce fonds.

Les sociétés de crédit foncier n'ont pas de limite de durée. Leurs statuts n'indiquent ni le minimum de prêt ni proportion à garder entre la somme prêtée et la valeur des propriétés. On trouve des garanties suffisantes dans la responsabilité des sociétés, dont les appréciations sont éclairées par les travaux des experts taxateurs.

**Crédit foncier en Angleterre et dans les possessions britanniques.** Comme les sociétés de crédit mobilier, les sociétés de crédit foncier ont toutes nouvelles en Angleterre. Si entrepreneurs que soient les Anglais en matière de crédit et de finances, ils ne sont guère initiateurs. Les importations d'institutions étrangères, même en matière économique et financière, ne vont pas à leur esprit. Il faut de longues années de succès pour les amener à faire de telles expériences. Aussi est-ce seulement depuis 1863 que, de l'autre côté de la Manche, on s'est mis à imiter quelques-unes des opérations du Crédit foncier français. Contrairement à ce qui s'est passé en Allemagne et en France, ce n'est pas la propriété foncière qui a pris l'initiative à cet égard. Ce sont les grands financiers et les spéculateurs. Encore est-ce à l'étranger plutôt qu'en Angleterre que les capitaux anglais ont fait ces essais. En Angleterre, il n'existe guère que deux établissements de Crédit foncier proprement dits : la société du Crédit foncier et mobilier, qui, ainsi que nous l'inscrivait une note de prohibition, mais les tribunaux d'administration et de la Land securities Company. Le premier de ces établissements a été fondé sous les auspices de la General finance and credit Company, et le second sous ceux de l'Intercontinental Land securities Company. Ces deux sociétés traversait l'Angleterre dans les premiers mois de 1866, compromettant par l'existence de ces établissements, ne permettant guère de se prononcer sur l'avenir. Neanmoins, à l'exception de quelques sociétés d'assurance, les administrateurs de la Land securities Company se flattaient que dans l'espace de moins de cinq ans leur société deviendrait l'une des plus renommées de ce genre.

La compagnie General credit and finance a fondé deux sociétés de