

# JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

MALZAC

## **Note sur le crédit foncier hypothécaire**

*Journal de la société statistique de Paris*, tome 42 (1901), p. 48-50

[http://www.numdam.org/item?id=JSFS\\_1901\\_\\_42\\_\\_48\\_0](http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1901__42__48_0)

© Société de statistique de Paris, 1901, tous droits réservés.

L'accès aux archives de la revue « Journal de la société statistique de Paris » (<http://publications-sfds.math.cnrs.fr/index.php/J-SFdS>) implique l'accord avec les conditions générales d'utilisation (<http://www.numdam.org/conditions>). Toute utilisation commerciale ou impression systématique est constitutive d'une infraction pénale. Toute copie ou impression de ce fichier doit contenir la présente mention de copyright.

NUMDAM

Article numérisé dans le cadre du programme  
Numérisation de documents anciens mathématiques  
<http://www.numdam.org/>

## II.

### NOTE SUR LE CRÉDIT FONCIER HYPOTHÉCAIRE (3).

En examinant, sur l'étude si remarquablement documentée de notre collègue M. Besson, la matière du crédit foncier hypothécaire, une double question se pose, qui peut se formuler comme suit.

---

(1) Voir numéro de janvier 1901, p. 9.

(2) Voir numéro de décembre 1900, p. 398.

(3) Cette note se rattache à la discussion de la séance du 19 décembre 1900 sur la dette hypothécaire (voir numéro de janvier 1901, p. 2), séance à laquelle n'avait pu assister M. Malzac.

1° Dans la forme hypothécaire, le crédit est-il réellement utile à la propriété rurale ?

2° De quelle nature, juridique, économique ou fiscale, sont les améliorations qui pourraient être apportées à son fonctionnement ?

C'est sur ces deux points que je désirerais présenter quelques considérations.

Il importe tout d'abord de préciser ce qu'on doit entendre par le crédit.

Le crédit constitue un engagement par lequel un propriétaire d'immeubles s'oblige à rembourser, à une époque déterminée, un capital prêté et à en servir l'intérêt annuel, le tout sous la garantie de l'affectation hypothécaire de ses immeubles.

La conséquence qui découle naturellement de cette définition du crédit hypothécaire est, pour l'emprunteur, la nécessité d'affecter une partie des revenus de ses biens à la constitution d'une réserve d'amortissement du capital emprunté et au service annuel de l'intérêt. Il est, par suite, essentiel que ce capital soit employé ou serve à créer une augmentation de ce revenu, tel qu'il était au moment de l'emprunt, suffisante pour faire face à cette réserve d'amortissement et à cet intérêt.

S'il en est autrement, si ce capital est affecté à une autre destination qu'à l'augmentation du revenu des immeubles hypothéqués ou s'il ne parvient pas à la produire, il arrivera qu'à la date convenue pour le remboursement du prêt, l'emprunteur, n'ayant pas pu constituer sa réserve d'amortissement, sera dans l'impossibilité de se libérer et devra, soit obtenir une prorogation d'échéance ou réaliser un nouvel emprunt avec de nouveaux frais, soit subir l'expropriation. L'emprunt ne lui aura rendu aucun service.

Or, l'expérience, à défaut d'une statistique intéressante à établir, démontre que peu ou point de prêts hypothécaires sur immeubles ruraux sont éteints par remboursements directs et que, dans la grande majorité des cas, ces remboursements sont réalisés à la suite de vente amiable ou judiciaire des immeubles hypothéqués.

Cette situation est d'ailleurs sensiblement la même pour les prêts à échéance unique que pour les prêts à long terme avec amortissements annuels.

Il est donc, en quelque sorte, permis de dire que l'emprunt hypothécaire n'est qu'une forme ou un moyen d'aliénation immobilière et que c'est principalement la crainte qu'ils ont de ne pas être remboursés à l'échéance (en admettant même que des intérêts leur soient régulièrement servis), qui fait que les capitalistes s'éloignent de plus en plus des prêts ruraux et que les institutions de Crédit foncier les restreignent plus qu'elles ne les développent.

Je ne craindrais pas, du reste, d'envisager l'éventualité, déjà réelle pour bien des régions, de l'impossibilité, pour un propriétaire d'immeubles ruraux, de trouver un prêteur hypothécaire pour un capital aussi minime qu'il soit par rapport à la valeur vénale de ces immeubles.

La conclusion est que la propriété rurale vaudra de moins en moins comme instrument de crédit hypothécaire et qu'elle ne pourra être utilisée dans ce but que le jour où on aura trouvé le moyen d'instituer l'amortissement obligatoire. Ce ne sera peut-être pas chose facile. Chercher un remède à cette situation soit dans une simplification de notre régime hypothécaire, soit dans une meilleure assise des titres de propriété, soit dans un abaissement des tarifs fiscaux en matière de prêts fonciers, c'est courir au-devant d'un insuccès.

Il faudrait plutôt arriver à l'abandon de l'hypothèque sur immeubles ruraux ou

bien (puisque le prêt foncier aboutit tôt ou tard à l'aliénation des biens sur lesquels il repose et qu'il procède à la fois du désir du propriétaire de conserver l'apparence de la possession et de la recherche par le prêteur d'un intérêt régulier) il y aurait lieu de diriger les études vers une transformation du contrat de vente à *rémergé*, qu'il n'est pas impossible de moraliser; ou du contrat de rente constituée, qui n'a besoin que de facilités fiscales de mutation.

Le premier de ces contrats conviendra au capitaliste que ne retient pas la perspective de devenir propriétaire de l'immeuble hypothéqué et le second au capitaliste qui recherche un revenu garanti plutôt que la disponibilité périodique de son capital.

Mais, envisageant la question à un autre point de vue, l'agriculture a-t-elle réellement besoin, pour ses opérations normales, de capitaux empruntés hypothécairement, à grands frais, à échéances plus ou moins longues? Je ne le pense pas.

Quelles dépenses comportent en effet ces opérations normales? Pas autre chose que des dépenses de matières premières, de culture, entretien, main-d'œuvre et charges diverses.

Et de quels éléments doit être formé le prix de la récolte? Du montant de ces dépenses et de l'intérêt de la valeur du sol.

Par conséquent les dépenses sont remboursées par la vente de la récolte qui fournit également le montant de l'intérêt.

Que cet intérêt soit variable, soit à raison des variations dans le prix de vente des récoltes, soit à raison du plus ou moins d'intelligence et de soins de l'agriculteur, ce n'est pas contestable, mais en quoi des facilités d'emprunt pourraient-elles empêcher ces variations?

Que si on objecte que telle circonstance peut se produire, qui réduise le prix de vente de la récolte au-dessous même du montant des dépenses ou qui fasse même disparaître cette récolte, je demanderai sur quelles ressources l'agriculteur pourra, dans ces deux cas, satisfaire à ses obligations envers un prêteur.

Au demeurant l'exploitation de la terre ne peut être rémunératrice et sa possession durable que pour le propriétaire qui dispose, en propre, d'un capital égal au moins aux dépenses de matières premières et autres pour une année.

C'est, je crois, une erreur économique de faciliter à un propriétaire rural la réalisation de ce capital par voie d'emprunt hypothécaire et, si les prêts fonciers vont en diminuant, il faut peut-être l'attribuer aussi, non pas aux hésitations des capitalistes à les réaliser, mais à la conviction qu'a l'agriculteur que l'emprunt, c'est la vente, et qu'il vaut mieux pour lui commencer par la vente que finir par l'expropriation.

En résumé, ce qui me paraît désirable, c'est que les capitaux aillent à la terre par acquisition et non par prêt hypothécaire, qu'en conséquence cette acquisition soit garantie juridiquement et facilitée fiscalement et que, par l'assurance contre les accidents atmosphériques et un régime économique approprié, l'agriculteur soit mis à l'abri des effets, d'une part, de la perte de sa récolte et, d'autre part, de sa mévente.

Aux propriétaires emprunteurs il faut préférer sinon substituer les propriétaires cultivateurs.

M. MALZAC.

---