

(1)

(N° 259.)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 8 MAI 1850.

INSTITUTION D'UNE CAISSE DE CRÉDIT FONCIER.

EXPOSÉ DES MOTIFS.

MESSIEURS,

D'après les ordres du Roi, le Gouvernement a l'honneur de vous présenter un projet de loi sur le *crédit foncier*.

La nécessité d'améliorer le *crédit foncier* est généralement reconnue : il n'y a divergence d'opinion que sur les moyens propres à atteindre le but.

La matière est ardue et difficile : elle a fait, de la part du Gouvernement, le sujet de longues méditations et de nombreuses recherches statistiques, dont les éléments et les résultats sont soumis aujourd'hui à l'appréciation de la Chambre.

I.

Capital dont la propriété foncière est grevée en Belgique.

Pour juger de l'utilité d'une loi sur le crédit foncier, il était indispensable de connaître, aussi exactement que possible, quel est le capital dont la propriété foncière est grevée en Belgique.

Le relevé des inscriptions existantes aux registres hypothécaires ne fournirait, sur ce point, que des notions fort incertaines; car il arrive que les intéressés acquittent tout ou partie de la dette et laissent néanmoins subsister l'inscription : ils attendent l'époque de la péremption afin d'éviter les frais d'une radiation.

Mais le bilan de la propriété foncière peut être déterminé avec quelque précision

en prenant pour point de départ le chiffre du droit d'inscription, fixé à un par mille francs du capital inscrit, par la loi du 3 janvier 1824, et en combinant cette donnée avec les résultats d'autres dispositions législatives.

L'obligation du renouvellement des inscriptions hypothécaires fut supprimée, à compter du 1^{er} janvier 1829, par la loi du 22 décembre précédent. D'un autre côté, aux termes de la loi du 12 août 1842, les inscriptions antérieures au 1^{er} juillet 1834 ont dû être renouvelées avant le 1^{er} juillet 1844, et les inscriptions prises postérieurement, jusqu'au jour où la loi est devenue obligatoire, ont dû et devront être renouvelées dans les dix années de leur date.

Ces deux lois ont influé diversement sur le produit du droit d'inscription. Les inscriptions d'office ne sont pas assujéties à ce droit, mais leur renouvellement, comme celui de toute autre inscription, rend l'impôt exigible. Les inscriptions indéfinies qui ont pour objet la conservation d'un simple droit d'hypothèque éventuelle, sans créance existante, n'y donnent ouverture que lorsqu'elles se convertissent en créances réelles, conversion dont l'administration peut rarement acquérir la preuve.

Après avoir rappelé les conditions spéciales auxquelles l'exigibilité du droit est subordonnée pour ces deux catégories d'inscriptions, nous allons présenter le tableau du produit de l'impôt et des valeurs sur lesquelles il a été liquidé pendant les vingt dernières années ⁽¹⁾.

ANNÉES.	PRODUIT DU DROIT D'INSCRIPTION.	CAPITAL INSCRIT.	CAPITAL SANS LES ACCESSOIRES.
1830	Francs. 45,606 61	Francs. 45,606,610 00	Francs. 38,005,508 34
1831	42,122 38	42,122,380 00	35,101,983 34
1832	43,183 29	43,183,290 00	35,986,075 00
1833	46,695 13	46,695,130 00	38,912,608 34
	177,607 41	177,607,410 00	148,006,175 00
Moyenne	44,401 85	44,401,852 50	37,001,543 75

(1) Sur les années antérieures à 1839, nous avons opéré une réduction d'un vingt-cinquième, quotité pour laquelle avait contribué, en moyenne, le territoire cédé en exécution du traité de paix. En outre, comme l'impôt frappe le montant de l'inscription, c'est-à-dire le capital et les accessoires dont l'inscription est requise, nous déduisons, pour ces accessoires, un sixième du capital inscrit, quotité qui couvre plus de trois années de revenu, au taux de 5 p. %. Ce que la déduction peut avoir d'excessif, sous ce rapport, balancera les frais éventuels que l'on comprend aussi, mais plus rarement, dans les bordereaux d'inscription.

ANNÉES.	PRODUIT	CAPITAL INSCRIT.	CAPITAL
	ou DROIT D'INSCRIPTION.		SANS LES ACCESSOIRES.
1834	Francs. 67,924 82	Francs. 67,924,820 00	Francs. 56,604,016 67
1835	59,463 48	59,463,480 00	49,552,900 00
1836	71,719 73	71,719,730 00	59,766,441 67
1837	61,079 76	61,079,760 00	50,899,800 00
1838	59,027 22	59,027,220 00	49,189,350 00
1839	76,017 99	76,017,990 00	63,348,325 00
1840	73,994 60	73,994,600 00	61,662,166 67
1841	77,350 49	77,350,490 00	64,458,741 67
1842	75,426 32	75,426,320 00	62,855,266 67
	622,004 41	622,004,410 00	518,337,008 35
Moyenne	69,111 60	69,111,601 11	57,593,000 93
1843	115,526 98	115,526,980 00	96,272,483 34
1844	348,113 55	348,113,550 00	290,094,625 00
1845	97,858 32	97,858,320 00	81,548,600 00
1846	107,848 21	107,848,210 00	89,873,508 34
1847	105,681 21	105,681,210 00	88,067,675 00
1848	114,342 65	114,342,650 00	95,285,541 67
1849	97,256 60	97,256,600 00	81,047,166 67
	522,986 99	522,986,990 00	435,822,491 68
Moyenne	104,597 40	104,597,398 00	87,164,498 34

La loi du 12 août 1842 n'a fait sentir son influence que l'année suivante. Les capitaux inscrits en 1845 et 1844 comprennent, indépendamment des dettes créées dans le cours de ces deux années, toutes les créances inscrites avant le 1^{er} janvier 1835 et non éteintes au 31 décembre 1844. Ensuite le capital inscrit pendant chacune des années 1845 à 1849, comprend, avec la dette nouvellement constituée, les créances non éteintes de l'année correspondante de la période décen-

nale antérieure. Nous supposons que le renouvellement de chaque inscription ait eu lieu dans les derniers jours du délai; en fait il n'en a pas été ainsi, mais cette circonstance n'influera guère sur l'ensemble des calculs qui vont être établis.

Bien qu'aucune inscription n'ait dû être renouvelée de 1830 à 1842, on remarque que le capital annuellement inscrit, après avoir oscillé autour de 44 millions pendant les quatre premières années, a subi brusquement, en 1834, une augmentation de plus de moitié.

Des inscriptions prises, avec ou sans utilité, à la suite du renouvellement trentenaire des titres de créances qui remontaient à 1804 et au-delà, ont contribué, dans une certaine mesure, à cette augmentation; mais elle semble devoir être attribuée principalement à l'extension du crédit, extension qui s'annonçait déjà en 1833, et que les faits constatés de 1834 à 1842 viennent confirmer. Encore qu'il n'y ait guère de différence entre les chiffres de 1839 à 1842, tandis que ceux des cinq années précédentes, à l'exception du capital inscrit en 1836, sont notablement moindres, nous formons une moyenne des neuf années, et nous supposons que si, pendant chacune de ces années, il a été inscrit une dette nouvelle de fr. 57,593,000, un capital nouveau de la même importance a été inscrit pendant chacune des années 1843 à 1849.

Cette induction est corroborée jusqu'à un certain point par le relevé des emprunts hypothécaires contractés pendant les années 1843 à 1849.

Ces emprunts s'élèvent à fr. 268,949,000 dont la moyenne par année est de fr. 55,789,800. La différence de fr. 5,803,200 existant entre cette moyenne et celle de fr. 57,593,000, doit correspondre au montant des inscriptions étrangères à de simples prêts, comme celles relatives à des constitutions de rentes, ouvertures de crédit, hypothèques judiciaires. Les inscriptions prises en vertu de jugements et arrêts méritent seules d'entrer en ligne de compte, et celles de ces inscriptions prises de 1838 à 1848, et non apurées à cette dernière époque, présentaient un capital de fr. 43,521,075, dont le 10^e équivaut à peu près à la différence prémentionnée. Si les inscriptions faites et radiées dans l'intervalle de 1838 à 1848 sont exclues de ce capital, il comprend par contre les inscriptions d'hypothèques judiciaires de toute origine renouvelées durant la même période, mais qui ont sans doute une bien moindre importance.

A tout prendre, la moyenne des inscriptions requises pour la première fois pendant les années 1843 à 1849 semble se rapprocher plus de la moyenne des années 1834 à 1842, que de la moyenne des années 1839 à 1842.

A l'aide des données qui précèdent, l'on arrive aux résultats suivants :

1^o Les créances inscrites avant le 1^{er} janvier 1853 existaient encore au 31 décembre 1844, jusqu'à concurrence de fr. 271,181,108-54 :

2^o La dette créée pendant chacune des années 1833 à 1849, et qui est en moyenne de fr. 57,593,000, se trouve réduite, après dix ans, à fr. 29,571,498-54; par conséquent elle diminue chaque année de fr. 2,957,149-84 (environ $\frac{1}{19}$ ^e).

Comme la dette annuelle de fr. 57,593,000 ne comprend pas les prix de vente non délégués à des créanciers hypothécaires, tandis que le montant des inscriptions renouvelées pour privilèges de vendeurs est compris dans les capitaux représentés par le produit du droit d'inscription des années 1843 à 1849, il faudrait, pour plus d'exactitude, tenir compte de ces renouvellements. Le chiffre n'en

est pas connu, mais il ne peut être d'une grande importance, d'après les observations qui seront faites sur les inscriptions d'office ;

5° Si l'on applique la même échelle d'extinction au capital de fr. 271,181,108-34, auquel les créances inscrites avant le 1^{er} janvier 1855 étaient réduites à la fin de 1844, il en résulte que ce capital a subi, depuis cette dernière époque, une réduction annuelle de fr. 15,925,969-37, et qu'il forme le restant d'une dette qui s'élevait, au 1^{er} janvier 1855, à fr. 528,148,198-41.

Cette dernière induction commande une réserve. Le sol étant non-seulement un instrument de production, mais un instrument de crédit dont le commerce et l'industrie manufacturière ont fait un plus fréquent usage en prenant de plus grands développements, l'on conçoit qu'à raison des capitaux empruntés pour des opérations qui les reproduisent promptement, les dettes créées depuis 1854 aient pu être soumises à un mouvement d'extinction qu'il serait inexact d'appliquer, par simple induction, aux dettes de toute origine dont les inscriptions ont été renouvelées en 1843 et 1844. Ces dettes remontent en partie au delà de ce siècle et comprennent une foule de rentes perpétuelles. D'un autre côté, en ce qui concerne même les inscriptions prises de 1854 à 1859, de ce que leur montant n'a reparu par le renouvellement décennal qu'à concurrence d'environ la moitié, l'on ne peut non plus conclure rigoureusement à la même progression dans l'extinction de la partie restante. Nous venons d'en indiquer les raisons, et à ce propos il importe de remarquer que le montant des inscriptions concernant des crédits ouverts, garanties de gestion, cautionnements, etc., est renfermé dans les chiffres déduits du produit du droit d'inscription, chiffres qui comprennent aussi les hypothèques judiciaires dont le renouvellement est très-exceptionnel.

Il faut donc plutôt tenir pour vraisemblable que la dette réinscrite après dix ans doit son existence à des causes qui résistent à une prompt extinction; il est permis de supposer que les capitaux empruntés, dont le remboursement n'a pas eu lieu après ce laps de temps, ont reçu une destination qui empêche l'emprunteur de les reconstituer avant longtemps, s'il n'a même besoin de ressources imprévues pour opérer sa libération; qu'en un mot, les débiteurs anciens, ne pouvant étendre leurs efforts au-delà du paiement des intérêts, se libèrent rarement, à moins qu'ils ne soient forcés de réaliser. Le rachat des rentes n'est pas obligatoire, et si aujourd'hui ceux qui recherchent le gage hypothécaire ne veulent en général plus aliéner leurs capitaux, on sait aussi que lorsque les intérêts sont régulièrement servis, les créanciers qui n'ont pas besoin de leurs capitaux, loin de se les faire rembourser à l'échéance, craignent plutôt ce remboursement.

Sous les réserves qui viennent d'être faites, nous allons poursuivre nos inductions.

Ainsi, à l'exception des prix de vente inscrits pour la première fois et non délégués à des créanciers hypothécaires, la propriété foncière était grevée :

Au 1 ^{er} janvier 1845, d'un capital de	fr.	714,039,365 54;
Au 1 ^{er} janvier 1848, id.	fr.	747,460,512 71;
Au 1 ^{er} janvier 1850, id.	fr.	754,955,528 29.

La situation que nous indiquons au 1^{er} janvier 1848 peut être contrôlée jusqu'à

un certain point au moyen de la situation qui a été constatée par l'application de la loi du 6 mai 1848. L'emprunt décrété par cette loi a porté sur le produit annuel des rentes et capitaux donnés en prêt, garantis par une hypothèque conventionnelle. Cinq pour cent du produit a dû être acquitté par les créanciers belges, au bureau d'enregistrement de leur domicile. La recette s'est élevée à fr. 1,544,981-39. En prenant pour moyenne le taux de 4½ p. %, le produit déclaré de fr. 26,899,627-80 correspond à un capital de fr. 597,769,506-67. Ce capital présente une différence en moins de fr. 149,691,006-04 sur le capital de fr. 747,460,512-71. En outre celui-ci est susceptible d'une augmentation parce qu'en le supputant à l'aide du produit du droit d'inscription, nous avons présumé que les dettes créées en une année continueraient, après 10 ans, à subir le mouvement d'extinction constaté pour la première période décennale. Ainsi le capital de fr. 271,181,108-54, formant au 1^{er} janvier 1845 le restant des dettes créées avant 1835, a été considéré comme réduit de fr. 41,771,908-11 au 1^{er} janvier 1848, et les dettes inscrites en 1835 et 1836, comme réduites de fr. 8,871,449-52 depuis la 10^e année de leur création. Si ces extinctions n'étaient réelles qu'à concurrence de fr. 15,000,000, le capital de fr. 747,460,512-71 devrait être porté à fr. 798,103,870-54, et il excéderait de fr. 200,534,563-67 le capital calculé d'après le produit annuel sur lequel a porté l'emprunt de 1848. Or, de ce dernier capital sont exclues les rentes et créances suivantes, dont les inscriptions existant en 1848 ont été relevées par les conservateurs des hypothèques, savoir :

1^o Les créances appartenant à des étrangers, pour un capital de fr. 40,766,695 ;

2^o Les créances inscrites en vertu de jugements et arrêts, pour un capital de fr. 45,521,073 ;

En prenant le premier capital en entier, sans avoir égard au chiffre, probablement peu important, des inscriptions devenues sans objet, mais en déduisant du même chef le cinquième du second capital, nous avons à imputer fr. 54,816,838-40 sur la différence signalée ci-dessus. Le restant de cette différence, soit fr. 165,517,503-27, doit être mis en balance avec la somme qui est entrée dans la supputation du capital de fr. 798,103,870-54, du chef de crédits ouverts, cautionnements, etc., comme aussi du chef de prix de vente non délégués à des créanciers hypothécaires et dont les inscriptions ont été renouvelées en vertu de la loi de 1842.

3^o Les inscriptions pour privilèges de vendeurs, faites d'office depuis 1837, ou renouvelées en vertu de la loi de 1842, et non radiées ni périmées en 1848, s'élevaient à fr. 516,822,084.

A l'égard de ce chiffre, il est à remarquer que les inscriptions d'office comprennent non-seulement le prix payable à terme ou converti en rente au profit du vendeur, mais aussi les rentes et créances dues par ce dernier et imposées par lui à l'acquéreur. Or, parmi les immeubles dont la mutation s'opère, un assez grand nombre sont grevés ; la mutation n'a même souvent d'autre cause que l'état de gêne du propriétaire, et l'acquéreur d'un immeuble grevé est généralement chargé de remplir les obligations du vendeur envers les créanciers inscrits. Il faut donc admettre qu'une bonne partie du capital de fr. 516,822,084 fait double emploi avec le capital dont le revenu a servi de base à l'emprunt de 1848.

Ensuite, on sait que, dans le système hypothécaire du Code, la prudence

conseille aux acquéreurs d'attendre l'expiration de la quinzaine de la transcription pour acquitter leurs prix. Un grand nombre d'inscriptions d'office n'ont pas d'autre cause; et souvent les acquéreurs, lorsqu'ils n'ont pas d'intérêt à faire radier l'inscription, préfèrent épargner les frais de cette formalité. On a observé, notamment depuis la loi du 12 août 1842, que le renouvellement des inscriptions d'office est assez restreint.

En résumé, sous la réserve de ce qui restait dû au 1^{er} janvier 1848 sur les prix de vente inscrits d'office depuis 1837 et non délégués à des créanciers hypothécaires, les calculs que nous avons établis sur le produit du droit d'inscription semblent pouvoir être considérés comme étant en concordance avec la situation que la loi d'emprunt a permis de constater.

Maintenant, si nous admettons encore que la dette antérieure à 1833 s'est réduite depuis 1844 et continue de subir chaque année une diminution de fr. 13,923,969-37; que, d'autre part, une dette annuelle de fr. 37,593,000 continue d'être créée comme par le passé, et que le mouvement d'extinction se poursuit après comme avant la 10^e année de la création, voici quelle a été et quelle serait à l'avenir, dans les conditions actuelles du crédit foncier, la situation de la dette hypothécaire pour chacune des années suivantes :

ANNÉE.	DETTE EXISTANT AU 1 ^{er} JOUR DE L'ANNÉE.	DETTE CRÉÉE PENDANT L'ANNÉE.	TOTAL.	REMBOURSEMENTS			INTÉRÊTS A SERVIR AU TAUX DE 4½ P. 0/0.
				SUR LA DETTE CRÉE AVANT 1835.	SUR LA DETTE CRÉE DEPUIS 1834.	TOTAL.	
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1845	714,039,365 54	57,593,000 00	771,632,365 54	13,923,969 37	29,571,498 40	43,495,467 77	34,723,456 45
1846	723,136,897 77	57,593,000 00	785,729,897 77	13,923,969 37	32,323,648 24	46,452,617 61	35,357,845 40
1847	739,277,280 16	57,593,000 00	796,870,280 16	13,923,969 37	35,485,798 08	49,409,767 45	35,859,162 60
1848	747,460,512 71	57,593,000 00	805,053,512 71	13,923,969 37	38,442,947 92	52,366,917 29	36,227,408 07
1849	752,686,595 42	57,593,000 00	801,297,595 42	13,923,969 37	41,400,097 76	55,324,067 13	36,462,581 80
1850	754,955,523 29	57,593,000 00	812,548,523 29	13,923,969 37	44,357,247 60	58,281,216 97	36,564,683 77
1851	754,267,311 32	57,593,000 00	811,860,311 32	13,923,969 37	47,314,397 44	61,238,366 81	36,533,714 00
1852	750,621,944 51	57,593,000 00	808,214,944 51	13,923,969 37	50,271,747 28	64,195,516 65	36,369,672 50
1853	744,019,427 86	57,593,000 00	801,612,427 86	13,923,969 37	53,228,697 12	67,152,666 49	36,072,559 25
1854	734,459,761 37	57,593,000 00	792,052,761 37	13,923,969 37	56,185,846 96	70,109,816 33	35,642,374 26
1855	721,942,945 04	57,593,000 00	779,535,945 04	13,923,969 37	57,593,000 00	71,516,969 37	35,079,117 52
1856	708,018,976 67	57,593,000 00	765,611,976 67	13,923,969 37	57,593,000 00	71,516,969 37	34,452,538 95
1857	694,095,007 30	57,593,000 00	751,688,007 30	13,923,969 37	57,593,000 00	71,516,969 37	33,825,960 32
1858	680,171,037 93	57,593,000 00	737,764,037 93	13,923,969 37	57,593,000 00	71,516,969 37	33,190,381 70
1859	666,247,068 56	57,593,000 00	723,840,068 56	13,923,969 37	57,593,000 00	71,516,969 37	32,572,803 08
1860	652,323,099 19	57,593,000 00	709,916,099 19	13,923,969 37	57,593,000 00	71,516,969 37	31,946,224 46
1861	638,399,129 82	57,593,000 00	695,982,129 82	13,923,969 37	57,593,000 00	71,516,969 37	31,319,645 84
1862	624,475,162 45	57,593,000 00	682,068,162 45	13,923,969 37	57,593,000 00	71,516,969 37	30,693,037 22
1863	610,551,191 08	57,593,000 00	668,144,191 08	13,923,969 37	57,593,000 00	71,516,969 37	30,066,438,60
1864	596,627,221 71	57,593,000 00	654,221,221 71	13,923,969 37	57,593,000 00	71,516,969 37	29,439,954 98
1865	590,002,531 40	57,593,000 00	647,595,531 40	13,923,969 37	57,593,000 00	71,516,969 37	29,141,798 92

Dans l'hypothèse où la propriété foncière serait entre les mains d'un seul individu, débiteur unique de toutes les créances inscrites, il résulte du tableau précédent, que ce propriétaire cesserait à l'avenir d'user de son crédit d'une manière productive; qu'il emprunterait aux uns pour rembourser aux autres; qu'indépendamment de 30 à 36 millions d'intérêts, il aurait à demander à ses ressources propres un supplément qui, pendant neuf années, serait d'environ 14 millions, pour parvenir à solder en 1863 la dette créée avant 1853; qu'en continuant ensuite à emprunter chaque année un capital de fr. 57,593,000, pour l'appliquer en entier à des remboursements, il demeurerait indéfiniment grevé d'une dette de 390 millions et obligé de servir un intérêt de plus de 29 millions, sans compter les frais de l'emprunt annuel.

Si nous abandonnons l'hypothèse pour la réalité, en nous plaçant au point de vue de tous les propriétaires fonciers, le mouvement indiqué par le tableau doit s'expliquer autrement.

Nous le répétons, tout propriétaire d'immeuble possède un instrument de crédit dont il peut faire usage pour lui-même ou dans l'intérêt d'autrui. Les besoins de l'homme, du chef de famille, sont variés; le travail par lequel il y pourvoit ne l'est pas moins. On trouve des propriétaires fonciers dans toutes les professions. Des commerçants, des cultivateurs, des manufacturiers, des travailleurs de tout ordre, participent, comme débiteurs, au capital hypothécaire.

Les uns empruntent des capitaux pour les employer productivement, et les inscriptions existant à leur charge peuvent dès lors correspondre à un accroissement de la richesse nationale. Ces capitaux sont remboursés après un temps plus ou moins long, suivant la nature des opérations auxquelles ils ont été appliqués et selon l'importance des bénéfices réalisés ou les profits que l'emprunteur peut encore espérer en étendant ses opérations.

Entre-temps le terme d'exigibilité stipulé par le prêteur peut échoir; mais, comme nous l'avons déjà fait remarquer, les intérêts étant régulièrement servis, les créanciers hypothécaires ne se prévalent en général de l'échéance du terme, que lorsqu'ils ont besoin de leurs capitaux. Il est inutile et d'ailleurs impossible d'énumérer les circonstances qui peuvent faire naître ce besoin, soit pour le créancier originaire, soit pour ses représentants.

Nous n'avons pas non plus à examiner si le propriétaire foncier, qui se livre à des entreprises étrangères à l'industrie agricole, ne ferait pas mieux de préférer la vente à l'emprunt, pour se procurer le capital qu'il veut faire fructifier par son travail. Sous l'influence de diverses causes, tantôt l'un, tantôt l'autre de ces moyens obtient la préférence. En général, l'emprunt est choisi par ceux qui ne possèdent que des propriétés bâties servant à leur usage personnel ou à l'exercice de leur profession.

Si le succès ne répond pas à l'attente des emprunteurs, mais que, sans parvenir à éteindre leur dette à l'aide de bénéfices ou d'épargnes, ils demeurent en état de payer le loyer du capital, celui-ci continue à figurer au livre hypothécaire aussi longtemps que le remboursement n'en est pas demandé. Dans le cas de cette

demande, une aliénation ou un nouvel emprunt devient nécessaire, et c'est à l'aliénation qu'aboutit toujours le débiteur devenu impuissant de servir les intérêts.

Ceci nous conduit à signaler une autre catégorie d'emprunteurs. Parmi les propriétaires fonciers, il y en a qui, au lieu d'être libres d'engagements, au lieu de pouvoir songer uniquement à augmenter leur avoir par le travail, empruntent, pour faire face à des engagements antérieurs qu'ils seraient hors d'état de remplir sans avoir recours à une aliénation. Lorsque ces engagements consistent en dettes chirographaires, les créanciers se contentent parfois d'une hypothèque, dont l'inscription vient ainsi augmenter le capital hypothécaire, sans être accompagnée d'aucune circulation. A défaut de pareil expédient, l'opération se réduit à une sorte de virement de fonds des mains du prêteur dans celles de créanciers antérieurs, et le livre des hypothèques peut marquer à la fois un mouvement d'extinction et un mouvement de création, sans qu'il y ait, d'une part, capital reconstitué, d'autre part, capital destiné à recevoir un emploi productif.

Des capitaux sont aussi empruntés sur hypothèque pour réparer ou remplacer, dans les mains de l'emprunteur, des agents de production perdus ou détériorés sans bénéfice.

Enfin, les transmissions immobilières à titre onéreux donnent lieu à des emprunts dont le montant sert à payer des prix d'acquisition. L'emprunt contracté dans ce but semble appartenir à la première catégorie, en ce sens qu'il procure à l'emprunteur un instrument de production à l'aide duquel il compte pouvoir rembourser un jour le capital emprunté. Il en est de même lorsque le vendeur donne à l'acquéreur un délai plus ou moins long pour le paiement du prix, dont il stipule un intérêt. Lorsqu'il y a emprunt au moment de l'acquisition, l'inscription se fait d'office au profit du prêteur, et il suffit d'émarger cette inscription de la subrogation ultérieure, si l'emprunt et son emploi sont constatés dans les formes prescrites. L'inscription qui serait requise distinctement au profit du prêteur ferait double emploi avec l'inscription d'office, si celle-ci n'était radiée.

Ces considérations disent assez qu'il est impossible de décomposer le capital hypothécaire pour déterminer la part des débiteurs par catégorie de profession. On pourrait encore moins distinguer dans cette part le contingent de ceux qui ont employé les capitaux empruntés comme agents de production, et le contingent de ceux qui ont emprunté pour faire face à des engagements antérieurs, leur condition comme producteurs restant la même.

Il n'est pas possible non plus de déterminer, d'une manière plus générale, la part du commerce, celle de l'industrie manufacturière et celle de l'industrie agricole.

Comme les transmissions immobilières à titre onéreux sont une des causes qui donnent naissance aux inscriptions hypothécaires, il a paru utile de dresser le tableau du produit du droit de transcription pendant les vingt dernières années, et de la valeur qui a servi d'assiette à ce droit, auquel sont obligatoirement soumis tous actes emportant mutation entre-vifs de biens immeubles.

ANNÉE.	PRODUIT DU DROIT.	VALEUR IMPOSÉE.	Observations.	
	Fr.	Fr.		
1830	398,638 98	79,727,798 00	Pour tenir compte du produit relatif au territoire cédé en 1859, il a été fait sur les neuf premières années une déduction de $\frac{1}{34}$, fraction qui représente la moyenne de ce produit.	
1831	382,166 44	76,453,288 00		
1832	567,752 15	113,550,430 00		
1833	576,872 87	115,374,574 00		
1834	583,554 70	116,710,940 00		
1835	544,349 50	108,869,900 00		
1836	641,982 73	128,392,546 00		
1837	664,140 56	132,828,112 00		
1838	718,039 82	143,607,964 00		
1839	647,529 76	129,505,952 00		
1840	730,128 02	146,025,604 00		
1841	1,078,511 69	125,169,083 00		Le droit a été porté d'un demi à un p. % par la loi du 30 mars 1841.
1842	1,364,301 27	136,430,127 00		
1843	1,367,404 68	136,740,468 00		
1844	1,246,308 91	124,630,891 00		
1845	1,217,526 25	121,752,625 00		
1846	1,268,120 42	126,812,042 00		
1847	1,275,334 63	127,533,463 00		
1848	1,026,132 99	102,613,299 00		
		2,292,709,104 00		
1849	1,015,672 72	101,567,272 00		

Ainsi, dans une période de vingt ans, une valeur immobilière de près de deux milliards et demi a été déplacée par des actes entre-vifs, sans tenir entièrement compte des 200 à 300 millions dont les prix et les évaluations ont pu être atténués pour diminuer les droits du trésor.

La somme trouvée à la fin de 1848 est de fr. 2,292,709,104; en déduisant $\frac{1}{3}$ pour les donations et les échanges, il reste fr. 1,854,167,283 pour les autres transmissions à titre onéreux. Or, dans la même année, les inscriptions non péri-mées ni radiées, ayant pour objet des prix de vente, s'élevaient à fr. 316,822,084. En supposant, contrairement aux observations qui ont été faites sur ce chiffre, que le montant intégral des inscriptions ouvertes fût encore dû, et, de plus, que les mutations auxquelles il s'applique fussent toutes postérieures à 1829, il y aurait

encore ce résultat que le montant des acquisitions faites pendant dix-neuf ans se serait trouvé acquitté à la fin de la même période, à concurrence d'environ cinq sixièmes, soit fr. 1,517,545,199.

Cette somme aurait-elle été empruntée et serait-elle restée due aux prêteurs, en tout ou en partie? Pour l'affirmative, il faudrait d'abord supposer que les prêteurs n'eussent point obtenu le privilège du vendeur, car autrement les sommes empruntées se trouveraient comprises dans le capital de fr. 316,822,084. Ensuite, les emprunts hypothécaires contractés de 1830 à 1849, en prenant même pour chaque année de cette période la moyenne des cinq dernières années, soit fr. 53,789,800, ne présentaient plus, en 1848, qu'une dette de fr. 549,750,990-60, selon la proportion dans laquelle les capitaux inscrits pendant les années 1835 à 1839 ont été reproduits par le renouvellement décennal. Enfin, allons jusqu'à admettre que tous ces emprunts, contractés sans stipulation d'emploi, aient servi à payer des prix de vente, et que toutes les mutations antérieures à 1830 fussent soldées à cette époque, ou l'aient été depuis, sans le secours d'aucun emprunt, il en résulterait que ceux qui ont acheté en 19 ans des immeubles dont les prix exprimés s'élèvent à fr. 1,834,167,283, en auraient payé plus de la moitié pendant la même période, à l'aide de bénéfices, d'épargnes accumulées, ou par d'autres moyens, l'emprunt hypothécaire excepté.

Écartant les hypothèses impossibles ou invraisemblables, nous sommes persuadé qu'indépendamment de la part qu'ils peuvent avoir dans les inscriptions pour privilèges de vendeurs, les emprunts contractés pour payer des prix de vente ne forment qu'une faible partie de la dette de fr. 798,103,870-54, considérée comme existant en 1848, en vertu de toutes inscriptions autres que celles faites d'office et non encore renouvelées.

Mais, une chose bien moins contestable, c'est que les emprunts pour améliorations foncières forment une rare exception. Il n'y a que le commerce et l'industrie manufacturière, qui, d'après les bases actuelles du crédit foncier, puissent emprunter sur hypothèque en vue d'un emploi productif, lorsqu'ils ne sont pas forcés de le faire pour parer à des embarras ou pour lutter contre des revers. Un fait qui semble prouver qu'ils usent assez largement du crédit territorial, c'est qu'il résulte du relevé des prêts inscrits pendant les cinq dernières années, que, sur une moyenne de 19,647 prêts par année, s'élevant à fr. 53,789,800, 9,980 prêts, de l'import de fr. 24,124,940, ont eu lieu sur propriétés bâties, et 9,667 prêts, de l'import de fr. 29,664,860, sur propriétés non bâties. La première catégorie comprend les prêts dont le gage principal consiste dans des bâtiments, encore que l'hypothèque frappe en outre des terrains, cours ou jardins attenants aux bâtiments; dans la deuxième catégorie on a rangé les prêts affectés principalement sur propriétés non bâties, alors même que le gage comprend des maisons ou constructions accessoires.

En répartissant dans la même proportion la dette de fr. 798,103,870-54, nous trouvons 291,511 créances, dont 148,078, de l'import de fr. 337,952,771-43, seraient affectées sur propriétés bâties, et 143,433 créances, d'un total de fr. 440,151,098-89, sur propriétés non bâties.

Quel peut être le rapport entre la valeur des deux catégories de propriétés et la dette hypothécaire? C'est ce que nous chercherons à déterminer.

La valeur vénale sert d'assiette aux droits établis sur les mutations entre-vifs à titre onéreux et sur les transmissions par décès; elle fait constamment l'objet des investigations des préposés chargés de recouvrer ces droits et de faire constater par experts l'insuffisance des prix exprimés et des évaluations données par les parties. Les ventes publiques sont relevées par eux dans des tableaux où ils puisent des termes de comparaison, en tenant compte de ce que les prix peuvent avoir d'excessif dans des circonstances particulières. Pendant les dix dernières années le rapport existant entre le revenu cadastral et la valeur vénale a parcouru l'échelle de 30 à 40 pour les propriétés bâties et celle de 40 à 80 pour les propriétés non bâties. En prenant la moyenne de ces chiffres, l'on obtient pour les premières, dont le revenu est de fr. 47,596,495, une valeur de fr. 1,658,877,255 00 et pour les autres, dont le revenu s'élève à fr. 110,820,536-21, une valeur de fr. 6,649,232,172 60

Total. 8,308,109,427 60

Les propriétés bâties seraient donc grevées d'un peu moins que le cinquième de leur valeur, les propriétés non bâties, d'un quinzième, et toute la propriété foncière du 10^e au 11^e de sa valeur.

L'induction que nous avons tirée de la répartition des emprunts contractés pendant les cinq dernières années, par rapport à la dette de fr. 798,105,870-54, reste au-dessous de la vérité, quant au nombre des créances, à ne consulter que le relevé des déclarations faites jusqu'au mois d'août 1848, en vertu de la loi d'emprunt du 6 mai précédent. Pour un produit annuel de fr. 26,277,171-87, auquel des déclarations postérieures, non relevées, ont ajouté fr. 622,455-95, les premières déclarations élevaient déjà, au lieu de 291,511, à 352,369 le nombre des rentes et créances. Ce nombre, avec le produit total de fr. 26,899,627-80 et le capital de fr. 597,769,506-67, auquel ce produit correspond à raison de 4 1/2 p. o/o, se répartit entre les différentes provinces, selon le domicile des créanciers, de la manière suivante :

	NOMBRE DES RENTES ET CRÉANCES.	PRODUIT ANNUEL.	CAPITAUX.
Anvers	20,455	2,937,106 60	65,269,038 85
Brabant	55,395	7,016,151 80	155,914,484 44
Flandre occidentale.	21,997	2,314,362 20	51,430,271 11
Flandre orientale.	41,352	4,033,704 80	89,627,884 45
Hainaut	65,465	4,027,561 20	89,501,360 60
Liège	63,244	4,118,732 00	91,527,377 78
Limbourg.	30,609	724,552 20	16,101,160 00
Luxembourg	9,267	331,396 40	8,475,475 86
Namur	24,585	1,346,060 60	29,912,457 78
TOTAUX.	332,369	26,899,627 80	597,769,506 67

Les 332,369 rentes et créances, dont les déclarations ont été dépouillées avant la fin du mois de juillet 1848, se décomposent, par catégorie de produit annuel, de la manière suivante :

RENTES ET CRÉANCES D'UN PRODUIT ANNUEL DE		NOMBRE des RENTES ET CRÉANCES DE CHAQUE CATÉGORIE.	PRODUIT ANNUEL	CAPITAL
			PAR CATÉGORIE.	PAR CATÉGORIE.
			Fr.	Fr.
20 fr. et au-dessous (Capital de fr.	444-44 et au-dessous.)	132,932	1,471,570 00	52,701,533 56
20 fr. à 40 fr. (Id.	444-44 à 888-89.)	71,206	2,109,943 17	46,837,670 44
40 fr. à 80 fr. (Id.	888-89 à 1,777-78.)	37,337	3,234,026 50	72,311,700 00
80 fr. à 120 fr. (Id.	1,777-78 à 2,666-67.)	23,727	2,356,383 46	51,919,652 44
120 fr. à 160 fr. (Id.	2,666-67 à 3,555-56.)	15,158	1,821,922 97	40,487,177 11
160 fr. à 200 fr. (Id.	3,555-56 à 4,444-43.)	8,191	1,476,070 24	32,801,860 88
200 fr. à 240 fr. (Id.	4,444-43 à 5,333-34.)	4,888	1,068,294 53	23,739,874 45
240 fr. à 280 fr. (Id.	5,333-34 à 6,222-23.)	4,201	1,043,808 25	23,240,182 90
280 fr. à 320 fr. (Id.	6,222-23 à 7,111-12.)	3,096	924,212 12	20,538,047 10
320 fr. à 360 fr. (Id.	7,111-12 à 8,000-00.)	1,804	643,304 57	14,344,346 00
360 fr. à 400 fr. (Id.	8,000-00 à 8,888-89.)	1,823	700,861 79	13,374,706 49
400 fr. à 440 fr. (Id.	8,888-89 à 9,777-78.)	1,217	309,333 57	11,313,968 22
440 fr. à 480 fr. (Id.	9,777-78 à 10,666-67.)	1,273	386,596 73	13,033,483 34
480 fr. à 520 fr. (Id.	10,666-67 à 11,555-56.)	933	479,013 82	10,644,731 36
520 fr. à 560 fr. (Id.	11,555-56 à 12,444-43.)	714	334,199 52	8,337,767 12
560 fr. à 600 fr. (Id.	12,444-43 à 13,333-34.)	634	336,084 58	8,379,637 34
600 fr. à 640 fr. (Id.	13,333-34 à 14,222-23.)	403	290,152 28	6,447,384 00
640 fr. à 680 fr. (Id.	14,222-23 à 15,111-12.)	372	231,173 83	6,248,507 78
680 fr. à 720 fr. (Id.	15,111-12 à 16,000-00.)	273	192,923 43	4,287,232 23
720 fr. à 760 fr. (Id.	16,000-00 à 16,888-88.)	272	200,042 91	4,443,398 00
760 fr. à 800 fr. (Id.	16,888-89 à 17,777-78.)	434	361,433 63	8,033,014 00
800 fr. à 1,200 fr. (Id.	17,777-78 à 26,666-67.)	1,373	1,342,813 93	34,234,798 89
1,200 fr. à 1,600 fr. (Id.	26,666-67 à 33,333-36.)	624	332,864 89	18,932,333 11
1,600 fr. à 2,000 fr. (Id.	33,333-36 à 44,444-43.)	269	494,087 63	10,979,723 11
2,000 fr. à 2,400 fr. (Id.	44,444-43 à 53,333-34.)	197	437,831 13	9,729,581 11
2,400 fr. à 2,800 fr. (Id.	53,333-34 à 62,222-23.)	108	286,979 03	6,377,312 22
2,800 fr. à 3,200 fr. (Id.	62,222-23 à 71,111-12.)	62	136,438 38	4,143,073 12
3,200 fr. à 3,600 fr. (Id.	71,111-12 à 80,000-00.)	44	143,349 81	3,301,106 89
3,600 fr. à 4,000 fr. (Id.	80,000-00 à 88,888-89.)	44	171,463 56	3,810,343 78
4,000 fr. à 4,400 fr. (Id.	88,888-89 à 97,777-78.)	28	113,377 64	2,368,392 00
4,400 fr. à 4,800 fr. (Id.	97,777-78 à 106,666-67.)	19	101,530 33	2,232,250 67
4,800 fr. à 5,200 fr. (Id.	106,666-67 à 113,333-36.)	9	42,694 33	948,767 77
5,200 fr. à 5,600 fr. (Id.	113,333-36 à 124,444-43.)	3	27,169 00	603,733 36

RENTES ET CRÉANCES D'UN PRODUIT ANNUEL DE	NOMBRE des RENTES ET CRÉANCES de chaque catégorie	PRODUIT ANNUEL	CAPITAL
		PAR CATÉGORIE.	PAR CATÉGORIE.
5,600 fr. à 6,000 fr. (Capital de fr. 124,444-45 à 155,555-54.)	10	58,911 00	1,509,155 55
6,000 fr. à 6,400 fr. (Id. 155,555-54 à 142,222-25.)	9	55,635 18	1,256,781 78
6,400 fr. à 6,800 fr. (Id. 142,222-25 à 151,111-12.)	7	46,642 00	1,056,488 89
6,800 fr. à 7,200 fr. (Id. 151,111-12 à 160,000-00.)	5	35,579 82	1,250,662 71
7,200 fr. à 7,600 fr. (Id. 160,000-00 à 168,888-89.)	9	67,035 45	1,490,121 11
7,600 fr. à 8,000 fr. (Id. 168,888-89 à 177,777-78.)	7	54,785 04	1,217,400 89
8,000 fr. à 8,400 fr. (Id. 177,777-78 à 186,666-67.)	6	48,306 94	1,077,952 00
8,400 fr. à 8,800 fr. (Id. 186,666-67 à 195,555-56.)	2	17,228 84	582,865 11
8,800 fr. à 9,200 fr. (Id. 195,555-56 à 204,444-45.)	5	45,178 26	1,005,961 55
9,200 fr. à 9,600 fr. (Id. 204,444-45 à 215,555-54)	2	18,785 67	417,414 89
9,600 fr. à 10,000 fr. (Id. 215,555-54 à 222,222-25.)	8	61,197 86	1,539,952 44
10,000 fr. et au-dessus. (Id. 222,222-25 et au-dessus.)	35	814,418 06	18,098,179 11

Les rentes et créances, dont les déclarations ont été remises après le mois de juillet 1848 et présentent un produit annuel de fr. 622,455-93, correspondant à un capital de fr. 15,852,554, appartiennent probablement aux premières catégories du tableau, et elles sont au nombre de 16,908, si l'on adopte la proportion existant entre le nombre et le montant des créances renseignées dans la limite d'un produit annuel de 160 francs.

Nous avons eu à nous occuper des rentes et créances sur lesquelles l'emprunt de 1848 n'a pas porté ; le nombre des inscriptions non radiées ni périmées en 1848 était, savoir :

Pour créances possédées par des étrangers, de . . fr.	15,405
Pour hypothèques judiciaires, de	19,748
Pour prix de vente, de	140,576

En nous attachant seulement aux déclarations dont le dépouillement était fait pour l'emprunt à la fin de juillet 1848, nous remarquons que sur 352,569 rentes et créances, il y en a 152,952 qui ne dépassent pas 20 francs en produit, 450 francs en capital, et dont le produit total est à celui des autres catégories de créances comme 1 à 18. — Il y en a 261,745, formant environ les quatre cinquièmes, qui n'excèdent pas 80 francs en produit ni 1,800 francs en capital, et qui dans le total de fr. 585,957,152-78, figurent pour plus du quart, soit fr. 151,900,926.

Nous avons vu que la moyenne des emprunts hypothécaires contractés pendant les années 1845 à 1849 présente par année 19,647 créances, dont 9,980, de l'import de fr. 24,124,940, sont affectées sur propriétés bâties, et 9,667, de l'import de fr. 29,664,860, sur propriétés non bâties. Ces chiffres comprennent 343 prêts au-dessus de 20,000 francs, s'élevant à 16,459,580 francs, savoir :

155 sur propriétés bâties pour un capital de . . fr.	5,565,880
208 sur propriétés non bâties pour un capital de . .	11,075,700

D'un autre côté, il y a 9,637 prêts au-dessous de 1,000 francs pour un capital de fr. 4,837,660; 5,174 de ces prêts, s'élevant à fr. 2,495,640, sont inscrits sur propriétés bâties; 4,663 sont inscrits sur propriétés non bâties à concurrence de fr. 2,564,020.

Sur 15,759 prêts de fr. 1,000 à 2,000, présentant un total de fr. 10,469,900, 7,193 sont inscrits sur propriétés bâties pour fr. 5,258,940; 6,766 le sont sur propriétés non bâties pour 5,250,960 francs.

Si les créances de moins de 20 francs de produit annuel entrent pour plus d'un tiers, et avec celles de moins de 40 francs de produit, pour environ deux tiers dans le nombre de 532,569, ce fait est en corrélation avec le morcellement de la propriété foncière.

En effet, voici, d'après le travail qui a été exécuté au Département des Finances et qui constate le véritable état de la propriété foncière en Belgique, le tableau du nombre des propriétaires qui possèdent un revenu cadastral dans le royaume :

REVENU GADASTRAL.	NOMBRE DE PROPRIÉTAIRES PAR PROVINCE.									TOTAL
	Anvers	Brabant	Flandre occidentale	Flandre orientale	Hainaut	Liège	Limbourg	Luxembourg	Namur.	
Fr 10 et au dessous	7,836	13,229	3,917	9,903	16,279	19,573	7,414	23,288	15,162	116,628
10 à fr 25	8,088	24,495	8,913	19,311	30,405	19,620	8,547	13,280	14,358	147,071
25 à 50	8,052	23,131	10,324	20,831	27,505	15,583	7,599	9,744	11,636	134,465
50 à 100	8,383	19,336	10,987	20,723	23,612	12,197	7,090	8,153	8,785	119,325
100 à 200	7,709	14,055	9,324	16,551	17,025	8,457	5,518	5,491	5,554	89,774
200 à 400	6,274	9,882	7,668	11,408	11,080	5,944	3,358	2,869	3,077	61,645
400 à 600	2,383	4,027	3,350	4,487	4,083	2,513	1,176	909	1,067	24,025
600 à 800	1,278	2,419	1,738	2,351	2,032	1,369	474	407	468	12,536
800 à 1,000	732	1,527	1,071	1,351	1,183	626	306	219	277	7,492
1,000 à 1,500	996	2,015	1,542	1,796	1,579	1,036	378	213	397	9,902
1,500 à 2,000	418	981	736	837	742	454	172	104	203	4,652
2,000 à 3,000	412	933	669	755	717	452	141	101	211	4,396
3,000 à 4,000	206	429	305	358	352	179	60	63	94	2,046
4,000 à 5,000	83	243	200	199	183	132	34	21	66	1,161
5,000 à 6,000	62	158	132	102	113	73	30	11	31	715
6,000 à 8,000	71	201	139	151	128	90	23	23	67	892
8,000 à 10,000	26	89	92	75	80	55	11	14	45	497
10,000 à 15,000	42	136	87	91	81	46	26	13	58	580
15,000 à 20,000	16	61	43	33	33	17	7	6	20	236
20,000 à 25,000	9	39	22	26	22	10	2	1	11	142
25,000 à 35,000	12	22	18	24	22	14	5	1	13	131
35,000 à 50,000	1	30	11	9	9	8	4	1	7	80
50,000 à 70,000	"	9	4	10	3	6	"	"	2	34
70,000 à 100,000	2	8	2	3	3	1	"	"	1	20
100,000 et au-dessus	"	5	1	1	2	2	"	"	"	11
TOTAUX	53,181	117,528	61,355	111,479	137,276	88,566	42,411	64,938	61,678	738,512

Le tableau suivant indique, avec le nombre des propriétaires, le revenu cadastral des propriétés bâties et des propriétés non bâties de chaque province :

DÉSIGNATION DES PROVINCES.	NOMBRE DES PROPRIÉTAIRES.	REVENU CADASTRAL.		
		PROPRIÉTÉS BATIES.	PROPRIÉTÉS NON BATIES	TOTAL.
		Fr.	Fr.	Fr.
Anvers	53,181	6,116,424 00	7,432,475 92	13,548,899 92
Brabant.	117,528	11,053,696 00	17,917,725 26	28,971,421 26
Flandre occidentale.	61,355	6,114 071 00	17,856,234 74	23,970,305 74
Flandre orientale . .	111,479	8,160,513 00	18,423,170 05	26,583,683 05
Hainaut.	137,276	6,625,228 00	20,332,483 14	26,958,711 14
Liège.	88,666	5,150,044 00	10,461,874 76	15,611,918 76
Limbourg.	42,411	1,148,850 00	5,812,513 80	6,961,363 80
Luxembourg	64,938	989,785 00	4,650,057 23	5,639,822 23
Namur	61,678	2,037,902 00	7,943,001 31	9,980,903 31
TOTAUX. . .	738,512	47,396,493 00	110,820,536 21	158,217,029 21

En multipliant par la moyenne du revenu le nombre des propriétaires de chacune des catégories, moins la première pour laquelle il a paru qu'on se rapprocherait de la vérité en prenant pour multiplicateur un revenu de 9 francs, et la dernière à laquelle il faut assigner le restant du revenu cadastral possédé par tous, on trouve que près du tiers de la propriété foncière (fr. 49,573,819 sur fr. 158,217,029-21) est entre les mains de 668,914 propriétaires qui ne possèdent pas au delà de 400 francs de revenu cadastral, et environ un second tiers (fr. 48,076,500) entre les mains de 58,637 propriétaires dont la possession est limitée à un revenu cadastral de 2,000 francs.

Il est impossible de calculer, même par approximation, la proportion dans laquelle les propriétaires des deux premiers tiers supportent ensemble ou respectivement la dette hypothécaire. Seulement, eu égard au nombre et au montant des créances comprises dans les catégories d'un produit peu élevé, l'on doit admettre que ces propriétaires sont proportionnellement beaucoup plus grevés que ceux du dernier tiers.

Parmi les 668,914 propriétaires qui, dans la limite d'un revenu cadastral de 400 francs et au-dessous, possèdent un tiers du revenu total, se trouvent apparemment presque tous les propriétaires qui cultivent leurs biens propres, avec ou sans biens d'autrui, notamment la plupart des chefs des petites exploitations si nombreuses dans nos provinces.

Ce ne sont certes pas ces derniers qui ont pu songer jusqu'à présent à emprunter des capitaux pour les employer productivement, pour les convertir en améliorations foncières : les conditions onéreuses de l'emprunt hypothécaire y ont toujours mis un obstacle invincible.

II.

Quelle est aujourd'hui, en Belgique, la position faite au propriétaire qui emprunte et au capitaliste qui prête sur hypothèque?

D'abord l'offre et la demande ne se rencontrent guère directement. La rencontre est d'autant plus difficile que l'emprunteur affectionne le mystère ; dans les conditions actuelles de l'emprunt sur hypothèque, l'opinion publique y voit la gêne du propriétaire plutôt qu'une opération destinée à accroître son avoir. La publicité et la concurrence en cette matière n'eussent d'ailleurs pas été possibles entre particuliers ; la force des choses a créé des intermédiaires officieux ; mais ces intermédiaires sont disséminés sur tous les points du territoire, agissent sans lien entre eux, chacun dans le cercle étroit d'une clientèle. L'offre peut attendre plus ou moins longtemps la demande, et réciproquement. Le capital offert peut dépasser le capital demandé ou lui être inférieur ; et le capitaliste tient à ne pas diviser en plusieurs prêts le capital qu'il veut placer sur hypothèque.

Du reste le lien qui existerait entre les intermédiaires et qui est impossible dans l'ordre pratique, ne produirait aucun résultat aujourd'hui. Le prêteur veut et doit vouloir être rapproché le plus possible, sinon du gage hypothécaire, au moins du propriétaire, à qui il prête souvent autant par confiance qu'à raison de l'hypothèque, et avec lequel il doit rester en relation jusqu'à l'extinction de la dette.

A un point de vue plus général, il est certain que les capitaux qui cherchent un placement sur hypothèque sont inégalement répartis, abondants dans quelques localités, rares dans d'autres. Cette inégalité existe surtout au désavantage de l'industrie agricole, des propriétaires éloignés des grands centres de population. Ainsi les capitaux placés sur hypothèque dans des provinces telles que le Limbourg et le Luxembourg sont plus chers que les capitaux placés dans d'autres provinces. Les conditions de l'emprunt diffèrent d'un arrondissement à l'autre. On rencontre même de la différence, sous ce rapport, entre les grands centres de commerce et d'industrie manufacturière. Le tableau qui va suivre en fournit la preuve pour quelques arrondissements. Sous les deux premières rubriques, il présente, par catégorie de taux d'intérêt, les prêts de 1,000 francs et au-dessous, et ceux de 1,000 à 2,000 francs, inscrits en 1845, puis, sous la troisième rubrique, l'ensemble des emprunts contractés pendant la même année. Ainsi, à Arlon, six septièmes (326,800 francs sur 382,300) sont prêtés à 5 p. % et le restant à 4 p. % ; tandis qu'à Turnhout, un septième (114,300 francs sur 832,000) est placé à 5 p. %, un quart (188,300 francs) à 4 1/2 p. %, et la moitié (423,600 francs) à 4 p. %. En regard de Charleroy, où cinq sixièmes (2,564,300 francs sur 3,014,400) sont placés à 5 p. %, un dixième (313,500 francs) à 4 1/2 p. %, et un vingt-troisième (134,800 francs) à 4 p. %, on voit figurer Anvers, où un cinquième (513,500 francs sur 2,698,300) est prêté à 5 p. %, un septième (368,000 francs) à 4 1/2 p. %, et cinq neuvièmes (1,414,200 francs) à 4 p. %. Enfin, en même temps qu'à Nivelles un tiers (656,800 francs sur 1,995,300) est emprunté à 5 p. %, deux neuvièmes (433,400 francs) à 4 1/2 p. %, et deux cinquièmes (725,900 francs) à 4 p. %, l'arrondissement de Gand obtient un douzième (281,600 francs sur 3,332,400) à 5 p. %, un septième (475,300 francs) à 4 1/2 p. %, et deux tiers (2,291,500 francs) à 4 p. %.

Le tableau qui précède démontre, et ce fait doit peser plus particulièrement sur l'industrie agricole, que le loyer des petits capitaux est plus cher que celui des capitaux d'une certaine importance. En même temps les frais auxquels donnent lieu les formalités constitutives du gage hypothécaire sont relativement plus élevés pour les premiers que pour les seconds capitaux.

Dans un travail sur la propriété foncière et l'enregistrement en France, publié par M. Championnière, cet auteur trace le tableau suivant des droits et frais à supporter par celui qui emprunte sur hypothèque une somme de 500 francs, savoir :

Pour l'obligation :

Enregistrement à 1 p. % et le décime	5 50
Timbre de la minute et de la grosse	7 50
Signification à l'assurance	7 25
Extrait pour signifier à l'assurance	4 25
Bordereau d'inscription	6 70
État et inscription.	10 00
Honoraires du notaire	10 00
	<hr/>
	51 20

Soit, en y comprenant les honoraires, 40 p. %, et en déduisant les honoraires, 7 p. %.

Quittance de l'obligation précédente :

Enregistrement à 50 centimes pour 100 francs et le décime	2 75
Timbre de la minute et de l'expédition.	3 75
Extrait pour la radiation.	4 25
Radiation	1 35
Honoraires	9 00
	<hr/>
	21 10

Soit, en y comprenant les honoraires, 4 p. %.

En déduisant les honoraires, 2 $\frac{1}{2}$ p. %.

Ainsi l'opération de prêt terminée coûte à l'emprunteur 14 p. %, et rapporte à l'État 9 $\frac{1}{2}$ p. %.

En Belgique, les droits d'enregistrement et d'inscription sont les mêmes qu'en France, sauf qu'au lieu de 10 il y a 30 centimes additionnels.

Pour ne parler que des emprunts sur propriétés non bâties, une obligation de 500 francs entraîne, au *minimum*, les frais suivants :

Droits d'enregistrement et d'inscription 7 15

Droits de timbre :

Minute	» 90	} 4 05
Grosse	1 20	
Certificat ou état de charges	» 45	
Bordereau et registres de dépôt et d'inscription	1 50	
Salaire du conservateur des hypothèques pour certificat de charges et inscription.		2 00
		<hr/>
A reporter		15 20

Report 13 20

Honoraires du notaire :

Rédaction de la minute	10 00	} 18 00
Rôles d'expédition (<i>minimum</i>)	3 00	
Rédaction du bordereau et diligences	5 00	
		<hr/>
		31 20

D'après ce calcul, pour emprunter 500 francs il faut faire, dès le début de l'opération, un sacrifice de plus de 6 p. $\%$. C'est l'équivalent d'un supplément d'intérêt d'environ $2\frac{1}{4}$ p. $\%$ lorsque le prêt est fait pour 3 ans, et de $1\frac{1}{4}$ p. $\%$, s'il est fait pour 6 ans, indépendamment du coût de la quittance et de la radiation de l'inscription.

Pour accepter une condition aussi onéreuse, aggravée encore par le taux d'intérêt le plus élevé, sans tenir compte des clauses secrètes, il a fallu des besoins, des engagements impérieux à satisfaire; et pourtant ils ont donné naissance à environ la moitié des 332,369 créances indiquées dans le tableau par catégorie de produit.

Si l'emprunteur est maltraité, la condition du prêteur en est-elle meilleure?

Sans doute, le gage hypothécaire présente le plus de certitude, mais son appréciation exige une attention exercée, sous le rapport du droit de propriété et de la situation hypothécaire.

Ensuite, si l'hypothèque promet un succès certain à l'action en paiement des intérêts et en remboursement du capital, elle n'assure aucune régularité dans l'accomplissement des obligations de l'emprunteur.

L'expropriation, quand il faut y recourir, exige de notables avances et fait attendre assez longtemps la liquidation.

L'inconvénient le plus grave peut-être, c'est que le prêteur, quand il a besoin de son capital avant l'échéance du terme, trouve difficilement un cessionnaire, s'il ne veut se résoudre à faire un sacrifice. Le transport ne se fait non plus sans frais; il faut un acte, qui doit même être notifié au débiteur ou tenu pour signifié.

L'espèce d'indisponibilité, dont la créance hypothécaire est frappée sous ce rapport, détourne une foule de capitaux qui, pour n'être point demandés peut-être aujourd'hui, le seraient si, dans des conditions également plus favorables pour les propriétaires, ceux-ci pouvaient attendre de leur emploi un légitime bénéfice.

La cause que nous venons de signaler comme un obstacle à l'affluence des capitaux contribue sans doute à rendre les constitutions de rente très-rares et à faire abrégier la durée des prêts, qui varie aujourd'hui de 2 à 20 ans. Il résulte du dépouillement des inscriptions requises depuis 1844, qu'elle est en moyenne de 7 ans pour les prêts de 1,000 francs et au-dessous, et de 8 ans pour les prêts de 1,000 francs à 2,000 francs.

A la vérité, lorsque les besoins prévus ou imprévus, qui ont fait stipuler un terme plus ou moins rapproché, ne se sont pas réalisés, le prêteur, comme nous l'avons déjà dit, loin de profiter de l'échéance, n'aime pas mieux que de pouvoir laisser son capital entre les mains du débiteur qui n'a cessé d'en acquitter le loyer. Mais le renouvellement du terme étant éventuel, sa brièveté forme toujours obstacle à

l'emprunt ayant pour but une entreprise qui ne permet pas de reconstituer le capital pour l'époque où le remboursement pourrait en être demandé.

Or, la durée moyenne des prêts inscrits au livre des hypothèques ne suffit pas à l'industrie agricole, en particulier, pour reformer les capitaux dont elle ferait un emploi productif : immobilisés, participant de la nature du sol qui les a absorbés pour les rendre par un surcroît de produit, ces capitaux ne peuvent être reconstitués qu'au bout d'une assez longue série d'années.

Peut-on douter que la part des propriétaires cultivateurs dans la dette actuelle, surtout dans les emprunts de peu d'importance, ne corresponde à rien moins qu'à une production proportionnellement plus abondante? Cependant, si dans quelques localités de grands travaux sollicitent encore les efforts de l'industrie agricole, ce sont surtout des capitaux à la fois nombreux et peu importants, qui, dans l'état de morcellement de la propriété et des exploitations rurales, sont nécessaires pour amener le perfectionnement des méthodes de culture, l'adoption de meilleurs procédés, la multiplication des agents de production, l'extension des capitaux de roulement, en un mot les améliorations foncières sur toute la surface du pays.

En admettant même que l'industrie agricole pût obtenir aujourd'hui les capitaux dont elle a besoin, moyennant un intérêt modéré et un terme suffisant, il lui manquerait encore une condition essentielle afin d'arriver à la libération. Comme elle ne peut reconstituer le capital emprunté qu'avec des épargnes réalisées successivement à l'aide d'un surcroît de production, et comme les prêteurs actuels ne reçoivent et ne peuvent accepter de petits à-comptes sur le capital, que deviendraient les épargnes entre les mains des emprunteurs, si elles devaient s'y accumuler successivement jusqu'à ce que le capital entier fût reproduit? D'abord ces épargnes ne pouvant être immobilisées à leur tour, seraient, à défaut d'autre emploi, aussi improductives que gênantes pour les détenteurs qui auraient assez de raison, de force morale, pour ne pas les détourner de leur destination. Ensuite, suffirait-il de l'appel d'une caisse d'épargne, où les dépôts seraient volontaires et pourraient en outre être retirés au gré des déposants? L'affirmation n'est guère possible.

Le Gouvernement pense, Messieurs, que le moment est venu de prendre des mesures pour que le crédit territorial, au lieu d'aggraver la condition des propriétaires qui y ont recours, puisse devenir pour eux et pour le pays, à l'égal du crédit mobilier et personnel, une source de prospérité.

III.

Essais tentés ou mis en pratique dans d'autres pays pour l'amélioration du crédit foncier.

Il y a longtemps que les conditions anormales et onéreuses du crédit foncier, surtout dans son application à l'agriculture, ont préoccupé les économistes et les hommes d'État, là où s'est produite une situation analogue à celle que nous avons exposée.

Nous dirons peu de mots des propositions qui ont été discutées au sein de

l'Assemblée Nationale de France en octobre 1848. Les partisans d'une émission de deux milliards d'obligations ayant cours forcé supputaient la dette hypothécaire de ce pays à 14 milliards et le capital immobilier à 50 milliards: ils présentaient la propriété foncière comme rongée par l'usure, comme succombant sous le poids d'une dette absorbant le tiers de sa valeur. Les contradicteurs de cette opinion élevaient le capital immobilier à 72 milliards, et, s'appuyant sur des documents publiés en 1844, d'après lesquels les créances actuelles et liquides inscrites au 1^{er} juillet 1840 s'élevaient à fr. 11.500,000.000, ils assignaient les deux tiers de ce capital aux créances consistant en prix de vente, et le tiers restant aux créances au profit de prêteurs. S'attachant à cette dernière catégorie d'inscriptions, ils affirmaient que la propriété foncière n'avait emprunté que $\frac{1}{10}$ de sa valeur. Ils ne se bornaient pas à repousser un système de crédit qui devait trouver sa condamnation dans le papier-monnaie sur lequel il était basé, ils semblaient même se prononcer contre toute mesure destinée à faciliter les prêts sur hypothèque. L'agriculture, suivant eux, n'était guère intéressée à voir introduire de pareilles facilités; à leurs yeux, un petit nombre de propriétaires avaient contracté le goût des améliorations foncières et y consacraient seulement une partie de leurs revenus, sans avoir recours au crédit. Au contraire, loin d'améliorer, le petit cultivateur, dans son extrême amour de possession, achetait déjà, disait-on, plus de terres qu'il n'en pouvait payer; c'est à lui qu'on attribuait la seule part que la propriété rurale eût sur les livres d'hypothèques. Enfin, dans les villes, les constructeurs étaient signalés comme trop pressés d'élever des maisons sur des terrains et avec des matériaux pour le prix desquels ils donnaient hypothèque sur l'immeuble à peine construit.

Si de pareilles objections étaient assez puissantes pour maintenir le crédit foncier dans des conditions onéreuses, elles le seraient aussi pour faire retirer complètement à ce crédit la place qu'il occupe dans la législation civile.

Les objections reposent d'ailleurs sur des renseignements statistiques peu exacts, car il est loin d'être prouvé qu'en France les deux tiers de la dette inscrite au livre des hypothèques consisteraient en prix de vente. On a pris de simples conjectures pour la réalité: en effet, l'administration qui avait fourni les documents, publiés en 1844, s'était bornée à dire que, *sans prétendre donner une évaluation même approximative*, elle ne serait pas étonnée que les deux tiers des inscriptions eussent pour objet des créances au profit de vendeurs et des emprunts employés à acquitter des prix d'acquisition. Elle n'en tirait d'ailleurs pas une induction défavorable aux acquéreurs qui cumulent à la fois les bénéfices du propriétaire, du fermier et même de l'ouvrier. En supposant que ceux qui achètent des terres pour les cultiver eux-mêmes dussent faire des efforts extraordinaires pour réaliser des épargnes destinées au paiement du prix d'acquisition, on ne voit pas le désavantage qui en résulterait sous le rapport économique, au point de vue de la production des richesses.

Quoi qu'il en soit, est-ce parce que de petits cultivateurs et des entrepreneurs de bâtiments seraient tentés d'abuser du crédit foncier, s'il était placé dans des conditions moins onéreuses, abus qui pèserait du reste sur eux seuls, qu'il faudrait laisser en souffrance, au préjudice de tous les autres propriétaires fonciers, sans égard aux entreprises bien conçues et bien conduites, un instrument de crédit applicable à toutes les industries?

Et de quel droit accuserait-on les agriculteurs de n'avoir pas assez de propension pour les améliorations foncières? A-t-on fait assez pour leur instruction, et, dans l'affirmative même, faudrait-il s'étonner qu'ils n'eussent pas fait usage d'un instrument de crédit qui n'a jamais été approprié aux besoins de l'industrie agricole? Enfin, en supposant gratuitement que les propriétaires fonciers voulussent rester stationnaires, que les perfectionnements de culture leur fussent antipathiques, ne faudrait-il prendre aucune mesure pour faire naître le goût des améliorations, l'esprit de progrès, et pour en rendre la manifestation possible à l'aide d'une meilleure organisation du crédit?

Il est à remarquer, du reste, qu'à une époque plus éloignée, la dette hypothécaire et le crédit foncier furent appréciés en France d'une manière toute différente. On sait qu'en décembre 1843, M. Cunin-Gridaine, alors ministre de l'agriculture et du commerce, en fit l'objet d'une communication aux conseils généraux de l'agriculture, des manufactures et du commerce.

Après avoir appelé l'attention sur les conditions de prospérité et de complet développement de toute industrie, et sur les besoins de l'agriculture sous le rapport du crédit; après avoir constaté que l'intérêt réel était généralement au-dessous de l'intérêt légal et les capitaux offerts à des conditions acceptables, le ministre poursuivait ainsi :

« L'agriculture seule fait une fâcheuse exception. Ses besoins augmentent, et » ses emprunts semblent devenir de plus en plus difficiles. Loin de voir abaisser » pour elle le taux de l'intérêt légal, loin de jouir des bénéfices du crédit person- » nel ou du crédit mobilier, elle est réduite à recourir à des emprunts hypothé- » caires, au taux légal, accru de tous les frais attachés à cette nature d'obligations, » ou à l'usure la plus avide qui l'exploite, à chaque instant, dans ses besoins les » plus pressants et sur la plus vaste échelle.

» On a recherché, dans notre régime hypothécaire et dans notre législation, les » causes de cette situation défavorable pour l'agriculture, et beaucoup d'écrivains » ont réclamé la réforme de ces lois comme un moyen infaillible de l'améliorer. » L'administration s'est empressée de mettre ce sujet à l'étude. Par une circulaire » en date du 7 mai 1844, M. le garde des sceaux a provoqué la solution de cette » grave et difficile question. De précieux et volumineux renseignements, qui lui » ont été transmis par la cour de cassation, les diverses cours royales et les facultés » de droit du royaume, ont été livrés à la publicité en 1844, ainsi que des ren- » seignements spéciaux communiqués par l'administration de l'enregistrement. »

Pour prouver ensuite que le crédit foncier, tel qu'il était constitué et tel que les registres hypothécaires permettaient de l'apprécier, pouvait être développé jusqu'à l'abus, sans que l'agriculture en tirât aucun profit, de telle sorte que la réforme hypothécaire et le perfectionnement du crédit, sur les bases actuelles, pourraient ne pas suffire à ce qu'il appelait le crédit agricole, M. Cunin-Gridaine invoquait la situation de la dette hypothécaire.

« En effet, disait-il, il résulte des documents fournis à M. le garde des sceaux, » par l'administration de l'enregistrement :

» 1^o Que la dette hypothécaire, inscrite au 1^{er} juillet 1840, s'élevait à » 12,544,098,680 francs;

» 2° Que les emprunts hypothécaires annuels s'élèvent à 506,802,994 francs
» comme moyenne de 1840 à 1842 inclusivement ;

» Et 3° que la dette totale s'est accrue de 1,500 millions, pendant les huit
» années écoulées du 1^{er} juillet 1832 au 1^{er} juillet 1840.

» Cet accroissement de la dette hypothécaire serait très-préjudiciable au crédit
» agricole, s'il était permanent et que l'agriculture dût en faire les frais : la pro-
» gression des charges tendrait à diminuer l'aisance des cultivateurs et mettrait un
» nouvel obstacle aux améliorations. Mais il est hors de doute que les emprunts
» hypothécaires sont très-rarement contractés en vue d'améliorer le sol qui leur
» sert de gage ; l'industrie manufacturière et le commerce y ont une part beaucoup
» plus large que l'agriculture elle-même, et s'il en résulte que l'accroissement des
» dettes hypothécaires perd de sa signification, quant à l'état de détresse ou de
» prospérité relatif de l'industrie rurale, il en ressort aussi la démonstration que
» l'amélioration, le perfectionnement même du crédit foncier, par le régime hypo-
» thécaire, les lois d'expropriation, de privilège, etc., peuvent ne pas procurer à
» l'agriculture le crédit dont elle a besoin. »

Plus loin le Ministre signalait le taux élevé de l'intérêt des prêts hypothécaires, qui était généralement de 5 p. %, les placements au-dessous de ce taux étant inconnus dans un grand nombre de départements, rares dans d'autres, et n'ayant jamais lieu que pour des sommes d'une certaine importance. Il ajoutait :

« Des renseignements de la même nature ont été fournis par presque tous les
» conseils généraux, qui ont eu soin d'ajouter que les frais applicables à ces
» sortes de prêts, contractés pour des sommes peu importantes et pour un temps
» très-court, en portaient généralement le taux à 7 et 8 p. %, rarement moins,
» quelquefois plus.

» Le tableau suivant de la répartition des prêts hypothécaires, en 1841, est
» d'accord avec cette observation, puisqu'il établit que 36,640,928 francs ont
» été prêtés en 155,220 obligations au-dessous de 401 francs, ce qui fait ressortir
» le capital moyen de ces 155,220 prêts à 236 francs l'un, environ, et suppose
» des frais proportionnellement très-considérables.

	NOMBRE DE PRÊTS.	MONTANT DES PRÊTS.
Prêts hypothécaires de 400 francs et au-dessous	155,220	36,640,928
Id. de 400 francs à 1,000 francs	89,803	62,421,267
Id. au-dessus de 1,000 francs	84,553	392,513,625
TOTAUX	329,576	491,575,820

» Si les conseils admettent ce fait, que les industries manufacturière et commerciale peuvent seules, aujourd'hui, malgré les facilités qu'elles ont de se procurer de l'argent au-dessous du taux légal, rechercher encore celui que le crédit foncier leur fait payer si cher, et que l'agriculture ne peut leur faire à cet égard une concurrence profitable, ils voudront certainement rechercher la cause de cette différence, et ne croiront pas avoir résolu la question du crédit agricole, tant qu'ils n'auront pas trouvé cette cause et les moyens de la faire disparaître.

» Ils penseront vraisemblablement que les industries qui peuvent payer plus cher auraient encore une supériorité manifeste sur l'agriculture, si l'intérêt exigé pour le crédit foncier parvenait à s'abaisser au taux servi pour le crédit personnel et mobilier; que peut-être cet abaissement de l'intérêt à un taux uniforme serait favorable au crédit général, et ferait concourir plus largement la propriété territoriale au développement de ce crédit et à l'activité des affaires; mais qu'il ne saurait rétablir l'équilibre entre les industries, ni même modifier leurs rapports; que, par conséquent, il ne suffirait peut-être plus aux besoins du crédit agricole.

» Si les conseils arrivent à cette conclusion négative, quant aux effets du régime hypothécaire sur le développement du crédit agricole, ils rechercheront vraisemblablement quelles circonstances particulières s'opposent ou se sont opposées, jusqu'à ce jour, à ce que l'agriculture prît une part plus large au crédit général. *La difficulté des remboursements à échéance fixe* frappera certainement leur attention. Ils verront la presque totalité des conseils généraux signaler la prolongation du terme, le renouvellement onéreux, la substitution de créancier et finalement les procès, la vente amiable ou l'expropriation, comme la fin nécessaire du plus grand nombre d'emprunts hypothécaires faits par l'agriculture.

» Ils verront quelques-uns de ces conseils ériger en principe cette terminaison fatale de tout emprunt agricole, et déclarer que le crédit est inutile et ruineux pour le cultivateur. Peut-être alors jugeront-ils nécessaire de concentrer leur attention sur ce point, qui paraît dominer tous les autres, dans la question du crédit applicable à l'agriculture. »

Le Ministre qui cherchait à résoudre, dans l'intérêt de l'agriculture en France, la difficulté des remboursements à échéance fixe, n'ignorait pas que depuis longtemps cette difficulté avait reçu une solution satisfaisante en Pologne et dans plusieurs États d'Allemagne. En 1844, il avait envoyé dans ces États un inspecteur de l'agriculture, M. Royer, pour y étudier des institutions de crédit qui avaient subi l'épreuve du temps et reçu les améliorations indiquées par l'expérience.

Dans un rapport très-étendu, adressé au Ministre et publié par son ordre, M. Royer divise ces institutions en deux groupes généraux :

1^o Les institutions créées en vue des emprunteurs exclusivement;

2^o Les institutions créées dans l'intérêt des prêteurs, au moins autant que dans celui des emprunteurs.

« Le premier groupe, dit-il, constitue plutôt des agences de prêts et d'emprunts que des banques; il ne fait aucun usage du crédit proprement dit, n'émet jamais de billets, mais seulement des obligations ou lettres de gage portant

» intérêt à 3, 3½ ou 4 p. % au plus ; ces titres s'échangent contre du numéraire
 » seulement, se remboursent de même, au moyen d'une annuité proportionnelle
 » à la durée de l'emprunt, et qui reforme, chaque semestre, une partie des
 » capitaux prêtés, par le mécanisme bien connu de l'amortissement par les intérêts
 » composés.

» Ces sortes d'associations de crédit n'ont en vue que d'assurer au prêteur
 » l'intérêt usuel de leur argent, servi avec la même régularité que pour les place-
 » ments sur l'État ; et le remboursement périodique, au pair, de ce même capital.

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

» Le remboursement de leurs obligations est déterminé par le capital dont dis-
 » pose l'association à chaque semestre.

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

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

- » 1° D'abaisser le taux général du loyer de l'argent ;
- » 2° De mettre des capitaux à la disposition de l'agriculture, à un taux tou-
 » jours égal, souvent inférieur à celui que payent l'État, le commerce et l'industrie
 » manufacturière ;
- » 3° D'encourager et faciliter puissamment toutes les grandes améliorations
 » foncières, en recomposant, par le service seul d'un intérêt minime, pendant une
 » courte période, tous les capitaux avancés pour exécuter ces améliorations et qu'il
 » est impossible à l'agriculture de dégager d'une autre manière. »

Expliquant ailleurs le principe qui sert de fondement à ces institutions,
 M. Royer s'exprime ainsi :

« C'est l'association volontaire d'un grand nombre de propriétaires d'une
 » province, pour offrir aux capitalistes une garantie solidaire et collective, morale
 » plutôt que matérielle, qui semble ajouter une hypothèque générale à l'hypo-
 » thèque spéciale et privilégiée des prêteurs d'argent, mais dont l'effet réel
 » consiste :

- » 1° A donner toutes les garanties désirables d'une évaluation bien faite de la
 » valeur foncière et du revenu des biens hypothéqués ;
- » 2° A assurer à chaque prêteur, sans aucune préoccupation ni inquiétude, le
 » service ponctuel des intérêts ; le remboursement intégral du capital prêté sans
 » formalités et sans frais ; la faculté d'échanger le titre de sa créance, par un simple
 » transfert, comme les effets publics, et de profiter de l'agio qui y est attaché
 » depuis longtemps.

» La création d'une agence ou d'un comptoir provincial qui, sous le titre

» d'*Administration de l'association provinciale de crédit*, sert complètement
 » d'intermédiaire entre les débiteurs, dont elle dissimule l'urgence des besoins, et
 » les prêteurs, qu'elle dispense de rechercher la solidité des garanties hypothé-
 » caires et dont elle assure le paiement régulier des intérêts, est le moyen
 » général à l'aide duquel tous les États d'Allemagne ont réalisé jusqu'à la perfec-
 » tion, et dans toutes les circonstances, l'abaissement de l'intérêt de l'argent prêté
 » aux agriculteurs au même taux qu'aux industriels et à l'État. Ce fut la base de
 » ce qu'on appela *le système de crédit*; mais ce ne fut pas sans tâtonnements
 » qu'on parvint à la trouver, et l'expérience a prouvé depuis qu'elle ne répondait
 » aux besoins réels de la dette hypothécaire, du crédit agricole et de l'économie
 » publique, qu'à la condition expresse de l'extinction forcée de la dette et du
 » remboursement des capitaux empruntés au moyen du mécanisme des intérêts
 » composés.

Résumant les principes essentiels, communs à toutes les institutions de crédit
 foncier d'Allemagne, M. Royer insiste encore « sur l'amortissement au moyen de
 » la capitalisation de toutes les contributions payées, à cet effet, par la masse des
 » emprunteurs, ce qui permet, dit-il, d'effectuer une partie du remboursement
 » dès le premier semestre du service des intérêts; et comme les emprunteurs con-
 » tinuent à servir une rente qu'on ne paye plus aux prêteurs, le mécanisme de la
 » composition des intérêts a lieu tout naturellement, sans aucun embarras, et
 » permet aux emprunteurs de se libérer en ne déboursant, en réalité, qu'une faible
 » partie du capital emprunté par eux.

» On comprend qu'une aussi heureuse combinaison n'est absolument praticable
 » qu'au moyen d'une agence commune à une nombreuse association d'emprun-
 » teurs et de prêteurs, dont les titres, divisés en coupons très-petits, sont disper-
 » sés dans un nombre infini de mains. S'il en était autrement, la contribution de
 » $\frac{1}{2}$ à 1 p. % par an, payée par les emprunteurs pour le service de l'amortisse-
 » ment, ne suffirait pas pour opérer un remboursement à chaque semestre ou
 » chaque année; et les prêteurs seraient trop fréquemment menacés de ce rem-
 » boursement, toujours embarrassant pour eux, quand les obligations peuvent se
 » négocier à prime, comme c'est le cas depuis longtemps.»

Un homme qui, non-seulement a étudié et vu fonctionner les institutions de
 crédit existant en Prusse, mais qui fut lui-même appelé, en 1825, à développer
 une institution de ce genre en Pologne, sa patrie, M. le comte Jelski, en a exposé
 l'origine et les phases diverses dans une lettre publiée en 1839. (*Journal des*
Débats, 1^{er} avril.)

Il décrit le mécanisme des sociétés territoriales qui s'établirent successivement
 dans les anciennes provinces de Prusse, à cause du succès obtenu par la première
 d'entre elles qui fut créée en Silésie en 1770, par Frédéric-le-Grand, dans le but
 d'y cicatiser les blessures de la guerre de sept ans.

Il indique les bases d'une association décrétée en 1811 pour les provinces polo-
 naises soumises au roi de Saxe, sous le nom de duché de Varsovie, association
 qui, bien qu'empêchée de fonctionner par les guerres de 1812 à 1814, fit faire un
 pas au système de crédit, en y introduisant l'amortissement.

Parlant ensuite de la détresse qui accablait les propriétaires terriens du grand-

duché de Posen et du royaume de Pologne, après le partage du duché de Varsovie, dont le Gouvernement s'était déjà trouvé obligé à accorder un sursis pour le remboursement des dettes hypothéquées, le comte Jelski poursuit ainsi :

« A la paix on s'occupa d'un remède définitif. Il ne s'agissait plus que d'appliquer aux maux du pays les associations de crédit territorial qui avaient rendu ailleurs tant de services.

»

» La société foncière du Grand-Duché fut décrétée par le roi de Prusse, le 15 décembre 1821, et continuée le 20 mai de l'année suivante. On y introduisit une précaution essentielle, celle de ne laisser commencer l'exigibilité des lettres de gage à la volonté des porteurs de ces effets, que cinq années après la constitution de la société. A cette condition près, nous retrouvons dans la société de Posen les chances des autres associations.

» L'intérêt des débiteurs et des lettres de gage y est fixé à 4 p. %, et l'amortissement à 1 p. %. La durée du remboursement est de quarante et un ans ; les lettres de gage n'y sont délivrées que sur première hypothèque, et jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur de la terre, estimée d'après les règlements prescrits. Les associés sont solidaires entre eux ; néanmoins chaque lettre porte l'indication du bien-fonds qui lui sert de gage. Le décret accorde cinq années aux propriétaires pour entrer dans l'association. Cependant la société a commencé pour tous à l'époque de la constitution, et doit finir pour tous en même temps. Ainsi on peut comparer cette institution à une grande caisse d'amortissement ouverte en 1822, dont les opérations doivent être terminées en 1863, et dont le but est d'annuler les dettes des propriétaires jusqu'à concurrence de la valeur de la moitié de leurs terres moyennant un paiement régulier de 5 p. % l'an. Les créanciers trouvent dans ce mode l'avantage de disposer de leurs capitaux sous forme de lettres de gage. L'amortissement de ce papier se fait par rachat à la Bourse au pair ou au-dessous, et même jusqu'à 3 p. % de prime, et par tirage, si leur cours dépasse ce taux. En ce cas, les lettres désignées par le sort sont remboursées à 3 p. % de prime. La direction, établie à Posen, est chargée de tout ce service, et les débiteurs ne peuvent se libérer, en tout ou en partie, de leurs obligations envers la société, qu'en lui remboursant en lettres de gage la partie proportionnelle du capital non amortie encore.

» Les dispositions de cette association réunissent, comme on le voit, tout ce qui était digne d'être imité dans les associations précédentes, jusques et y compris les améliorations proposées pour celle du duché de Varsovie, l'amortissement et la durée déterminée de la société.

» Malgré tous ces avantages, le système de crédit foncier, destiné à libérer les propriétés, laissait encore quelques perfectionnements à désirer. Ainsi :

» 1° L'estimation des biens des sociétaires est bien soumise à certains règlements, mais la base n'en est ni fixée ni évidente ;

» 2° L'hypothèque spéciale est désignée sur la lettre de gage, malgré la solidarité de tous les associés. Cette mesure laisse le propriétaire exposé à être recherché et inquiété dans sa liquidation, quoiqu'il ait rempli scrupuleusement ses engagements ;

» 3° L'amortissement par rachat à la bourse, jusqu'à 5 p. % de prime, rentre

» dans les opérations de banque et peut prolonger la durée de la société au-delà du terme des engagements des sociétaires ;

» 4° Enfin l'exigibilité des lettres de gage laisse la direction à découvert au moment des crises politiques.

» Lorsque le système de crédit territorial fut enfin appliqué au royaume de Pologne, ces graves inconvénients furent évités. On s'est attaché à poser des bases fixes et invariables ; on a étudié avec soin toutes les chances à venir, si bien qu'une crise politique elle-même, quelles que soient sa durée et sa gravité, ne saurait ébranler l'association ni amener de perturbation dans le développement et les fonctions du système.

» L'estimation des biens-fonds y a été réglée sur l'impôt foncier. La base en est évidente et généralement au-dessous de la valeur réelle ; la direction a été autorisée à abaisser encore ce taux d'estimation, en certains cas spéciaux où cette mesure pourrait sembler nécessaire à la sécurité de l'association.

» La garantie des lettres de gage a été rendue solidaire entre tous les associés ; et pour éviter tout recours spécial, le nom de la terre, en vertu de laquelle chaque lettre est émise, ne se trouve pas sur le titre.

» On a de plus éliminé des clauses de l'association polonaise l'exigibilité des lettres de gage. Dans les autres institutions, ces lettres sont des espèces de billets de confiance portant intérêt, et échangeables en argent à volonté. Dans le royaume de Pologne, les lettres de gage ne sont que la représentation de capitaux qui jouissent d'un intérêt fixe et d'un amortissement.

» L'amortissement lui-même a été soumis à des règles invariables. Il se fait au pair et par tirage au sort, afin qu'aucun accident, aucune variation dans le cours, ne puisse contrarier la marche régulière de la société ni prolonger les obligations des propriétaires au delà du terme prescrit. »

Depuis l'époque à laquelle remonte l'histoire que nous venons de faire, les institutions alors existantes ont encore reçu des perfectionnements, et d'autres États se sont approprié le système de crédit. M. Royer, en s'occupant du crédit hypothécaire en Autriche, signale comme extrêmement remarquables par leur perfection, les statuts de l'institution qui a été créée en 1841 dans la Gallicie. Nous croyons utile de présenter les traits principaux de son organisation.

C'est une association libre de propriétaires, sous la garantie des États de Gallicie. Elle est fondée pour un temps illimité. Elle prête des sommes de mille florins de convention et au-dessus sur la première moitié seulement de la valeur des biens inscrits comme indépendants. Ses prêts s'opèrent par l'émission de lettres de gage, lesquelles, aux termes des statuts, sont des actes publics qui assurent à leur possesseur le paiement régulier des intérêts et le remboursement de leur valeur nominale, au gré de l'association, six mois après l'avertissement préalable et sans que les détenteurs puissent demander ce remboursement. Les lettres de gage, munies de coupons d'intérêt et variant de 100 à 1,000 florins, sont nominatives ou au porteur, au choix de l'emprunteur. On accède à l'association, soit en contractant un emprunt, soit en devenant acquéreur d'un bien sur lequel existe un emprunt que l'on veut continuer. La sortie de l'association a lieu par le remboursement de la dette ou par la vente de l'immeuble inscrit. La délivrance des lettres de gage s'effectue après l'inscription de la dette dans les registres hypothécaires, inscription

qui a lieu en vertu d'une obligation signée par le débiteur et deux témoins, et contenant l'indication du montant de l'emprunt, la description des biens hypothéqués, l'indication des redevances annuelles à payer à l'association, etc.

Outre un intérêt de 4 p. % et une contribution de 1 p. % pour amortissement, tout propriétaire emprunteur paye en sus une fois 5 p. % de la somme prêtée, pour parer aux éventualités; il contribue aux frais d'administration, qui ne peuvent excéder $\frac{1}{2}$ p. %, et il doit payer d'avance le premier semestre d'intérêt, au moment où il reçoit les lettres de gage.

Les livres de l'association font preuve légale contre ses débiteurs et même contre les tiers détenteurs des lettres de gage. La direction de l'association, pour la poursuite de ses droits, est libre de choisir entre l'exécution par voie administrative (politique), et celle par voie judiciaire. Lors de l'adjudication, si personne ne couvre la mise à prix, on vend au-dessous de la première enchère. Toutes les fois qu'un paiement est en retard, le débiteur retardataire est tenu d'acquitter six mois d'intérêt de la somme arriérée.

L'association offre aux porteurs des lettres de gage, comme garantie de l'exécution de ses engagements :

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

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

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

Au cas où l'association ne remplirait pas avec toute l'exactitude désirable ses engagements envers un porteur de lettres de gage, celui-ci peut demander au tribunal de Lemberg de poursuivre soit l'association de crédit directement, soit la saisie de l'un des biens engagés à l'association; il peut demander aussi à être payé sur les biens des États, par suite de la garantie donnée par eux.

Indépendamment de cette garantie, entendue en ce sens que les emprunteurs devront rembourser les avances faites par l'association, les États de Gallicie ont donné à cette dernière, pour frais de premier établissement et comme fonds de réserve, certaines sommes qui n'avaient pas reçu l'emploi auquel elles avaient été destinées. L'Empereur, en consentant à la garantie des États, a en outre permis que les capitaux et économies des villes, communes, corporations, etc., fussent employés en lettres de gage, avec l'assentiment des parties intéressées et l'autorisation des autorités compétentes.

En cas de dissolution de l'institution, le fonds de réserve fera retour aux États, qui décideront à quel objet d'utilité publique ils veulent le consacrer. Cette disposition est apparemment due à ce que les États dotent et garantissent l'association de crédit.

L'établissement est soumis à l'autorité du gouvernement provincial. Il est administré par une direction dont le président et le vice-président sont élus par la Diète provinciale assemblée, sous l'approbation de l'Empereur. La Diète nomme aussi deux directeurs pris dans le comité des États. Deux autres directeurs sont choisis par la Diète et les membres de l'association réunis, parmi ces mêmes membres.

Il y a une commission de surveillance qui se compose du comité des États, à

l'exclusion de ceux de ses membres qui sont directeurs. Elle surveille l'exécution des statuts, la caisse et l'émission des lettres de gage; elle a un pouvoir suspensif jusqu'à décision de l'assemblée générale. Mais elle ne peut contraindre l'association ni à accorder ni à refuser des emprunts.

L'administration locale est confiée à un comité de cercle nommé par le comité des États. Ces comités sont soumis à la direction générale. Tout propriétaire qui adhère à l'association est tenu d'accepter ces fonctions, s'il n'en est dispensé.

Un commissaire du Gouvernement est adjoint à la direction et à la commission de surveillance; il assiste aux séances sans avoir voix délibérative, mais avec pouvoir suspensif en cas de contravention aux statuts.

Dans les comités de cercle, il y a aussi un commissaire royal nommé par le gouvernement du cercle. Les décisions de ces comités doivent être soumises au comité général.

Pour faire mieux comprendre le mécanisme de l'institution, comparativement aux bases actuelles du crédit hypothécaire en Belgique, nous supposons un propriétaire qui veuille emprunter et un capitaliste qui cherche un placement sur hypothèque.

Le propriétaire s'adresse à l'institution, qui procède à son égard comme devrait le faire le capitaliste : elle vérifie l'hypothèque offerte, reçoit l'obligation hypothécaire et en requiert l'inscription; la seule différence qui la distingue du capitaliste pour la conclusion de l'emprunt, c'est qu'elle délivre au propriétaire, non pas des écus, mais un ou plusieurs titres négociables, appelés lettres de gage, jusqu'à concurrence de l'obligation hypothécaire.

Les lettres de gage sont la représentation du capital dont le propriétaire s'est reconnu débiteur envers l'institution; mais il n'existe aucune corrélation ostensible entre elles et le contrat d'hypothèque qui en a déterminé l'émission; elles constituent à charge de l'institution des obligations non hypothécaires, en ce sens toutefois que l'ensemble des lettres émises a pour gage inaliénable l'ensemble des obligations hypothécaires contractées au profit de l'institution, et dont elle est en possession.

C'est après la délivrance des lettres de gage qu'intervient le capitaliste; en échange de ces lettres, qu'il achète et dont la transmission peut s'opérer de la main à la main, il remet au propriétaire le capital qu'elles représentent et que celui-ci avait en vue de se procurer en contractant avec l'établissement intermédiaire.

Le propriétaire a le choix de prendre, pour le montant de son emprunt, au lieu d'une seule lettre de gage, plusieurs coupures qu'il peut négocier successivement. Il peut les conserver, en tout ou en partie, aussi longtemps que bon lui semble, et il se trouve alors dans la même condition que le capitaliste envers l'institution dont il est en même temps débiteur.

Ainsi le propriétaire emprunteur n'est lié qu'envers l'institution, laquelle est liée envers le capitaliste, porteur de lettres de gage. Celui-ci n'a qu'une action personnelle contre l'institution, tandis qu'elle possède à la fois une action personnelle contre le propriétaire emprunteur et une action hypothécaire.

Comme cette double action ne s'exerce que dans l'intérêt du capitaliste, il la possède virtuellement, d'une manière indirecte.

Si le propriétaire avait contracté directement avec le capitaliste, il aurait eu à payer chaque année un intérêt plus ou moins élevé, et à rembourser le capital en une fois, au moment où le créancier l'aurait exigé après l'échéance du terme. Son engagement envers l'institution consiste seulement à lui payer, en deux termes semestriels, une annuité de cinq pour cent, au moyen de laquelle elle sert un intérêt de 4 p. % au capitaliste et reconstitue le capital, à l'acquit de l'emprunteur, en moins de 44 ans. Le capitaliste en reçoit le remboursement dans le cours de la même période, mais s'il ne veut pas conserver ses lettres de gage jusqu'à ce que le sort les ait désignées pour le remboursement, il peut, en les transmettant comme il les avait acquises, rentrer en possession de son capital à toute époque.

On voit que les annuités ne font qu'entrer dans la caisse de l'institution pour en sortir aussitôt : les sommes recouvrées avant la fin de chaque semestre attendent des coupons d'intérêt qui vont échoir, et l'excédant de ces sommes est employé au remboursement d'une quotité équivalente de lettres de gage. Cette dernière opération est possible du moment que, un certain nombre de propriétaires ayant contracté avec l'établissement, il y a assez de lettres de gage en circulation pour que une ou plusieurs d'entre elles puissent être remboursées avec le produit semestriel de la contribution d'amortissement de tous les emprunteurs. Cette contribution, accrue successivement des intérêts qui continuent d'être servis par les emprunteurs et cessent d'être payés pour les lettres de gage déjà remboursées, opère, comme nous l'avons dit, l'extinction de chaque dette, la libération de chaque emprunteur, en moins de 44 ans. Enfin tout débiteur peut accélérer l'extinction de sa dette en payant par anticipation des à-comptes qui augmentent d'autant les ressources de l'amortissement semestriel.

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

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

Comme l'institution ne laisse subsister aucun lien entre le propriétaire emprunteur et le capitaliste ; comme toutes les demandes d'emprunt aboutissent à un centre commun, tandis que les lettres de gage peuvent arriver sur toutes les places, le propriétaire d'une localité n'est pas moins bien traité que celui d'une autre localité, et l'intérêt d'un petit capital n'est pas plus élevé que celui d'un capital consi-

dérable. Enfin, tout en faisant cesser l'inconvénient de la distribution inégale des capitaux offerts sur hypothèque, on met ce genre de placement, au moyen de petites coupures de lettres de gage, à la portée d'une quantité d'épargnes pour lesquelles le livre des hypothèques est fermé aujourd'hui. Ces circonstances, jointes à une plus grande somme d'avantages offerts aux capitalistes, amènent, au profit des propriétaires emprunteurs, un abaissement dans le taux du loyer de l'argent.

IV.

Institution que le Gouvernement propose de fonder en Belgique.

ART. 1 ET 2. L'institution que le Gouvernement vous propose, Messieurs, de fonder en Belgique, sous la dénomination de *Caisse de crédit foncier*, sera organisée sur des bases analogues à l'institution créée, en 1841, en Gallicie.

Établissement public, cette caisse, comme nous le constaterons plus loin, formera, à certains égards, une sorte d'association entre les propriétaires qui emprunteront au moyen de lettres de gage. Cependant ils ne prendront aucune part, directe ou indirecte, à l'administration de l'établissement. Ce qui se pratique sous ce rapport dans les pays d'Allemagne, où la propriété foncière est constituée autrement et où les institutions de crédit territorial ont été fondées dans l'intérêt exclusif des biens nobles ou de la grande propriété, ne paraît pas applicable dans notre pays. D'ailleurs nous avons vu que le personnel dirigeant de l'association de Gallicie est choisi en majorité par un corps politique, sous l'approbation de l'Empereur. Les sociétaires emprunteurs, quoique soumis à une solidarité illimitée, nomment seulement, de concert avec la Diète provinciale, deux directeurs sur quatre et un président. Si la constitution de la propriété foncière en Belgique et notamment le morcellement de cette propriété ne permettent pas de faire appel à des assemblées générales pour former l'administration de la caisse et choisir le personnel de surveillance, on trouve un ample dédommagement dans l'organisation politique et administrative du royaume. •

Un conseil d'administration dont les membres seront choisis par le Gouvernement, et une commission de surveillance à la formation de laquelle prendront part les trois branches du pouvoir législatif, offriront certainement à tous les intéressés des garanties que l'on ne pourrait attendre meilleures, en cette matière, de nulle autre combinaison.

En même temps, les agents du trésor, d'une part, et les fonctionnaires établis en vertu de la loi civile pour la conservation des hypothèques, peuvent être constitués les auxiliaires de la caisse dans toutes les localités du pays. Il en résultera pour elle le double avantage de pouvoir fonctionner à peu de frais, et de voir concourir à la vérification des demandes d'emprunt des fonctionnaires auxquels la nature de leurs attributions et de leurs archives permettent de constater, de la manière la plus sûre et la plus complète, l'état civil des propriétés immobilières.

Pour parler d'abord des receveurs de l'enregistrement, quel est l'immeuble qui, depuis plus d'un demi-siècle, n'ait fait l'objet d'un acte de transmission entre-vifs ou de partage, d'un acte d'administration ou de propriété? Si, contre toute attente,

les livres d'enregistrement, résumés dans des tables alphabétiques, ne présentaient aucune trace de pareil acte pour un immeuble offert en hypothèque, cet immeuble aurait au moins fait l'objet d'une déclaration de transmission par décès. En outre, les matrices cadastrales existent en copie dans les bureaux d'enregistrement; les mutations y sont annotées comme elles le sont dans chaque commune, et à la simple inscription d'un nouveau possesseur qui acquitte ensuite l'impôt foncier, la loi sur l'enregistrement attache même l'exigibilité du droit de mutation, si la personne inscrite à la place d'un précédent propriétaire ne prouve qu'il n'y aurait pas eu de mutation ou que la transmission opérée à son profit aurait déjà supporté l'impôt ou en serait exempte.

C'est au contact de ces divers éléments d'appréciation que toute demande d'emprunt aura à subir une première épreuve. Une seconde épreuve l'attend au bureau de la conservation des hypothèques. La situation hypothécaire de l'immeuble sera attestée par le conservateur sous sa responsabilité, et le titre de propriété sera également vérifié par lui. Sous ce double rapport, l'organisation sérieuse et complète du crédit foncier n'est possible que si l'on fait disparaître les hypothèques occultes, en exigeant en outre la publicité de tous les actes qui peuvent affecter le droit de propriété. C'est ce que le Gouvernement vous a déjà proposé, Messieurs, dans le cours de la session; le projet de loi qui nous occupe en ce moment est en quelque sorte le complément de celui qui a pour objet la réforme du système hypothécaire.

Sur les deux points que nous venons de signaler, une dernière épreuve est réservée à la demande d'emprunt au sein du conseil d'administration de la caisse; et ce conseil, ayant sous les yeux les actes, titres et documents dont la demande devra être appuyée, ainsi que l'appréciation raisonnée des fonctionnaires locaux, sera sans contredit suffisamment éclairé et pourra prendre une décision en pleine connaissance de cause.

Après le droit de propriété et la situation hypothécaire, il y a un troisième point au sujet duquel il importe d'assurer à la caisse une garantie non moins complète. nous voulons parler de la valeur du gage et de la proportion qui doit exister entre cette valeur et le montant de l'emprunt auquel l'hypothèque est attachée.

Au point de vue de la France, il a été dit qu'on n'avait assuré le succès des institutions de crédit existant en Allemagne qu'à la condition de les localiser tout à fait, de les former entre quelques grands propriétaires, de n'en pas faire descendre l'application trop bas, le moindre prêt étant de 2,000 florins (4,500 fr.) sur un immeuble d'au moins 4,000 florins.

Quant à la Belgique, sa population et son territoire, combinés avec son organisation administrative et son système de communications, ne paraissent nullement hors de proportion avec la sphère d'action possible d'un seul établissement de crédit territorial, comme celui que le Gouvernement propose de fonder. Il n'y a qu'une seule association de crédit pour la Gallicie, dont la superficie est deux fois plus grande que celle de la Belgique (1,594 milles carrés géographiques), et qui possède une population de plus de cinq millions d'âmes. En Prusse, l'association de Silésie opère sur une surface qui excède environ de moitié le territoire belge et qui est couverte de plus de 3 millions d'habitants. Cette association, dont l'existence date de trois quarts de siècle, met en circulation plus de

150 millions de francs, et la somme des lettres de gage émises par les associations prussiennes s'élevait, en 1844, à plus de 400 millions. Si ce dernier chiffre ne répond pas encore aux besoins du crédit hypothécaire en Belgique, il ne prouve rien non plus contre la possibilité pratique d'une plus grande extension de crédit. En effet, la simplicité du mécanisme de ces associations est telle, dit M. Royer, que c'est à peine si l'on en soupçonne l'existence dans les villes capitales des provinces où elles font incessamment circuler tant de millions au profit de tous, alors que la moindre banque commerciale est connue de tout le monde. Parlant de l'espèce de dédain même dont elles lui ont paru être l'objet de la part de ceux qu'il suppose habitués à ne considérer l'importance des opérations financières que d'après la rapidité de la circulation des capitaux et les gros bénéfices qui en résultent pour eux, M. Royer ajoute : « Loin de là, les associations prussiennes » de crédit hypothécaire n'empruntent pas et ne prêtent pas d'argent; elles n'ont » aucun capital à leur disposition, ne demandent presque ni intervention, ni » responsabilité du Gouvernement; n'émettent pas de papier-monnaie proprement » dit, mais seulement des obligations négociables, parfaitement sûres, ne faisant » naître ni difficultés ni procès, et ne nécessitant ni des frais considérables, ni » un personnel nombreux, ni même la présence ordinaire d'un nombre d'em- » ployés, pendant une grande partie de l'année. Il est donc tout naturel qu'une » institution si modeste et si simple, quelles que soient l'importance réelle de ses » opérations et leur utilité, soit mal ou peu connue des personnes qui n'y sont » pas directement intéressées. »

Nous avons ensuite à relever une erreur dans l'objection signalée. Il est inexact de dire que le moindre prêt est de 2,000 florins sur un immeuble valant le double. A ne prendre que l'association de Gallicie, il y a exagération de moitié dans ces chiffres, et M. Royer rapporte que le *minimum de valeur* des biens sur lesquels on peut emprunter varie de 1,775 francs à 22,500 francs. Que prouverait d'ailleurs l'élévation du *minimum* des prêts dans des pays où les institutions de crédit ont pour but de favoriser la grande propriété nobiliaire? Il y a des établissements fondés pour les biens nobles exclusivement. Dans cette catégorie ne se trouvent pas les associations prussiennes; mais leurs fondateurs ont, selon M. Royer, constamment voulu accorder une faveur considérable aux biens nobles pour que, en fait, ces biens en profitassent exclusivement. Aux termes d'un édit du 14 septembre 1811, les biens des paysans libres ne doivent pas être hypothéqués pour plus du quart de leur valeur, tandis que les biens nobles peuvent l'être pour la moitié, et davantage.

Ainsi, indépendamment de l'exagération des chiffres, il est complètement inexact de dire que l'exclusion de la petite propriété aurait été, dans l'esprit des fondateurs, une condition de succès pour les institutions dont il s'agit.

Sans doute, un prêt de 100 francs sur un immeuble de 200 francs ne possède, au point de vue de l'expropriation, aucune garantie réelle; un prêt de 500 francs sur un immeuble de 1,000 francs ne possède pas la même garantie qu'un prêt de 10,000 francs sur un immeuble de 20,000 francs. Mais en remplaçant l'expropriation forcée par une simple adjudication devant notaire, autorisée par jugement sur requête, comme l'aliénation des biens de mineurs, on peut certainement

considérer un immeuble de 1,000 francs comme donnant des sûretés suffisantes, si le prêt est en rapport avec cette valeur et avec sa variation possible.

Tel est le *minimum* de valeur auquel le Gouvernement a cru devoir s'arrêter. Comme il s'agit d'organiser le crédit foncier, non dans un esprit d'exclusion et de privilège, mais au profit de tous ceux qui offrent un gage suffisant, le *minimum* de ce gage doit être mesuré uniquement à la nécessité absolue d'assurer le recouvrement des annuités, de manière qu'il ne puisse rester à cet égard le moindre doute dans l'esprit le plus prévenu. Ce résultat sera atteint, pensons-nous, si, dans aucun cas, la valeur du gage hypothécaire ne peut être inférieure à 1,000 francs, si les lettres de gage ne sont délivrées que sur le premier quart de la valeur des bois et forêts et des propriétés bâties assurées* contre l'incendie, à l'exclusion des biens réputés immeubles par destination, et sur la première moitié de la valeur de tous les autres immeubles.

A la vérité, cette base exclut environ 214 mille propriétaires fonciers sur les 758,512 qui existent en Belgique; mais ils ne possèdent qu'environ 2,765,492 francs sur 138,217,029-21 de revenu cadastral (soit $\frac{1}{51}$). Au surplus, rien n'empêche que deux ou plusieurs petits propriétaires se réunissent pour former une hypothèque de 1,000 francs et davantage.

Pour l'évaluation des immeubles, le cadastre offre une précieuse ressource. ART. 7 ET 8.
A l'instar de ce qui se pratique en Pologne et en Saxe, le Gouvernement propose de prendre le revenu cadastral pour étalon de la valeur vénale, mais seulement quant aux immeubles dont la valeur principale ne réside pas dans la superficie. En supputant le capital immobilier du pays, nous avons dit que pendant les dix dernières années le rapport existant entre le revenu cadastral et la valeur des propriétés non bâties avait parcouru l'échelle de 40 à 80. Si l'on adopte le *minimum* de cette échelle, en considérant la valeur des propriétés non bâties autres que les bois et forêts, comme égale à 40 fois leur revenu cadastral, la caisse n'aura pas le moindre mécompte à craindre, les opérations préalables à la conclusion de l'emprunt seront simplifiées, et l'emprunteur évitera la publicité et les frais d'une expertise. Toutefois l'administration de la caisse ne sera pas obligée de s'en tenir à cette base d'évaluation, si, dans chaque cas particulier, elle n'en a obtenu la plus complète confirmation par l'intermédiaire des receveurs de l'enregistrement. De son côté, le propriétaire aura la faculté de demander l'expertise, si la base légale lui paraît trop modérée et qu'elle ne réponde pas au crédit dont il a besoin.

En ce qui concerne les propriétés bâties, les bois et forêts, on peut dire que la prudence sera poussée à l'extrême. Indépendamment de ce que l'emprunt en lettres de gage sera limité au premier quart de la valeur, une expertise sera toujours exigée et le propriétaire restera étranger au choix des experts. La caisse pourra utiliser à cet effet les agents du cadastre, qui lui offriront toutes les garanties désirables de capacité et d'impartialité; de son côté, le propriétaire trouvera, dans le choix de ces agents, l'avantage de voir réduire les frais de l'opération à une indemnité strictement équitable, accrue seulement du prix du timbre employé au procès-verbal d'évaluation.

Au reste, dans tous les cas d'expertise, la valeur donnée par les experts sera

vérifiée, par comparaison avec le revenu cadastral et avec les divers éléments dont les receveurs de l'enregistrement disposent. Il arrivera rarement, répétons-le, que l'immeuble expertisé n'ait déjà fait, pour la perception des droits d'enregistrement ou de succession, l'objet d'un prix ou d'une évaluation dont la modération ne pourra être suspectée. Enfin, s'il en était besoin, les receveurs achèveraient de former leur conviction sur les lieux, comme ils le font souvent aujourd'hui pour les expertises dans l'intérêt du trésor.

Nous croyons avoir démontré que, sous le rapport de l'évaluation du gage, l'administration de la caisse ne sera pas moins éclairée que sur le droit de propriété et sur la situation hypothécaire, et que l'établissement trouvera, à l'aide d'une procédure sommaire pour l'expropriation, toute la garantie désirable dans le *minimum* de valeur de l'hypothèque et dans la proportion établie entre cette valeur et le montant de l'emprunt.

ART. 11 ET 12. Les conservateurs des hypothèques sont désignés par la nature de leurs attributions pour être chargés de la délivrance des lettres de gage contre la remise du contrat d'hypothèque, en vertu duquel ils prendront inscription au profit de la caisse.

ART. 13. Leur intervention sera surtout utile aux propriétaires qui voudront obtenir des lettres de gage afin d'en employer le produit au payement de leurs créanciers. Il est vrai que le propriétaire qui n'a d'autre immeuble que celui déjà grevé, ne pourra obtenir des lettres de gage, car la caisse n'en délivrera qu'en échange d'une garantie réelle. Mais cet obstacle disparaît, si le propriétaire autorise le conservateur des hypothèques à faire la négociation au cours du jour et à employer le produit des lettres de gage au payement des créanciers dont le rang doit être assuré à la nouvelle obligation.

ART. 14. Cependant, il faut prévoir le cas où les créanciers refuseraient de se présenter volontairement au bureau de la conservation des hypothèques pour recevoir les sommes qui leur sont dues. Dans ce cas, le conservateur devrait-il leur faire faire des offres réelles, au nom du débiteur, conformément aux dispositions du Code civil sur les offres de payement et les consignations? Poser cette question, c'est la résoudre. Il faut nécessairement apporter aux dispositions de la loi commune une exception qui n'entraîne ni préjudice ni grief sérieux pour les créanciers inscrits. Tel est le caractère de l'exception que renferme le projet de loi. Les créanciers seront sommés de se présenter au bureau de la conservation des hypothèques dans les dix jours qui suivront le délai d'un mois à compter de la date de la sommation. Cet acte peut ainsi précéder d'un mois le jour qui serait convenu entre le représentant de la caisse et le débiteur, pour la passation du contrat d'hypothèque et la négociation des lettres de gage; les créanciers n'ayant pas la faculté de se présenter avant les dix jours fixés pour le payement, le débiteur n'est pas exposé à payer des intérêts par double emploi pendant plus de dix jours, tandis que, de leur côté, les créanciers pourront utiliser le mois qui précède le remboursement à chercher pour leur capital un autre placement. Le délai qui aurait été stipulé en leur faveur est d'ailleurs respecté, comme il est tenu compte aussi des distances.

Dans l'hypothèse où l'opération qui vient d'être indiquée libère l'immeuble de toute autre inscription que celle de l'emprunt en lettres de gage, la caisse n'a besoin d'aucune subrogation ou cession de rang de priorité. Mais supposons qu'un propriétaire dont les immeubles sont grevés au delà de la moitié de la valeur, veuille participer aux avantages de l'institution de crédit; dans ce cas, le prix des lettres de gage pourra être employé au paiement des créances grevant la première moitié de la valeur; et si l'on admet que la caisse, en opérant ce paiement au nom du débiteur, ne se trouve pas dans les termes de l'art. 1254, n° 1, du Code civil, rien n'empêche que la loi proposée n'attache au paiement l'effet d'une subrogation qui assure ainsi le premier rang à la créance de la caisse. Les créanciers postérieurs en rang et non payés n'auront pas à se plaindre, puisque non-seulement la subrogation aurait pu être conventionnelle, mais leur condition ne peut que s'améliorer par l'amortissement successif de la créance qui les prime.

Cette dernière créance serait dispensée par la loi commune d'une inscription distincte de celles dont elle occupe le rang par subrogation; néanmoins le Gouvernement pense que, par une exception qui n'a rien d'exorbitant, il convient de faire inscrire la créance de la caisse avec la simple mention de la subrogation et le rappel de la date des inscriptions ainsi renouvelées, lesquelles seraient émargées de la même mention. L'inscription nouvelle peut alors, comme toute autre inscription au profit de la caisse, être dispensée du renouvellement prescrit par la loi commune. L'amortissement, qui s'achève en moins de quarante-et-un ans, justifie suffisamment cette exception dont l'avantage sera de simplifier les formalités et d'épargner des frais au débiteur.

ART 15

L'inscription qui suivra la subrogation légale a un autre côté utile. En supposant que les créanciers non payés, inscrits au moment de la subrogation, fussent fondés à contester, à faire annuler, pour un motif quelconque, les inscriptions dont la caisse aurait voulu s'assurer le rang, l'inscription nouvelle empêcherait au moins que la caisse fût primée par des créanciers inscrits depuis la subrogation.

Quant à la supposition en elle-même, elle ne peut inspirer aucune crainte sérieuse, eu égard aux circonstances qui devraient être réunies pour priver la caisse de tout recours efficace. D'ailleurs, pour lever le doute qui pourrait rester à ce sujet, il suffira d'exiger, à l'appui de la demande d'emprunt, une déclaration d'adhésion, que s'empresseront de donner les créanciers postérieurs, dont la condition s'améliorera par l'amortissement successif de la créance de la caisse.

Nous insistons sur l'importance des art. 13, 14 et 15 du projet de loi; ils ont pour objet de faciliter la liquidation d'une grande partie de la dette qui pèse sur la propriété foncière, en y substituant une dette nouvelle, dont l'extinction s'opérera graduellement par le seul paiement d'une annuité modérée.

Le taux de 4 p. %, auquel le Gouvernement propose de fixer l'intérêt des lettres de gage, est indiqué à la fois par l'expérience faite en d'autres pays, par les divers placements que les capitaux trouvent en Belgique, et en particulier par le taux actuel des placements sur hypothèque.

ART 3 ET 4.

Nous présentons ici, par catégorie de taux d'intérêt, la moyenne des prêts hypothécaires faits pendant les cinq dernières années.

TAUX DE L'INTÉRÊT.	MONTANT DES PRÊTS		
	SUR PROPRIÉTÉS		TOTAL.
	BATIES.	NON BATIES.	
6 pour cent	11,600 00	28,600 00	40,200 00
5 id.	10,954,080 00	10,784,300 00	21,738,380 00
4 ³ / ₄ id.	550,820 00	845,500 00	1,396,320 00
4 ¹ / ₂ id.	6,486,160 00	7,252,840 00	13,738,800 00
4 ¹ / ₄ id.	884,280 00	1,640,800 00	2,525,080 00
4 id.	4,964,900 00	8,543,600 00	13,508,500 00
3 ³ / ₄ id.	26,720 00	187,180 00	213,900 00
3 ¹ / ₂ id.	101,640 00	221,780 00	323,420 00
3 ¹ / ₄ id.	8,880 00	21,240 00	30,120 00
3 id.	110,480 00	121,680 00	232,140 00
2 ³ / ₄ id.	"	360 00	360 00
2 ¹ / ₂ id.	4,000 00	6,600 00	10,600 00
2 id.	5,640 00	4,020 00	9,660 00
Sans intérêt.	15,740 00	6,580 00	22,320 00
TOTAUX	24,124,940 00	29,664,860 00	53,789,800 00

En dépouillant les inscriptions, les conservateurs des hypothèques ont fait attention aux clauses portant réduction d'intérêt pour prompt paiement, et le taux de l'intérêt réduit a seul été renseigné.

Si les propriétaires, qui pendant les cinq dernières années ont emprunté au-dessus de 4 p. %, avaient pu le faire en lettres de gage, ils auraient profité d'une différence d'intérêt de fr. 1,518,334-50, soit fr. 303,666-90 par année.

En ce qui concerne la dette totale de 798,103,870 francs, existant en 1848, à l'exception des prix de vente inscrits depuis 1837 et non délégués, en supposant qu'elle se répartisse entre les divers taux d'intérêt dans la même proportion que les prêts hypothécaires des cinq dernières années, la conversion en lettres de gage de la portion de cette dette qui donne plus de 4 p. % d'intérêt dégrèvera la propriété foncière d'une contribution annuelle de quatre millions et demi (fr. 4,503,644-70).

En fixant à 1 p. % la fraction de capital destinée à l'amortissement, le projet de loi répond également aux besoins qu'il a en vue et aux indications de l'expérience. ART. 4 ET 5.

Comme l'amortissement a lieu par semestre, et que la contribution de 1 p. % s'accroît tous les six mois des intérêts servis pour les lettres de gage éteintes, la caisse peut recomposer le capital en moins de 41 ans, si, dès la fin du 1^{er} semestre de cette période, elle emploie les sommes exigibles pour cet objet. Nous disons en moins de 41 ans, car le même nombre d'annuités laisse un excédant de fr. 1-26 par 100 francs (environ 1 1/4 p. %) du capital nominal de l'emprunt en lettres de gage.

Ainsi, moyennant un remboursement annuel de 1,000 francs pendant 41 ans, soit 41,000 francs au total, pour toute la durée de la période d'amortissement, le propriétaire emprunteur de 100,000 francs, qui paye en outre 4,000 francs d'intérêt, se trouve libéré :

- De 12,125 00 de la 1^{re} à la 10^e année ;
- De 18,050 00 de plus, de la 11^e à la 20^e année ;
- De 26,825 00 de plus, de la 21^e à la 31^e année ;
- De 44,265 50 de plus, de la 31^e à la 41^e année.

Au total fr. 101,265 50 remboursés par un paiement réel de 41,000 francs.

Le tableau des prêts inscrits pendant les cinq dernières années prouve que, sur fr. 53,789,800, une somme de fr. 842,460 seulement est empruntée au-dessous de 4 p. %. En appliquant cette proportion au capital de fr. 798,103,870, l'on y trouve fr. 785,603,956 dont l'intérêt est de 4 à 6 p. %. Ce dernier capital, converti en lettres de gage, s'amortirait au profit de la propriété foncière si elle déboursait, en 41 ans, la somme de fr. 522,097,622 ; tandis que, à défaut de cette conversion, elle aurait à déboursier en sus une somme de fr. 463,506,334, soit 11,305,052 francs par année, avec la difficulté, pour chaque débiteur, du remboursement à échéance fixe. Nous négligeons le 1 1/4 p. % restant disponible sur les 41 annuités.

En exposant les conditions actuelles du crédit foncier, nous avons signalé le sacrifice que l'emprunteur doit supporter en droits du trésor et honoraires, au moment où il contracte l'emprunt. Dans le système du projet de loi, la dépense relative aux bordereaux d'inscription et de renouvellement disparaîtra. En ce qui concerne les droits d'enregistrement et d'inscription, l'inconvénient sera notablement amoindri, si l'on ajoute une fraction de ces droits à l'annuite, de manière à en assurer au trésor l'équivalent.

Les conditions du crédit territorial ne peuvent être améliorées, dans les circonstances actuelles surtout, aux dépens des revenus dont l'État trouve aujourd'hui la source dans la dette hypothécaire. Sous ce rapport, il faut tenir compte du produit, non-seulement des droits dus sur les actes en vertu desquels les inscriptions sont prises, mais aussi des droits dont sont passibles les actes de cession, de transport et de quittance, qui n'auraient plus lieu désormais à cause du caractère négociable des lettres de gage.

La moyenne du produit du droit d'inscription des cinq dernières années est de fr.	104,597 40
La moyenne des prêts hypothécaires de 1845 à 1849 est de fr. 53,789,800. A raison de ce capital, le droit d'enregistrement au taux de 1 p. % s'élève à	537,898 00
Les rentes constituées pour prix de vente ne donnent ouverture à aucun droit distinct de celui de vente, et il est probable que les capitaux aliénés, moyennant rente, n'atteignent pas chaque année le chiffre de 1 million. Le droit d'enregistrement au taux de 2 p. % sur cette somme donne	20,000 00
Si nous admettons ensuite que les cessions, transports et quittances présentés à l'enregistrement et tarifés respectivement à 2, 1 et 1/2 p. %, portent annuellement sur 1/60 de la dette de fr. 798,103,870, soit fr. 13,501,731, et que l'on prenne 1 p. % en moyenne, il en résulte encore un produit de	133,017 31
	<hr/>
	798,512 71
50 p. % additionnels	238,653 81
	<hr/>
TOTAL fr.	1,034,166 82

Comme ce revenu a sa source dans l'existence d'une dette de fr. 798,103,870, dont la conversion en lettres de gage donnerait pour intérêt et amortissement une annuité de fr. 39,905,195-50, il faut ajouter à cette annuité 2 1/2 p. % de son montant, soit 1/8 p. % du capital, pour obtenir un produit de fr. 997,629-83. Ce chiffre présente une insuffisance de fr. 36,536-69; mais la moyenne du produit du droit d'inscription des années 1845 à 1849 offre aussi, à cause du renouvellement décennal, un excédant de fr. 35,485-80 sur la moyenne du produit des années 1834 à 1842, et le projet de loi de révision du système hypothécaire n'exige le renouvellement que tous les 20 ans. Nous avons fait abstraction du produit du droit de timbre des bordereaux d'inscription et des actes de cession, de transport et de quittance; le trésor en trouvera la compensation dans le nombre des prêts que les besoins de la conversion accroîtront encore temporairement.

Quant à l'ensemble des calculs qui viennent d'être établis, il faut remarquer que le trésor continuerait à trouver, dans la partie non convertie de la dette actuelle, la ressource qui, de ce chef, lui ferait défaut dans les opérations de la caisse.

ART. 24. Enfin, le trésor ne devant rien perdre, ne doit pas non plus trouver dans les actes, documents et registres auxquels la loi proposée donnera naissance, la source d'un nouveau produit qui dût peser sur les propriétaires emprunteurs. Tel est le motif qui a dicté l'art. 24 du projet.

Vous aurez déjà pressenti, Messieurs, que les propriétaires emprunteurs, en retour des avantages que leur procurera l'établissement fondé dans leur intérêt, auront à supporter les frais de recouvrement et d'administration dont nous allons nous occuper.

Sous ce rapport, l'organisation administrative du royaume vient encore puissamment en aide à l'institution.

Les receveurs de l'enregistrement, dont le concours lui est si précieux pour la vérification des demandes d'emprunt, peuvent être chargés aussi du recouvrement des annuités. Comme, à peu d'exceptions près, chaque canton du pays possède un bureau d'enregistrement, les débiteurs trouveront toutes les facilités désirables pour le paiement des termes semestriels. Ce paiement se fera donc, il est bon de le noter, au bureau où tous les actes et documents concernant l'état civil de l'immeuble hypothéqué ont dû et devront laisser des traces.

Le Gouvernement propose de fixer à 1 p. % l'indemnité des agents chargés du recouvrement, en se réservant de les en faire jouir dans une proportion variable, selon l'importance relative des remises dont ils jouissent à charge du trésor.

Pour tout ce qui concerne le maniement et l'emploi des sommes recouvrées sur ses débiteurs, l'institution pourra confier le service de caissier à la Banque Nationale. Elle aura à s'entendre avec cette banque, qui trouvera dans la loi proposée l'autorisation dont elle a besoin.

Il ne reste dès lors qu'à pourvoir aux traitements des administrateurs et des employés qui leur seront nécessaires, ainsi qu'aux frais de matériel, et au loyer d'un local convenable.

Si, pour cet objet, on ajoute aux frais de perception et d'encaissement, ce qu'il faut pour atteindre 2 1/2 p. % de l'annuité, ou 1/8 p. % du capital auquel elle correspond, voici la ressource que l'on peut en attendre :

En supposant que, pendant la 1^{re} année de l'existence de la caisse, aucun emprunt ne soit demandé en vue d'éteindre d'anciennes dettes, et que, sur les fr. 33,789,800, moyenne des prêts d'une année, 40 millions soient demandés en lettres de gage, on obtiendra, à raison de fr. 1-30 par 100 francs sur 2 millions d'annuités, une somme de 26,000 francs. Au bout de trois ans, la ressource serait déjà de 78,000 francs et excéderait peut-être les traitements et frais qu'elle serait destinée à couvrir. Si nous admettons qu'un jour la partie de la dette actuelle, dont l'intérêt est de 4 à 6 p. %, soit convertie en lettres de gage, il y aura de ce seul chef, pendant la durée de l'amortissement, une ressource annuelle de fr. 310,642-58 (fr. 1-30 p. % sur fr. 59,380,197-80).

Les calculs qui précèdent prouvent assez que la contribution proposée pour couvrir les traitements du personnel de l'administration et les frais de matériel ne tardera pas à laisser un excédant, que la caisse pourra employer à l'amortissement dans l'intérêt de ses débiteurs. Seulement, dans la 1^{re} année de ses opérations, notamment pour le matériel de premier établissement, consistant en meubles, registres, etc., la caisse aura besoin d'une avance dont elle sera bientôt en mesure de faire le remboursement. Cette avance, qu'il serait difficile de fixer dès à présent, peut varier de 60 à 80,000 francs au plus; quand le moment sera venu, Messieurs, le Gouvernement vous demandera un crédit dont il disposera au profit de l'administration de la caisse dans les limites nécessaires.

En résumé, chaque propriétaire emprunteur aura à payer seulement 1/4 p. % du *capital*, en sus de l'annuité de 5 p. %, pour tous frais d'administration et de recouvrement. D'un autre côté, comme il peut se libérer par anticipation à toute époque, il aura l'avantage, s'il se libère, par exemple, après la seconde année, de

n'avoir payé que $\frac{1}{2}$ p. ‰ en deux années pour tous droits d'enregistrement et d'inscription; tandis que, dans le système actuel, il supporte, au même cas, fr. 1-45 et même fr. 2-08 par 100 francs, en y comprenant le droit de libération, sans compter les autres frais de l'acte de quittance et de main-levée d'inscription. Les droits du trésor seront ainsi proportionnels à la fois au montant et à la durée de l'emprunt, et c'est plus équitable. Le trésor n'y perdra pas, car il faut admettre que, proportionnellement aux extinctions, de nouveaux capitaux viendront successivement et plus abondamment peut-être, laisser la trace de leur circulation dans le grand-livre de la caisse.

ART. 16. Quant aux dispositions du projet de loi qui tendent à assurer le recouvrement prompt et régulier des annuités, ainsi que le remboursement du capital non encore amorti, soit en cas de retard, soit pour cause de dépréciation de la valeur du gage hypothécaire, elles se justifient par la nature des opérations de la caisse et par l'importance du but qu'il s'agit d'atteindre. Si l'on consulte les moyens d'action conférés aux institutions de crédit d'Allemagne, ainsi que les idées émises par de bons esprits en France, les formalités proposées pour l'expropriation des débiteurs concilient, dans une juste mesure, leurs intérêts avec ceux de la caisse. Ils se soumettent d'ailleurs librement à cette procédure spéciale, qui leur offre plus de garantie que la *clause de voie parée*, autorisée par la législation en vigueur. Cette clause, proscrite en France, est regardée par M. Troplong comme parfaitement licite, dégagée d'inconvénients et utile au débiteur; cet auteur déplore l'aveuglement qui, dans son pays, empêche de voir que les ventes volontaires avec publicité sont bien plus avantageuses que les ventes par expropriation. En rapportant les statuts en vigueur dans le duché de Posen, M. Royer appelle l'attention sur les détails relatifs à l'exécution des débiteurs retardataires, notamment sur l'énergie, la promptitude et la simplicité des procédures employées à leur égard. « Étrangers, » comme nous le sommes, dit-il, aux vrais principes du crédit foncier, nous trouvons quelque chose de draconien dans ces mesures, dont la pratique démontre l'incontestable utilité pour les emprunteurs comme pour les prêteurs, et surtout pour l'intérêt public. »

Si la caisse possède les garanties les plus complètes sous le rapport de l'instruction des demandes d'emprunt, des conditions auxquelles leur admission est subordonnée, du recouvrement des annuités et de la prompte réalisation du gage, elle offrira non moins de sécurité en ce qui concerne le maniement et l'emploi des sommes recouvrées.

ART. 17. Comme elle forme un établissement tout à fait distinct de l'État et isolé de l'action directe du Gouvernement, les agents du trésor auxquels elle confiera le recouvrement des annuités ne pourront les confondre avec les recettes de l'État; ils en seront responsables envers la caisse, comme ils le sont envers le Ministre des Finances des deniers du trésor; ils devront les verser pour compte de la caisse chez les agents de la Banque Nationale, qui, si elle se charge du service de caissier de l'établissement, sera également responsable envers lui; la caisse possédera à leur charge les mêmes privilèges et hypothèques que le trésor public, et les cautionnements fournis à celui-ci assureront leur gestion envers elle, en second rang.

L'organisation administrative du royaume permet encore de faire concourir une autorité constituée à asseoir la caisse sur les bases les plus solides. Les divers comptables de la caisse seront placés sous la juridiction de la cour des comptes, comme ils le sont en qualité de comptables de l'État. ART. 20.

Il n'y aura aucun manèment de fonds dans les bureaux de l'administration de la caisse; la Banque Nationale, soit comme caissier de l'État, soit comme caissier de l'établissement, payera à Bruxelles et dans ses succursales les coupons d'intérêt, et remboursera les lettres de gage que le sort aura désignées: sur mandat du conseil d'administration de la caisse, elle payera les sommes encaissées pour frais d'administration, et se chargera en recette, pour compte de l'État, des sommes encaissées pour droits du trésor. Quant au conseil d'administration, il aura à soumettre les opérations de la caisse au contrôle de la cour des comptes, d'une manière analogue à ce qui est prescrit pour l'administration des finances de l'État, et ce, indépendamment de la surveillance permanente de la commission, dont les membres sont choisis par les trois branches du pouvoir législatif. ART. 19.

Enfin des situations semestrielles et un compte annuel préparés par le conseil d'administration, ainsi qu'un rapport annuel de la commission de surveillance, seront livrés à la publicité. ART. 23.

En présence de toutes les garanties que nous venons de mettre en évidence, que faut-il encore pour que la sécurité des porteurs de lettres de gage ne laisse absolument rien à désirer?

Nous avons vu que le paiement de 41 annuités par chaque emprunteur opère sa libération en laissant un excédant d'environ $1\frac{1}{4}$ p. %.

D'un autre côté, un simple retard dans le recouvrement des annuités ne peut rendre l'amortissement plus onéreux pour la caisse, puisque toute somme non acquittée à l'échéance est passible d'un intérêt de 5 p. %, lequel est d'un semestre au moins pour chaque retard. Si, nonobstant cette espèce de pénalité, des recouvrements se faisaient attendre quelque temps, il serait facile à la caisse, pour éviter toute irrégularité dans le paiement des coupons d'intérêts échus, de se procurer une avance qui vaudrait au prêteur un intérêt, dont le taux pourrait être porté à 5 p. % sans le moindre préjudice pour la caisse.

Il n'y a qu'une perte définitive, qu'une impossibilité actuelle et future de quelque recouvrement, qui puisse déterminer la prolongation de la période d'amortissement.

Or une pareille éventualité peut-elle inspirer quelque crainte sérieuse, lorsque, d'une part, il s'agit d'un prêt fait sur le premier quart ou la première moitié d'une valeur immobilière de 1,000 francs au moins, dont la conversion en argent peut être opérée promptement et à peu de frais, et que, d'autre part, la demande d'emprunt a été vérifiée sous tous les rapports, à l'aide des meilleurs éléments d'appréciation possibles, et sous un régime de publicité absolue des privilèges et hypothèques et des actes translatifs ou déclaratifs de propriété?

De plus, il ne faut pas perdre de vue que la dette étant soumise à un amortissement progressif, le gage s'accroît en raison de la diminution de la dette.

On pourrait donc limiter l'engagement de chaque emprunteur, attacher sa libération au service de l'annuité, pendant le temps qu'exige l'amortissement dans l'hypothèse qu'il n'y ait aucune non-valeur.

ART. 6.

Mais le Gouvernement pense que, dans l'intérêt commun des propriétaires emprunteurs, il faut établir entre eux une certaine solidarité qui, bien que morale plutôt que matérielle, ne manquera pas d'avoir sur le cours des lettres de gage une influence profitable aux emprunteurs ainsi associés.

Nous avons à répéter que 41 annuités permettent d'éteindre la dette, en laissant un excédant d'environ $1\frac{1}{4}$ p. % du capital. Or, d'après le projet de loi, chaque emprunteur sera tenu éventuellement de payer jusqu'à une 45^e annuité pour sa libération définitive. Ainsi les non-valeurs, en les supposant possibles, pourraient atteindre $21\frac{1}{4}$ p. % du capital nominal des lettres de gage en circulation, avant que les porteurs de ces lettres eussent à craindre quelque perte, quelque réduction. Avec une pareille marge, il est impossible que l'esprit le plus craintif ne soit pas complètement rassuré.

On peut encore invoquer sur ce point l'expérience faite en Allemagne. Si, dans la plupart des institutions de ce pays, il y a une garantie solidaire illimitée, M. Royer rapporte qu'elle est purement fictive, et qu'elle a déjà été limitée dans l'association de crédit de Wurtemberg, en ce sens que les emprunteurs s'engagent à servir l'intérêt deux années encore après la fin de l'amortissement pour subvenir au fonds de réserve, et à payer 26 kreutzers par 100 florins (97 centimes par 215 fr., environ $\frac{1}{2}$ p. %) du capital encore dû par eux, si l'association éprouve des pertes. C'est un *maximum* au-dessous duquel on peut rester, mais qu'on ne peut franchir. Cette association a créé, à la vérité, un fonds de réserve, à l'aide d'une foule d'accessoires qui sont considérés par M. Royer comme plus inintelligibles qu'onéreux, en définitive, puisque les emprunteurs profitent seuls des bénéfices de l'association, accumulés dans son fonds de réserve et qui ont l'inconvénient très-grave d'augmenter la contribution annuelle des emprunteurs et de les détourner de l'association, pour une question de forme, sans clarté comme sans utilité.

V.

Ceux qui objectent contre une meilleure organisation du crédit, l'absence du goût des améliorations agricoles et l'extrême amour de possession chez le petit cultivateur, ont dit aussi que le système de crédit pratiqué en Allemagne est loin de n'avoir eu que des avantages. Suivant eux, si d'une part il a fait baisser le taux de l'intérêt, de l'autre il aurait souvent fourni aux propriétaires le moyen de s'endetter et de se ruiner. Il importe de remarquer, Messieurs, que l'on confond ici deux phases des institutions de crédit d'Allemagne. Les inconvénients signalés se sont produits dans la 1^{re} période, et, selon le témoignage des hommes qui ont étudié de près ces institutions, ils étaient dus, non au système de crédit, mais au défaut d'amortissement, à la faculté de demander le remboursement intégral aux emprunteurs et à l'obligation d'opérer ce remboursement à la demande des prêteurs, toutes choses incompatibles avec un bon système de crédit foncier.

Ensuite, serait-il vrai que le succès des institutions dont il s'agit soit sans signification quant à la Belgique, à cause de la différence qui existerait entre elle et les pays du nord de l'Allemagne, où l'industrie manufacturière et les rentes sur l'État ne détourneraient pas les capitaux du placement hypothécaire? Mais rappelons-nous les 54 millions que la propriété foncière emprunte, chaque année, dans des conditions que nous avons montrées aussi défavorables aux créanciers qu'aux débiteurs. Et n'est-ce rien non plus que les 800 millions qui grevaient déjà le sol en 1848? En supposant que, par le système du projet de loi, le crédit territorial ne dût pas recevoir de plus grande extension que par le passé, mais que l'action de la caisse embrassât successivement tout ce qui est placé aujourd'hui à 4 p. % et au delà, ne serait-ce pas un assez beau résultat à poursuivre qu'une réduction de fr. 4,505,644-70 sur les intérêts de la dette actuelle, ainsi que l'extinction de fr. 785,603,956 au moyen d'un déboursé réel de fr. 322,097,622, avantage auquel il faut ajouter l'abaissement de l'intérêt au taux uniforme de 4 p. %, pour les emprunts que la propriété foncière ferait à l'avenir, toujours sous l'influence bienfaisante d'un amortissement résolvant la difficulté des remboursements à échéance fixe?

Cependant n'y a-t-il pas d'autres capitaux qui, sans rechercher aujourd'hui les rentes sur l'État, ni répondre à l'appel de l'industrie et du commerce, viendraient s'accumuler avec les capitaux qui demandent un gage immobilier? Nous avons eu occasion de parler de l'effet d'une distribution plus égale de ces derniers capitaux; il y a aussi une foule de petits capitaux, de 100 à 300 francs par exemple, auxquels le gage hypothécaire se refuse assez généralement. Une partie de ces capitaux, actuellement improductifs, recherchent les lettres de gage, dont les petites coupures leur offriraient le placement désiré. Une autre partie de ces petits capitaux afflue à la caisse d'épargne, instituée dans le but de recevoir les épargnes hebdomadaires ou mensuelles des classes ouvrières. Enfin, la caisse d'épargne elle-même présentera une ressource notable pour le crédit foncier: au lieu de convertir ses fonds, comme on l'a vu, en valeurs d'une réalisation difficile, sinon impossible, au lieu de les exposer aux chances des entreprises industrielles, cette caisse trouvera dans les lettres de gage un placement qui répondra mieux à toutes les éventualités, car ces valeurs seront, beaucoup moins que les autres, affectées par des crises.

En terminant, Messieurs, nous croyons pouvoir répéter ce que le Gouvernement disait, en vous présentant la loi sur la Banque Nationale: « L'institution du crédit » foncier, qui offrira un placement sûr pour les dépôts des caisses d'épargne, doit » procurer à la propriété, à des conditions favorables, des capitaux destinés à » féconder la terre. En diminuant le taux des emprunts sur hypothèque, en accordant des sécurités plus grandes aux prêteurs, et aux débiteurs les moyens de se » libérer à l'aide d'un amortissement à long terme, l'institution du crédit foncier » développera de nouvelles sources de bien-être pour le pays. »

Le Ministre des Finances,
FRÈRE-ORBAN.



PROJET DE LOI.

LÉOPOLD, ROI DES BELGES,

A tous présents et à venir, salut.

Sur la proposition de Notre Ministre des Finances,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Le projet de loi, dont la teneur suit, sera présenté, en Notre nom, à la Chambre des Représentants, par Notre Ministre des Finances.

ARTICLE PREMIER.

Il est institué un établissement de crédit ayant pour objet de faciliter les emprunts sur hypothèque et la libération des débiteurs.

Il porte le nom de *Caisse de crédit foncier*.

ART. 2.

Les opérations de la caisse consistent :

- 1° A délivrer sur hypothèque des lettres de gage ;
- 2° A recouvrer les annuités ;
- 3° A servir les intérêts des sommes prêtées, et à amener la libération des débiteurs par l'amortissement des capitaux.

ART. 3.

Les lettres de gage sont de 100 francs, 200 francs, 500 francs et 1,000 francs.

Elles sont nominatives ou au porteur.

Elles portent un intérêt de quatre pour cent, payable par semestre.

ART. 4.

Tout emprunteur s'oblige envers la caisse à payer annuellement, en deux termes égaux, cinq et un quart pour cent du capital nominal.

L'excédant de cette annuité sur l'intérêt fixé par l'art. 3 reçoit la destination suivante :

Un pour cent est consacré à l'amortissement du capital ;

Un huitième pour cent est versé au trésor public à titre de droits d'enregistrement et d'inscription ;

Un huitième pour cent est retenu par la caisse pour faire face aux frais de recouvrement et d'administration.

ART. 5.

Deux fois par an la caisse rembourse des lettres de gage jusqu'à concurrence des sommes disponibles à cet effet.

Ces lettres sont désignées par le sort et remboursées à l'expiration du semestre qui suit le tirage ; elles cessent de porter intérêt à partir de cette époque.

ART. 6.

L'annuité déterminée par l'art. 4 doit être payée pendant quarante-deux années.

Si, à la fin de la quarante-deuxième année, la situation de la caisse présente un bénéfice, il est fait restitution au débiteur de ce qu'il a payé pour le temps écoulé depuis l'extinction de sa dette.

En cas de perte, le débiteur n'est tenu d'y contribuer que jusqu'à concurrence d'une quarante-cinquième annuité.

Chaque moitié d'annuité doit être acquittée avant la fin du cinquième mois du terme semestriel.

Toute somme non acquittée à l'échéance est passible d'un intérêt annuel de cinq pour cent ; cet intérêt sera dû pour chaque semestre commencé.

Avant la fin du cinquième mois de chaque semestre, le débiteur peut rembourser, soit en numéraire, soit en lettres de gage, la totalité ou une partie du capital non encore amorti. Dans ce cas, il est tenu, pour sa libération définitive, d'acquitter un semestre d'intérêt du montant des sommes en numéraire qu'il aura payées par anticipation pour l'amortissement.

ART. 7.

L'hypothèque consentie au profit de la caisse doit avoir le premier rang.

L'emprunt en lettres de gage ne peut excéder :

1° Pour les propriétés bâties et pour les bois et forêts, le quart de leur valeur ;

2° Pour les autres immeubles, la moitié.

Sont exclus, les immeubles par destination.

Les bâtiments doivent être assurés contre l'incendie par une compagnie agréée par la caisse, et l'indemnité éventuelle de sinistre lui sera déléguée.

En aucun cas, la valeur du gage hypothécaire ne peut être inférieure à 1,000 francs.

ART. 8.

La valeur des immeubles de la première catégorie est constatée par experts, aux frais du propriétaire. Le choix des experts appartient à la caisse.

La valeur des immeubles de la seconde catégorie est déterminée par un capital formé de quarante fois le revenu cadastral. Toutefois, si le propriétaire le demande, l'expertise aura lieu, également à ses frais.

ART. 9.

Si les immeubles affectés à l'hypothèque ont péri ou ont éprouvé des dégradations, de manière qu'ils soient devenus insuffisants pour la sûreté de la caisse, elle a le droit de réclamer le remboursement de sa créance.

Néanmoins, si la perte ou les dégradations ont eu lieu sans la faute du débiteur, celui-ci sera admis à offrir un supplément d'hypothèque.

La caisse règle le mode d'aménagement des bois et forêts; elle peut, en outre, exiger que l'exploitation ait lieu sous la surveillance de l'administration forestière, aux frais du propriétaire, qui doit s'entendre avec cette administration.

Toute infraction au mode d'aménagement rend aussi la dette exigible.

ART. 10.

La caisse instruit les demandes d'emprunt avec le concours du Département des Finances.

ART. 11.

L'acte d'obligation est reçu par un notaire au choix de l'emprunteur.

En vertu de la grosse de cet acte, dont la remise est constatée au registre de dépôt, le conservateur des hypothèques prend, sans bordereau et sous sa responsabilité, inscription au profit de la caisse pour le capital, deux annuités et les frais éventuels. Le lendemain de cette inscription, le conservateur s'assure, également sous sa responsabilité, qu'aucune aliénation n'a été réalisée, ni aucune inscription prise au préjudice de la caisse depuis la date du certificat ou de l'état de charges produit à l'appui de la demande d'emprunt. Le même jour, il délivre les lettres de gage à l'emprunteur. Cette délivrance est constatée par une déclaration au pied de la grosse, et si l'emprunteur ne sait signer; elle est attestée par le conservateur et deux témoins.

ART. 12.

Si les immeubles sont situés dans le ressort de plusieurs bureaux d'hypothèques, la délivrance des lettres de gage a lieu au bureau dans le ressort duquel se trouve la plus grande partie des immeubles, eu égard à la valeur déterminée conformément à l'art 8. Elle n'est effectuée qu'après l'inscription de l'hypothèque dans les divers bureaux, et chaque conservateur constate l'inscription au pied de la grosse ou d'une expédition de l'acte d'obligation, sous la double responsabilité prévue par l'article précédent.

ART. 13.

Pour obtenir des lettres de gage sur des immeubles grevés, le propriétaire peut autoriser le conservateur des hypothèques à les négocier au cours du jour, et à employer le produit au paiement des créances au rang desquelles la caisse doit être subrogée.

Le paiement fait à l'acquit du propriétaire grevé, opère de plein droit la subrogation de la caisse dans les privilèges et hypothèques des créanciers payés.

ART. 14.

Le propriétaire peut, dans le cas de l'article précédent, et à ses frais, faire sommer les créanciers de se présenter au bureau de la conservation des hypothèques, à l'effet de recevoir les sommes qui leur sont dues, dans les dix jours qui suivront le délai d'un mois à compter de la date de la sommation. Ce délai sera augmenté à raison des distances, conformément à l'art. 1053 du Code de procédure civile. Toutefois, si le contrat existant stipulait un terme plus long en faveur du créancier, celui-ci pourrait s'en prévaloir.

A défaut, par les créanciers, de s'être présentés dans les dix jours fixés pour le paiement, les sommes qui leur sont dues sont déposées à la Caisse des dépôts et consignations. Dans la huitaine, le débiteur fait assigner les créanciers en validité de la consignation, devant le tribunal de l'arrondissement où le bureau des hypothèques est établi; ce tribunal prononce en dernier ressort et met les dépens à la charge de la partie succombante.

La consignation déclarée valable emporte la libération du débiteur et la subrogation de la caisse de crédit foncier dans les privilèges et hypothèques des créanciers.

Sur la production du jugement passé en force de chose jugée, le conservateur liquide avec le débiteur.

ART. 15.

Les inscriptions dont la caisse a obtenu le rang par cession

ou subrogation sont renouvelées en son nom par une seule inscription pour le capital nominal des lettres de gage délivrées au propriétaire ou employées à son profit, ainsi que pour deux annuités et les frais éventuels.

ART. 16.

L'annuité déterminée par l'art. 4 se prescrit par trente ans à compter du jour de l'échéance.

Les inscriptions prises au profit de la caisse sont dispensées de tout renouvellement.

ART. 17.

La caisse est autorisée à faire opérer ses recouvrements par les agents du Département des Finances.

Elle jouit, après le trésor public, d'un privilège sur les fruits et revenus des immeubles hypothéqués, indépendamment de son action hypothécaire.

ART. 18.

L'action hypothécaire de la caisse n'est suspendue dans aucun cas, nonobstant toute disposition contraire des lois existantes.

La caisse est affranchie des formes ordinaires de l'expropriation forcée et de l'ordre entre les créanciers.

Pour arriver à la vente des immeubles affectés à la sûreté de sa créance, la caisse fait notifier au débiteur un commandement dans la forme prévue par l'art. 673 du Code de procédure civile.

A défaut de paiement dans la quinzaine, le débiteur est assigné devant le tribunal de la situation des biens ou de la plus grande partie des biens. Le tribunal prononce en dernier ressort; il ordonne la vente sous l'observation des formes prescrites pour l'aliénation des biens des mineurs.

Il y a deux appositions d'affiches à quinze jours d'intervalle. La première apposition est dénoncée au débiteur et aux créanciers inscrits, et ils sont sommés de prendre communication du cahier des charges.

En vertu d'une ordonnance du président du tribunal, sur simple requête, l'acquéreur acquitte les annuités dues à la caisse et les frais faits par elle contre le débiteur, suivant taxe du juge.

L'acquéreur jouit, pour le paiement des annuités non échues, des délais accordés au débiteur originaire.

En cas de vente par lots, s'il y a plusieurs acquéreurs non

co-intéressés, chacun d'eux ne sera tenu envers la caisse, même hypothécairement, que de la part contributive de son prix. Mais il ne jouit d'aucun délai, pour les annuités non échues, en dehors des limites fixées par l'art. 7.

L'excédant du produit de la vente est distribué ainsi que de droit.

ART. 19.

Les contestations qui pourraient s'élever entre la caisse et ses débiteurs, dans des cas pour lesquels la procédure n'est pas réglée par la présente loi, seront décidées en dernier ressort par deux arbitres, amiables compositeurs, nommés par les parties dans l'arrondissement de la situation des immeubles hypothéqués ou de la plus grande partie de ces immeubles. En cas de partage, il sera procédé conformément aux art. 1017 et suivants du Code de procédure civile.

ART. 20.

La caisse est autorisée, pour tout ce qui concerne le maniement et l'emploi des sommes recouvrées sur ses débiteurs, à confier le service de caissier à la Banque Nationale.

ART. 21.

Toutes les opérations de la caisse sont soumises au contrôle de la cour des comptes, par l'intermédiaire du Gouvernement.

Les agents du trésor chargés du recouvrement des annuités et le caissier sont justiciables de ladite cour et soumis, à raison de leur part respective dans les opérations de la caisse, à toutes les obligations qui incombent aux comptables de l'État.

La caisse possède à leur charge les mêmes privilèges et hypothèques que le trésor public, et les cautionnements fournis à celui-ci assurent leur gestion envers elle, le tout sauf la préférence du trésor.

ART. 22.

La caisse est dirigée et administrée par un conseil d'administration de cinq membres nommés par le Roi.

ART. 23.

Elle est surveillée par six commissaires, dont deux sont nommés par le Roi, deux par le Sénat, et deux par la Chambre des Représentants.

La commission est renouvelée par moitié, de trois ans en trois ans.

Les membres sortants peuvent être réélus.

ART. 24.

A la fin de chaque semestre, le conseil d'administration expose la situation de la caisse à la commission de surveillance. Les situations semestrielles, ainsi qu'un compte annuel, sont publiés par la voie du *Moniteur*.

Les commissaires surveillants vérifient, toutes les fois qu'ils le jugent utile, et au moins une fois par trimestre, la gestion du conseil d'administration.

Ils présentent chaque année au Gouvernement un rapport sur les opérations de la caisse.

ART. 25.

Les lettres de gage sont exemptes du timbre et de l'enregistrement.

Pareille exemption est accordée aux registres et documents quelconques relatifs à l'administration de la caisse.

Les actes concernant l'expertise prévue par l'art. 8 et ceux faits en vertu des art. 11, 12, 13 et 14, sont exemptés de la formalité de l'enregistrement, à l'exception des actes relatifs à l'instance en validité de consignation. Ceux-ci sont visés pour timbre et enregistrés en débet; les droits sont recouvrés sur le créancier succombant.

Tous actes faits au nom de la caisse, en vertu des art. 17, 18 et 19, sont aussi visés pour timbre et enregistrés en débet.

ART. 26.

Les salaires alloués aux conservateurs des hypothèques pour les différentes formalités à accomplir par eux, en exécution de la présente loi, sont acquittés par les emprunteurs au moment de la délivrance des lettres de gage ou de la liquidation de leur produit.

ART. 27.

Les lettres de gage sont assimilées aux effets émis par le trésor public, pour l'application de l'art. 139 du Code pénal.

ART. 28.

Il sera pourvu par arrêté royal, le conseil d'administration et la commission de surveillance entendus, à l'organisation des

services de la caisse et à l'application des dispositions de la présente loi.

Le jour de la mise à exécution de la présente loi sera fixé par arrêté royal.

Donné à Laeken, le 6 mai 1850.

LÉOPOLD.

Par le Roi :

Le Ministre des Finances,

FRÈRE-ORBAN.
