

INSTITUT INTERNATIONAL DE STATISTIQUE

SESSION DE BERLIN 1903

LA STATISTIQUE INTERNATIONALE

DES

DETTES HYPOTHÉCAIRES

2^{me} RAPPORT

PRÉSENTÉ AU NOM DU COMITÉ SPÉCIAL ÉLU
PAR L'INSTITUT INTERNATIONAL DE STATISTIQUE
(Sessions de St-Petersbourg 1897, Budapest 1901)

PAR

GR. P. OLANESCO

1903



BIBLIOTECA
FVNDATIVNEI
VNIVERSITARE
CAROL I.



N^o Curent *41.170* Format

N^o Inventar *12.429* Anul

Sectia *Depozitii* Rastul

Inscr. A. 12429

161431

INSTITUT INTERNATIONAL DE STATISTIQUE

SESSION DE BERLIN (1903)

LA STATISTIQUE INTERNATIONALE

DES

DETTES HYPOTHÉCAIRES

2^{me} RAPPORT

PRÉSENTÉ AU NOM DU COMITÉ SPÉCIAL ÉLU
PAR L'INSTITUT INTERNATIONAL DE STATISTIQUE
(Sessions de St-Petersbourg 1897, Budapest 1901)

PAR

GR. P. OLANESCO

1903

Donățiunea:
C. C. ARION

123341

CONTRCL 1953

1956

Biblioteca Centrală Universitară
"Carol I" București
Cota. 41170

RC5309

B.C.U.-Bucuresti



C123341

PRÉFACE

Messieurs,

Au dernier Congrès de l'Institut International de Statistique, tenu à Budapest, la quatrième section s'étant réunie sous la présidence de Mr. Millaud, ancien Ministre des travaux publics de France, et ayant pris en considération les conclusions de mon rapport sur la Statistique Internationale des dettes hypothécaires, a bien voulu me renouveler le mandat de rapporteur pour cette session, renouvellement qui a été ratifié par l'Assemblée générale.

Je suis heureux, Messieurs, de me présenter cette année au Congrès de Berlin avec un travail plus complet qu'en 1901.

Plus de pays, en effet, ont répondu cette fois à notre appel; de plus, la publication des travaux présentés au Congrès de la propriété foncière de Paris en 1900, a été l'occasion d'un mouvement d'étude sur l'état de la fortune immobilière dont la question que je traite a particulièrement profité. Cependant, on ne peut se dissimuler qu'il reste encore énormément

ment à faire à la statistique sur le terrain des emprunts hypothécaires ; bien des pays sont encore complètement muets ; beaucoup d'autres, qui possèdent des éléments accumulés, négligent de faire l'effort nécessaire pour les compiler et les tirer au clair ; là, enfin, où les chiffres sont régulièrement recueillis et publiés, ils sont soumis à tant de causes d'erreur, qu'on ne peut s'y aventurer sans risquer de s'égarer ; partout, enfin, le texte explicatif, les restrictions et les correctifs ont une importance plus grande encore, j'ose le dire, que les chiffres mis au jour.

A quoi attribuer ce manque d'activité et de certitude dans une branche, pourtant si importante, de la science sociale ? Comment se peut-il qu'on laisse dans l'ombre une face si caractéristique de la fortune publique lorsque les progrès de la statistique et la sollicitude des gouvernements s'efforcent d'éclairer les causes et les effets de tous les phénomènes économiques ? J'ai, cependant, la ferme conviction que ces Congrès périodiques que tient l'Institut International de Statistique contribueront à hâter le moment où les relevés statistiques des dettes hypothécaires fourniront des données complètes, claires et précises.

Le modeste travail que j'ai l'honneur de déposer sur le bureau de l'Institut peut, jusqu'à un certain point, nous servir d'encouragement.

En 1901, treize pays seulement avaient pu nous fournir des renseignements plus ou moins complets ; aujourd'hui, nous avons pu y ajouter dix Etats de l'Allemagne dont quelques-uns figurent avec des réponses fort documentées ; la Russie, l'Espagne, la Bulgarie, le Mexique se présentent également avec

des monographies plus ou moins importantes ; l'Italie tient, enfin, la place que la richesse de ses travaux statistiques lui désignent, et je dois particulièrement citer le «Bolettino di Statistica et di Legislazione Comparata» avec les travaux de Mr. Solinas Cossu comme l'une des sources à laquelle j'ai le plus puisé.

Je tiens, d'ailleurs, à proclamer hautement que le travail que je présente ne tire quelque valeur que de la collaboration de mes savants collègues de tous les pays. Quelques-uns d'entre eux ont pris la peine de faire une véritable monographie de l'état de la dette hypothécaire dans leur patrie. D'autres m'ont envoyé avec la plus grande obligeance des renseignements précieux ou m'ont fait parvenir des publications et des brochures à l'aide desquelles j'ai pu traiter moi-même différentes demandes du questionnaire.

Cependant, si reconnaissant que je leur sois à tous personnellement, je dois dire que leurs propres recherches, lorsque le temps leur permet de les faire, sont autrement précieuses que les miennes, forcément limitées aux seules sources accessibles pour moi, et, de plus, grandement gênées par la diversité des langues qu'il me faudrait posséder à fond pour tirer tout le parti voulu des publications que je reçois ; de plus, celui qui vit dans un pays est seul à même d'accompagner les chiffres de ce texte explicatif qui y porte la lumière et en dégage la signification.

Aussi, dois-je particulièrement témoigner mes chaleureux remerciements à Messieurs Holmes (Etats-Unis) ; de Warga (Hongrie) ; Victor Böhmert (Royaume de Saxe) ; Brenick (Prusse) ; Zimmermann (Brünswick) ; Benkemann (Hambourg) ; Kiar (Norvège) ; Nicolai (Bel-

gique); Boëf (Bulgarie); Scharling (Danemark), dont les rapports forment le plus précieux appoint du présent travail; je remercie vivement aussi tous ceux qui ont bien voulu répondre à mon questionnaire ou m'envoyer les publications qui pouvaient m'éclairer.

Les noms de Messieurs von Inama Sternegg, Negri, Arntzer, Hanabusa, Rönnurt, Ferisch, Fabin, Antonio Penafiel, les travaux de M^{rs} André Barthe, Léon Salefranque, enfin ceux de Monsieur de Foville, que j'ai consultés, ces noms disent assez la valeur des réponses et des chiffres émis.

Malheureusement, ce n'est encore, malgré tous nos efforts, que quelques faces de la question qui sont examinées ici; je souhaite vivement que l'intérêt des gouvernements s'applique à éclairer celles qui sont encore dans l'ombre, et que la sollicitude des économistes poursuive partout l'enquête qui n'est encore qu'ébauchée, afin que la statistique internationale des dettes hypothécaires devienne vraiment le répertoire de l'état de la fortune foncière dans tous les pays civilisés.

EMPIRE D'ALLEMAGNE

Considérations générales

De tous les Etats à administration individuelle, qui composent l'Empire d'Allemagne, dix ont pu fournir des réponses plus ou moins complètes au questionnaire concernant la statistique des prêts hypothécaires ; ce sont : Le grand-duché de Bade, la Bavière, Brême, le grand-duché de Brunswick, le grand-duché de Hesse, Hambourg, Lubeck, la Prusse, la Saxe et le Wurtemberg.

Chacun d'eux aura plus loin sa monographie particulière ; mais, de l'ensemble des renseignements qu'ils nous présentent, nous pouvons dégager quelques considérations générales et des appréciations qui, bien que n'offrant aucun caractère absolu, serviront cependant à préciser un peu quelques points de statistique encore flottants.

Tout d'abord, il est incontestable que l'ensemble de la dette hypothécaire en Allemagne, généralement apprécié d'une façon approximative entre 15 et 16 milliards, dépasse de beaucoup, à l'heure actuelle, cette évaluation.

En effet, la Prusse seule, en ne tenant compte que de l'augmentation de sa dette hypothécaire de 1886 à 1900, en quatorze ans, présente un total de 15.393.083.000 M. Ce résultat néglige même complètement la dette antérieure à 1886, qui n'a été calculée nulle part, et dont une grande partie peut, d'ailleurs, être considérée comme éteinte aujourd'hui. Si l'on tient compte du fait qu'en Prusse, comme dans tous les Etats de l'Allemagne, l'usage obligatoire des Livres Fonciers rend les erreurs habituelles à la statistique hypothécaire beaucoup plus rares, et que, par conséquent, la plus-value des inscriptions hypothécaires nouvelles sur les radiations, qui ne représente ailleurs que l'augmentation apparente de la dette, enregistre ici une augmentation réelle, on admettra, avec nous, que la valeur globale de la dette hypothécaire de la Prusse est plutôt supérieure qu'inférieure à ce total de 15.393.083.000 qui représente l'augmentation de la dette en quatorze ans (1). Si nous y ajoutons la dette du grand-duché de Brunswick, évaluée à 215 millions; celle de l'Etat de Hambourg, à 1,492 millions marks; celle du grand-duché de Hesse, que nous avons estimée à environ 600 millions marks; celle du royaume de Saxe, environ 2.204.000.000 marks; nous avons déjà un total de 19.905 millions de marks; la Bavière, de son côté, accuse en quatre ans, comme on le verra plus loin, une augmentation de sa dette de 1,009 millions, rien que pour la région à la droite du Rhin. On voudra bien admettre que cette aug-

(1) Ces chiffres comprennent toutes les sortes d'hypothèques, y compris les hypothèques légales.

augmentation, ne regardant que quatre années et une seule région, le total de la dette de toute la Bavière doit être 2 à 3 fois plus considérable et nous croyons qu'il n'y aurait rien d'excessif à l'évaluer à environ 3 milliards de marks, ce qui porte déjà le total général à 22,905 millions. A cette somme, manquent encore les hypothèques des *nombreux Etats*, pour lesquels nous ne pouvons faire aucune approximation ; mais, si l'on veut bien considérer que ces Etats représentent, dans leur ensemble, une étendue et surtout une richesse importantes, l'on ne pourra nier que le total de la dette hypothécaire en Allemagne n'est en tout cas pas inférieure à 25 milliards. Notre impression personnelle est que ce chiffre est encore au-dessous de la vérité. Dans cette appréciation globale, comme nous l'avons fait observer, toutes les sortes d'hypothèques sont comprises ; elle est, bien entendu, toute personnelle et ne revêt aucun caractère de certitude.

Doit-on tirer, de l'importance de cette dette hypothécaire, une conclusion favorable ou désavantageuse à la situation de la propriété foncière dans ce pays ? Il convient, avant de se prononcer, de constater tout d'abord, que la majeure partie de cette dette, comme on pourra le voir aux monographies, concerne les bâtiments, les fabriques et établissements industriels et alimente, par conséquent, la vie et l'activité de ces grandes sources de richesse du pays. En ce qui concerne la situation agricole, le problème est bien plus complexe et d'autres plumes, plus autorisées que la mienne. l'ont trop souvent traité pour que j'aborde cette question dans un

cadre aussi restreint. Disons seulement, que si le crédit à bon marché est une condition essentielle de prospérité pour l'agriculture, le danger qui résulte des facilités qu'offre ce crédit, est rien moins que l'aliénation, à plus ou moins brève échéance, de la source même de la richesse. A ce point de vue, nous devons reconnaître que le système des institutions de Crédit foncier mutuel, admirable comme instrument de libération de la propriété des dettes usuraires et comme garantie pour les emprunteurs, présente un grave danger du fait que le but de l'emprunt peut être fort étranger à l'exploitation du bien hypothéqué et que la valeur personnelle de l'emprunteur n'est jamais considérée dans l'examen des demandes d'emprunt : le gage seul fait l'objet de la négociation. Il en résulte, forcément, que bien des propriétaires réalisent une partie de leur capital sans en faire profiter leur domaine ; appauvris de cette portion de leur avoir, ils ne sont plus en état de faire face, par la suite, aux dépenses qu'exigerait l'agriculture pour ne pas voir diminuer son rendement, et le fonds est gravement compromis ; il est infailliblement perdu si le propriétaire est prodigue ou si quelque circonstance imprévue, entraînant des dépenses importantes, survient sur cette situation. Nous effleurons ici cette question l'Allemagne étant la patrie des institutions de Crédit mutuel ; mais ces considérations concernent, bien entendu, tous les pays, et ils sont nombreux, qui ont emprunté à l'Allemagne ces admirables instruments de crédit que sont les *Landschaften*.

Nulle part, d'ailleurs, en Europe, toutes les formes

organisées du Crédit ne pullulent et ne prospèrent comme dans cet Empire où l'activité appelle les capitaux et où ceux-ci ne cessent de solliciter le travail sous toutes ses formes.

Disons, de plus, que le crédit hypothécaire trouve tout spécialement, en Allemagne un terrain d'élection, par suite du fonctionnement obligatoire du « Livre foncier ». Grâce à cette institution véritablement tutélaire, la situation juridique de chaque propriété est mise au grand jour et tout intéressé peut la connaître avec la plus grande facilité; aucun titre de propriété, aucune créance sur l'immeuble n'a la moindre valeur s'ils ne sont enregistrés au « Livre foncier ». L'emprunteur connaît donc exactement le gage qu'on lui offre et le crédit est facile à trouver lorsqu'il repose sur une base aussi solide. C'est, certainement, une des principales causes de l'accroissement des opérations de crédit en Allemagne. Ces opérations présentent un développement extraordinaire. Pour la Prusse seule, ainsi qu'il est dit plus loin, on compte 77 institutions de crédit hypothécaire, dont 24 Landschaften (desquelles 20 Sociétés de Crédit foncier mutuel et 4 Sociétés par actions).

Dans le grand-duché de Hesse, on en compte 2 : « Landescreditcasse » et « Landeshypothekenbank »; — dans le grand-duché de Brunswick, 3, — à Hambourg, on a : « l'Hypothekenbanck » dont l'activité s'exerce surtout hors des limites de cet Etat, et 2 banques « Wolksbank » et « St-Pauli Kreditbank », dont le chiffre de prêts hypothécaires montait à 160 millions de marks, fin 1902 ;

de plus, les 5 Caisses d'épargne de l'Etat de Hambourg consentent aussi des prêts hypothécaires. Le royaume de Wurtemberg a 2 institutions de prêts hypothécaires : « Le Kreditverein », Société de Crédit mutuel, ayant au 1^{er} janvier 1902, pour 71,263,900 marks d'obligations en circulation et la « Wurttembergische hypotheckenbank », Société par actions, consentant des prêts hypothécaires payables par annuités. Son cercle d'action s'étend à toute l'Allemagne; au 1^{er} janvier 1902, elle comptait pour 135,182 000 marks de prêts hypothécaires en vigueur. De plus, les 60 Caisses d'épargne du royaume de Wurtemberg accordent aussi des prêts hypothécaires, et le total de ces prêts était, pour 1900, de 108,734,772 marks. La « Wurttembergische Sparkasse », de son côté, compte pour 63,847,432 marks d'opérations du même genre. Enfin, quelques établissements financiers du Wurtemberg placent également une partie de leurs fonds dans les emprunts hypothécaires.

Nous ne connaissons pas les Institutions de Crédit foncier des autres Etats de l'Empire d'Allemagne.

En résumé, nous devons ajouter aux 77 Institutions de Crédit foncier hypothécaire en vigueur en Prusse, 8 Institutions semblables énumérées dans quatre autres Etats, ce qui porte leur nombre à 85, sans compter des Caisses d'épargne et plusieurs banques ou établissements financiers, pratiquant les prêts hypothécaires à côté de leurs autres opérations. Sur les 85 établissements de crédit hypothécaire que nous avons énumérés, 21 sont des Sociétés de Crédit foncier mutuel.

Nous passons maintenant à l'étude particulière de chacun des dix Etats de l'Allemagne pour lesquels nous avons pu obtenir des rapports ou des renseignements.

ALLEMAGNE

GRAND-DUCHÉ DE BADE

N'ayant pas reçu de réponse à mon questionnaire, je ne peux faire figurer le Grand-Duché de Bade dans mon rapport que grâce à l'étude comparative sur la statistique des dettes hypothécaires dans les différents pays de l'Allemagne, publiée dans le « *Bollettino di Statistica et di Legislazione comparata* » (anno III fasc. I, page 99) étude à laquelle j'ai dû bien des renseignements précieux. Les données reproduites par le « *Bollettino* » proviennent de l'Annuaire statistique du Grand-Duché de Bade pour 1901. Elles ne concernent que le mouvement de la dette hypothécaire de 1890 à 1899, mais les catégories des diverses sortes d'hypothèques, ainsi que les spécifications des immeubles mis en gage, d'après leur nature, sont minutieusement relevées.

Nous n'avons aucunes données quant à l'ensemble de la dette hypothécaire. Le mouvement de cette dette, pendant les dix années dont les résultats sont étudiés

dans le « Bollettino », présente la remarquable particularité d'enregistrer un surplus considérable de radiations sur les inscriptions ; la raison de cette singularité, bien exceptionnelle dans la statistique hypothécaire vient, probablement, du soin apporté à épurer les registres hypothécaires. Les radiations effectuées à la suite de cette épuration sont signalées spécialement dans la statistique badoise et leur nombre est considérable, surtout à la suite de la loi du 14 avril 1898 (Bereinigungsgesetz) dont l'application a fait monter le nombre des hypothèques rayées de 74.321 (1898) à 1.060.023 (1899) ; le tableau des radiations annuelles enregistre 24.991 radiations par suite d'épuration en 1898 et 980.721 en 1899, après l'application de la loi. — Voici en réponse aux questions N^o 4 et 5, relatives au nombre et au montant des emprunts hypothécaires en vigueur, un relevé des opérations effectuées en 10 ans, de 1890 à 1899.

Années	INSCRIPTIONS		RADIATIONS	
	Nombre	MONTANT Marks	Nombre	MONTANT Marks
1890	61.872	185.630.000	62.349	108.239.000
1891	64.044	167.015.000	71.017	107.702.000
1892	61.565	163.179.000	74.423	119.330.000
1893	56.470	155.175.000	72.776	114.289.000
1894	56.761	167.894.000	74.624	116.951.000
1895	53.794	183.800.000	93.358	145.959.000
1896	58.023	221.808.000	90.173	166.560.000
1897	61.064	241.486.000	86.935	157.486.000
1898	62.297	273.212.000	74.321	159.685.000
1899	61.638	277.346.000	1.060.023	1.014.186.000
Totaux..	597.528	2.036.345.000	1.759.999	2.210.387.000

(1) Dans ce total, sont comprises certaines inscriptions répétées dans plusieurs offices.

Sur ces nombres totaux, les hypothèques conventionnelles représentent 105.330 inscriptions d'une valeur de 868.296.000 marks ; les hypothèques judiciaires, 57.537 inscriptions d'une valeur de 80.818.000 marks ; les privilèges en garantie de prix d'achat, etc. : 434.661 inscriptions (la plus forte proportion, soit plus de 72 %) d'une valeur de 1.087.431.000 marks. Aux radiations, nous avons : hypothèques conv. : 162.642 radiations, d'une valeur de 525.521.000 marks ; hypothèques judiciaires : 101.267 radiations, d'une valeur de 88.240.000 marks ; enfin, privilèges pour garantie de prix d'achat, etc. : 1.505.090 (soit 85. % sur le total du nombre des radiations) d'une valeur de 1.595.626.000 marks. — Quant aux saisies exécutions, leur nombre total est de 9.466, avec un mouvement de décroissance accentué (1.456 en 1890 contre 557 en 1899). — Si l'on considère la nature des immeubles hypothéqués, le total de la valeur des hypothèques inscrites se subdivise ainsi :

Pour les immeubles à destination agricole	401.946,000 marks.
» » à destination industrielle :	1.363.023.000 marks.
» » à la fois agricole et industrielle :	13,278,000 marks.

(Cette catégorie a été créée en 1896.)

Pour les immeubles divers : 257.898,000 marks,

La proportion la plus forte est pour les immeubles à destination industrielle, où la progression est très marquée : les chiffres de 1890 indiquent 110.471.000 marks

et ceux de 1899 : 205.285.000 marks, tandis que, pour les immeubles agricoles, la quote-part annuelle est à peu près constante, variant de 37 à 42 millions.

Question n° 6.

Nombre des hypothèques inscrites dans la plus récente année :

- A. Hypothèques Conventionnelles
- B » légales
- C. » judiciaires.
- 1° Nombre des hyp. aux Sociétés de Crédit.
- 2° » » privées.
- a) Nombre des hyp. sur immeubles *ruraux*.
- a' » » » » aux Soc. de Crédit.
- a'' » » » » sur hyp. privées.
- b) » » » » *urbains*.
- b' » » » » aux Soc. de Crédit.
- b'' » » » » sur hyp. privées

Le nombre des inscriptions hypothécaires en 1899 est de 61.638 dont :

12.577 hypothèques conventionnelles.
5.393 » judiciaires.

43.668 privilèges de garantie p. prix d'achat, etc.

Quant aux catégories d'hypothèques d'après la nature des immeubles grevés, les résultats ne sont consignés que pour la valeur des hypothèques et non pour leur nombre.

Question n° 7.

Valeur des Hypothèques inscrites dans la plus récente année.

A. Hypothèques Conventionnelles.

B. » légales.

C. » judiciaires.

1° Valeur des hypothèques inscrites aux Sociétés de Crédit.

2^{me} » » privées.

a Valeur des hyp. sur imm. *ruraux*.

a' » » » aux Soc. de Crédit.

a'' » » » sur hyp. privées.

b » » » *urbains*.

b' » » » aux Soc. de Crédit.

b'' » » » sur hyp. privées.

La valeur totale des emprunts hypothécaires inscrits en 1899 est de :

277.346.000 marks dont :

127.181.000 hypothèques conventionnelles.

8.416.000 » judiciaires.

141.749.000 privilèges de garantie pour prix d'achat etc.

D'après la nature des immeubles hypothéqués, nous relevons :

Pour les immeubles	
à destination agricole	42.723.000 marks
» industrielle	205.285.000 »
» à la fois agricole	
et industrielle (1)	3.584.000 »
» divers	25.754.000 »

(1) Cette catégorie ne date que de 1896.

(Allemagne)

GRAND-DUCHÉ DE BADE

Question N° 8.

Nombre des Hypothèques rayées dans la plus récente année :

- A. Hypothèques Conventionnelles.
- B. » légales.
- C. » judiciaires.
- 1° Hypothèques aux Sociétés de Crédit.
- 2° » privées.
 - a) Hypothèques sur immeubles *ruraux*.
 - a' » » » aux Sociétés de Crédit.
 - a'' » » » hyp. privées,
 - b) » » *urbains*.
 - b' » » » aux Soc. de Crédit.
 - b'' » » » privées.

Les radiations effectuées en 1899 sont au nombre de 1.060.023, dont 980.721 rayées d'office (1), (C'est l'année de l'application de la loi sur l'épuration des hypothèques « *Bereinigungsgesetz* »).

D'après la nature des hypothèques rayées, nous relevons :

Hypothèques conventionnelles	69.753
» judiciaires	23.450
Privilèges de garantie pour prix d'achat, etc.	966.820
Le nombre des saisies exécutions est de	557

Question n° 9.

Valeur des Hypothèques rayées dans la plus récente année :

- A. Hypothèques Conventionnelles.
- B. » légales.

(1) Sur ce nombre, quelques inscriptions étaient répétées dans plusieurs offices pour le même emprunt.

(Allemagne)

GRAND-DUHÉ DE BADE

C. Hypothèques judiciaires,

1° Hypothèques aux Sociétés de Crédit.

2° » privées.

a Hypothèques sur immeubles *ruraux*.

a' » » » aux Soc. de Crédit.

a'' » » » hyp, privées.

b » » » *urbains*.

b' » » » anx Soc. de Crédit.

b'' » » » hyp. privées.

La valeur totale des hypothèques rayées en 1899 est de 1.014.186.000 marks dont :

Hypothèques conventionnelles	138.438.000
» judiciaires	17.750.000
Privilèges pour prix d'achat, etc.	857.998.000

La valeur des radiations par suite de saisies exécutions est de 1.158.000 marks. — Quand à la répartition d'après la nature des immeubles grevés, nous relevons :

Immeubles à destination agricole	40.418.000 m.
» » industrielle	103.499.000 »
» » à la fois agricole et industrielle	2.763.000 »
(Catégorie créée en 1896.)	
Divers	18.157.000 »

(Allemagne)

GRAND-DUCHÉ DE BADE

Question n° 15.

La dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué ?

La dette hypothécaire doit être en diminution, à en juger d'après la plus-value des radiations annuelles sur les inscriptions.

ALLEMAGNE

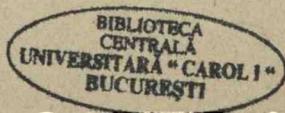
ROYAUME DE BAVIÈRE

C 123341

Je me suis adressé au Bureau central de Statistique du royaume de Bavière, à Munich, pour obtenir les renseignements nécessaires. M. le Conseiller supérieur Arnzer a bien voulu, en réponse a mon questionnaire, m'envoyer un tableau contenant un extrait des résultats de la statistique hypothécaire de Bavière pour l'année 1900. Les chiffres de ce tableau ne concernent que la région à droite du Rhin; pour le reste du pays, il n'y a aucune indication. De plus, on n'a pas de données quant au total de la dette hypothécaire en vigueur dans le royaume, non plus que sur l'évaluation de la fortune immobilière; je n'ai également obtenu aucune réponse concernant les établissements de crédit hypothécaire fonctionnant en Bavière.

Les questions numéros 7 et 9 sont les seules auxquelles il soit possible de répondre pour le royaume de Bavière, et encore les réponses ne concernent-elles, comme nous l'avons déjà fait observer, que la Bavière à la droite du Rhin. — Je ne puis mieux faire, pour répondre aux questions 7 et 9, que de transcrire, tel quel, le tableau envoyé par M. Arnzer :

(Allemagne)
BAVIÈRE



MOUVEMENT DES HYPOTHÈQUES EN BAVIÈRE (RIVE DROITE DU RHIN) EN 1900

(BAVIÈRE)

HYPOTHÈQUES CONVENTIONNELLES

HYPOTHEQUES JUDICIAIRES

1. Emprunts hypothécaires proprement dits

2. Privilèges pour restes dûs sur prix d'achat

3. Hypothèques pour comptes de partage d'héritage, etc.

4. Hypothèques de grantie pour rente dues, etc.

5. Cautions

6. Autres hypothèques conventionnelles

a) Hypothèques pour assurances contre les incendies

b) Hypothèques par suite d'une sentence

TOTAL des inscriptions nouvelles (Marks)

TOTAL des hypothèques éteintes (Marks)

a) Hypothèques payables par annuités		b) Emprunts hypothécaires contractés à des établissements de Crédit mais non payables par annuités		c) Autres emprunts hypothécaires		2. Privilèges pour restes dûs sur prix d'achat		3. Hypothèques pour comptes de partage d'héritage, etc.		4. Hypothèques de grantie pour rente dues, etc.		5. Cautions		6. Autres hypothèques conventionnelles		a) Hypothèques pour assurances contre les incendies		b) Hypothèques par suite d'une sentence		TOTAL des inscriptions nouvelles (Marks)	TOTAL des hypothèques éteintes (Marks)
Inscriptions Marks	Radiations Marks	Inscriptions Marks	Radiations Marks	Inscriptions Marks	Radiations Marks	Inscriptions Marks	Radiations Marks	Inscriptions Marks	Radiations Marks	Inscriptions Marks	Radiations Marks	Inscriptions Marks	Radiations Marks	Inscriptions Marks	Radiations Marks	Inscriptions Marks	Radiations Marks	Inscriptions Marks	Radiations Marks	(Marks)	(Marks)
1 a	1 b	2 a	2 b	3 a	3 b	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1 a	1 b	2 a	2 b		

I. Sur Immeubles ruraux

985.069	—	10.696.564	—	33.567.205	—	56.007.204	—	20.737.550	—	13.939.12	—	10.358.178	—	1.091.058	—	1.934.911	—	1.281.051	—	164.598.102	—	
—	10.386.500	—	8.132.624	—	30.750.282	—	30.757.094	—	22.024.164	—	9.182.753	—	3.785.869	—	906.702	—	1.835.523	—	2.378.905	—	—	120.14

II. Sur Immeubles urbains ou destinés à l'industrie

1.881.203	—	9.116.577	—	166.084.167	—	86.456.687	—	4.812.346	—	1.241.32	—	57.401.532	—	4.399.747	—	7.751.145	—	3.924.134	—	388.068.870	—	
—	27.269.922	—	4.046.764	—	65.350.320	—	59.879.221	—	5.681.232	—	1.019.600	—	32.180.787	—	3.067.718	—	8.274.151	—	2.698.798	—	—	209.46

III. Sur Immeubles à destination à la fois agricole et industrielle

3.537.116	—	1.177.912	—	8.745.219	—	5.455.563	—	2.150.995	—	917.92	—	4.659.743	—	626.269	—	649.397	—	346.704	—	28.266.610	—	
—	1.480.233	—	745.354	—	4.738.525	—	3.558.484	—	2.502.729	—	622.746	—	2.074.157	—	384.747	—	627.673	—	400.288	—	—	17.134

IV. Total (I + II + III)

5.403.388	—	20.991.053	—	208.396.591	—	147.919.454	—	27.700.891	—	16.098.36	—	72.419.453	—	6.117.074	—	10.335.453	—	5.551.889	—	580.933.582	—	
—	39.136.655	—	12.924.742	—	100.839.127	—	94.194.799	—	30.208.125	—	10.825.099	—	38.040.813	—	4.359.167	—	10.737.347	—	5.477.991	—	—	346.743

Comme on peut le voir, les catégories établies par la statistique bavaroise sont extrêmement nombreuses et les distinctions instructives et intéressantes.

Pour répondre à la **Question n° 7**,

Valeur des hypothèques inscrites dans la plus récente année.

A.	Hypothèques	Conventionnelles.
B.	»	légales.
C.	»	judiciaires.
1.	Valeur des hypothèques inscrites aux Sociétés de Crédit.	
2.	»	» privées.
a	Valeur des hyp. sur imm. <i>ruraux</i> .	
a'	»	» » » aux Soc. de Crédit.
a''	»	» » » sur hyp. privées.
b	»	» » <i>urbains</i> .
b'	»	» » » aux Soc. de Crédit.
b''	»	» » » sur hyp. privées.

Il résulte des chiffres du tableau ci-dessus que, sur le total de 580,932,582 marks d'inscriptions hypothécaires nouvelles prises en 1900, les hypothèques conventionnelles comprennent : 565,046,240 marks et les hypothèques légales : 15,887,342 marks ; sur ce dernier total, une somme de 5,551,889 répond à la rubrique : hypothèques forcées, en vertu d'une sentence.

Il est à remarquer que sur les 565,046,240 marks d'hypothèques conventionnelles, 294,791,032 marks, représentent des emprunts proprement dits ; 147,919,454 marks, des hypothèques prises pour garantir des restes dûs sur prix d'achat ; 33,817,965 marks, se rapportent à d'autres hypothèques en garantie de dettes réelles ;

soit un total de 548,947,904 marks pour les dettes réelles.

Les hypothèques prises en garantie de rentes dues montent à 16,098,336 marks, et, enfin, les hypothèques prises comme caution et qui ne représentent que des dettes éventuelles, se chiffrent par 72,419,453 marks.

Les rubriques 1 et 2 : hypothèques payables par annuités et emprunts hypothécaires contractés aux établissements publics et non payables par annuités, nous semblent se rapporter aux établissements de crédit hypothécaire et permettre de répondre à la question numéro 2, du moins en ce qui concerne le montant des prêts consentis en 1900. Ces colonnes indiquent : 65,403,388 marks pour les emprunts payables par annuités et 20,991,053 pour les emprunts non payables par annuités, soit un total de 86,394,441, pour les établissements de crédit de la Bavière (rive droite du Rhin) pour l'année 1900.

En ce qui concerne la nature des immeubles hypothéqués, nous relevons 164,598,102 marks sur immeubles ruraux agricoles ou forestiers (dont 25,681,633 aux institutions de crédit) ; 388,068,870 marks sur immeubles urbains ou établissements industriels (dont 55,997,780 marks aux institutions de crédit) et 28,266,610 marks sur immeubles affectés à la fois à la culture et à l'industrie (dont 4,715,028 aux institutions de crédit).

Question n° 9.

Valeur des hypothèques rayées dans la plus récente année :

A. Hypothèques Conventionnelles.

B. Hypothèques légales.

C. « judiciaires.

1^{re} Hypothèques aux Sociétés de Crédit.

2^e » privées.

a Hypothèques sur immeubles *ruraux*.

a' » » » aux Soc. de Crédit.

a'' » » » hyp. privées.

b. » » *urbains*.

b' » » » aux Soc. de Crédit.

b'' » » » hyp. privées.

La valeur des hypothèques éteintes en 1900 est de 347,743,865 marks, dont : 330,528,527 M. hypothèques conventionnelles et 16,215,338 M. hypothèques légales (dont 5,477,991 marks par suite de sentences judiciaires). Sur les 330,528,527 marks d'hypothèques conventionnelles éteintes en 1900, nous observons que 152,900,524 marks étaient des emprunts proprement dits ; 94,194,799 des hypothèques prises pour garantir des restes dûs sur prix d'achat ; 45,392,391 se rapportent à d'autres garanties hypothécaires pour dettes réelles et pour assurer le capital de rentes dues : soit un total de 292,487,714 marks pour les dettes réelles éteintes. — Les hypothèques en garantie de caution (dettes éventuelles) sont éteintes pour une somme de 38,040,813 marks. — D'après la nature des immeubles grevés, nous relevons : 120,140,416 marks, dettes éteintes sur immeubles ruraux, agricoles ou forestiers (dont 18,519,124 aux établissements de crédit) ; 209,468,513 marks sur immeubles urbains ou à destination industrielle (dont 31,316,686 marks aux établissements de crédit) : et 17,134,936 marks

sur immeubles à destination à la fois agricole et industrielle (dont 2,225,587 aux établissements de crédit). Enfin, la statistique bavaroise distingue les dettes éteintes par suite de paiements volontaires de celles qui le sont par expropriations forcées ; cette division est intéressante et l'on y signale les proportions suivantes : Sur les 335,616,745 marks d'hypothèques éteintes en 1899, 11,349,362 marks, (soit 3,38 0/0) le furent par suite d'expropriations forcées. Si l'on considère la nature des immeubles saisis, on constate que la catégorie des immeubles ruraux représente pour 5,691,693 marks d'expropriations forcées sur 128,267,061 marks d'hypothèques éteintes (soit 3,96 0/0) ; les bâtiments urbains et industriels : 5,095,676 M., expropriations sur un total de 190,084,638 (soit 2,68 0/0) ; enfin, la plus mauvaise proportion revient aux immeubles à destination à la fois agricole et industrielle, avec 1,161,723 marks sur 17,265,046 (soit 6,73 0/0) d'expropriations forcées.

Les autres questions (10 à 14) relatives *au taux des intérêts et aux droits perçus par l'Etat* ne trouvent pas de réponse dans le tableau reproduit ci-dessus, mais le « *Bollettino di statistica e di legislazione comparata* » (anno III, fascicolo I) nous permet de répondre à la *question numéro 15*: *La dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué ?*

Nous trouvons dans le « *Bollettino* » (page 108) un tableau contenant le montant des inscriptions hypothécaires nouvelles ainsi que des hypothèques éteintes de

1897 à 1899; en y joignant les chiffres de 1900, nous trouvons les résultats suivants :

ANNÉES	INSCRIPTIONS nouvelles (Marks)	HYPOTHÈQUES éteintes (Marks)	EXCÉDENT des hypoth. nouvelles (Marks)
1897	566.451.382	339.060.022	227.391.360
1898	642.032.800	336.567.840	275.462.960
1899	607.822.886	335.616.745	272.200.141
1900	580.933.582	346.743.865	234.189.717

D'après ces chiffres, il résulte que l'ensemble de la dette hypothécaire aurait augmenté pour la Bavière (rive droite du Rhin), de 1,009,250,178 en quatre ans.

ALLEMAGNE

BRÈME

Réponses de M. le Docteur Ronnurt, directeur de
l'Office de statistique de Brème

Question n° 1.

*Évaluation globale la plus récente de la propriété
foncière :*

- a. Immeubles ruraux.
- b. » urbains.

Montant de la valeur des propriétés *soumises à l'im-
pôt* en 1902 :

- a) Landgebiet (immeubles ruraux), 55,627,311 marks.
- b) Städtischer gebiet (immeubles urbains), 695,893,705
marks.

Pas de réponse pour les questions 2 à 11.

Question n° 12.

Montant des droits d'hypothèque perçus par l'État dans la plus récente année :

Montant de l'impôt foncier en 1902.	77.055 marks
» » sur les bâtiments	1,612,312 »
	<hr/>
Total.	1,689,367 marks

Question n° 13.

Montant des droits de timbre perçus par l'État dans la plus récente année :

Montant des droits de timbre pour immeubles *aliénés* en 1902 : 583,934 marks.

Question n° 14.

Droits d'hypothèque et de timbre réunis perçus par l'État dans la plus récente année :

Total : 2,272,801 marks.

ALLEMAGNE

GRAND-DUCHÉ DE BRUNSWICK

Réponses de M. le Docteur F. W.-R. Zimmermann

Question n° 1.

Evaluation globale la plus récente de la propriété foncière ?

- a) *Immeubles ruraux.*
- b) » *urbains.*

M. Zimmermann, le Directeur du Bureau de statistique du grand-duché de Brunswick, nous répond que, d'après l'évaluation officielle de 1897, la valeur des immeubles ruraux était approximativement de 731,813,100 (1) marks et celle des immeubles urbains de 104,173,300 marks, soit un total de 836,056,400 marks comme évaluation globale de la propriété foncière du grand-duché de Brunswick en l'an 1897.

(1) Le mark vaut 1 franc 25 centimes.

Question n° 2.

Nombre des institutions de Crédit Foncier

1° Emettant des emprunts en obligations et payables par annuités :

- a. Nombre des institutions de Crédit Foncier rural.
- b. » » » » » urbain.
- 2. » » » » » accordant des empr. en numéraire.
- a' » » » » » rural accordant des emprunts en numéraire.
- b' » » » » » urbain accordant des emprunts en numéraire.

Le Brunswick possède deux institutions de Crédit foncier pour les hypothèques rurales et urbaines et, de plus, une Société qui accorde des emprunts hypothécaires sur certaines propriétés dans des conditions particulières à ce pays.

Pas de réponse aux questions numéros 3 et 4 relatives à l'évaluation des immeubles hypothéqués et au nombre des emprunts hypothécaires en vigueur.

Question n° 5.

Évaluation globale la plus récente du montant de la dette hypothécaire en vigueur :

- A. Hypothèques Conventionnelles.
- B. » légales.
- C. » judiciaires.

(Allemagne)

BRUNSWICK

1 ^r	Montant de la dette en vigueur aux Sociétés de Crédit.
2 ^r	» » » sur hypothèques privées
a.	Montant de la dette en vig. sur im. <i>ruraux</i> .
a ^r	» » » » » aux Soc. de Crédit.
a ^{rr}	» » » » » sur hyp. privées.
b.	» » » im. <i>urbains</i> .
b ^r	» » » » » aux Soc. de Crédit.
b ^{rr}	» » » » » sur hyp. privées.

Le total de la dette hypothécaire du grand-duché de Brunswick est de 215.287.250 marks. dont 53.795.981 marks aux Sociétés de Crédit et 161.491.269 marks sur hypothèques privées.

Les immeubles ruraux figurent pour 157.421.988 marks et les immeubles urbains pour 57.865.252 marks.

On ne fait aucune différence entre hypothèques conventionnelles, légales et judiciaires.

Question n° 6.

Nombre des hypothèques inscrites dans la plus récente année :

A.	Hypothèques Conventionnelles.
B.	» » légales.
C.	» » judiciaires.
1 ^r	Nombre des hyp. inscrites aux Sociétés de Crédit.
2 ^r	» » » privées.
a.	Nombre des hyp. sur immeubles <i>ruraux</i> .
a ^r	» » » » » aux Soc. de Crédit.
a ^{rr}	» » » » » sur hyp. privées.
b.	» » » » im. <i>urbains</i> .
b ^r	» » » » » aux Soc. de Crédit.
b ^{rr}	» » » » » sur hyp. privées.

Pas de réponse de M. Zimmermann, mais je trouve dans le « *Bollettino di statistica et legislazione comparata* » (anno III, fascicula I), une étude sur l'état de la dette hypothécaire dans plusieurs Etats d'Allemagne qui me permet de combler cette lacune. D'après le tableau inséré page 116 et emprunté aux publications du docteur Zimmermann lui-même (1), nous voyons que le nombre des nouvelles inscriptions hypothécaires en 1900 est de 3,941 dont 2.192 sur immeubles ruraux et 1,749 sur immeubles urbains. (Sur ces dernières, 956 pour la seule ville de Brunswick et 793 pour d'autres villes du grand-duché).

Question n° 7.

Valeur des hypothèques inscrites dans la plus récente année :

A. Hypothèques Conventionnelles.

B. » légales.

C. » judiciaires.

1° Valeur des hypothèques inscrites aux Sociétés de Crédit.

2° » » privées.

a. Valeur des hypothèques sur im. *ruraux*.

a' » » » » aux Soc. de Crédit.

a'' » » » » sur hyp. privées.

b. » » » *urbains*:

b' » » » » aux Soc. de Crédit.

b'' » » » » sur hyp. privées.

(1) D^r F.-W.-R. Zimmermann : « Die hypothekarische Belastung des grundbesitzes im Herzogthum Braunschweig am. I, janvier 1897. »

Fasc. XV de 1900 et XVI de 1901 (cité par le *Bollettino*, anno III, page 112).

La valeur des hypothèques inscrites en 1900 monte à 40.307.500 marks, dont 16.571.200 sur immeubles ruraux et 23.736.300 sur immeubles urbains ; sur ce dernier total, 18.147.300 marks regardent la seule ville de Brunswick et 5.589.000 marks les autres villes du Grand-Duché.

Pas de réponse à la *question n. 8* relative au nombre d'hypothèques rayées dans la plus récente année.

Question n° 9.

Valeur des Hypothèques rayées dans la plus récente année :

- A. Hypothèques Conventionnelles.
- B. » légales.
- C. » judiciaires.
- 1° Hypothèques aux Sociétés de Crédit.
- 2° » privées.
 - a Hypothèques sur immeubles *ruraux*.
 - a' » » » aux Soc. de Crédit.
 - a'' » » » » hyp. privées.
 - b » » » *urbains*.
 - b' » » » » aux Soc. de Crédit.
 - b'' » » » » hyp. privées.

La valeur des hypothèques rayées en 1900, dans le grand-duché de Brunswick, est de 18.163.432 marks.

Question n° 10.

Taux des Intérêts (moyenne)

- 1° Taux des intérêts aux Sociétés de Crédit.
 - a Taux des Intérêts aux Sociétés de Crédit rural.
 - b » » » » urbain.

(Allemagne)

BRUNSWICK

2.	»	»	des hypothèques privées.	
a'	»	»	»	» rurales 1. rang.
	»	»	»	» 2. »
	»	»	»	» 3. »
a''	»	»	»	» urbaines 1. »
	»	»	»	» 2. »
	»	»	»	» 3. »

Le taux des intérêts pour les hypothèques de 1. rang est de 4 à 4 1/20/0 et pour les hypothèques de 2. rang et autres, de 4 1/2 à 5 0/0.

Pas de réponse à la question n. 11 relative à la durée des hypothèques, non plus qu'aux n. 12/14 relatives aux droits d'hypothèque et de timbre perçus par l'Etat.

Question n. 15.

La dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué ? —

Les charges hypothécaires des propriétés augmentent dans la proportion suivante :

Années	1857-1875	1875-1897	1857-1897
Pour le grand-duché, total :	64,3 0/0	96,5 0/0	222,8 0/0
Pour les villes seules,	115,5 0/0	197,1 0/0	540,2 0/0
Pour les com. rurales seules,	57,3 0/0	77,8 0/0	179,7 0/0

ALLEMAGNE

ETAT DE HAMBOURG

Communication de Monsieur le Docteur Benkemann, Directeur du Bureau statistique de la Commission de l'Impôt.

Monsieur le Docteur Benkemann a bien voulu prendre la peine de répondre d'une façon fort intéressante à l'envoi du questionnaire, en faisant observer, toutefois, qu'il n'existe pas de sources officielles de renseignements et que les chiffres qu'il émet doivent être considérés comme des évaluations *personnelles* et approximatives.

Question N° 1.

Evaluation globale de la propriété foncière.

Monsieur le Docteur Benkemann l'évalue, pour 1902, à environ 4.700 millions marks, dont 1.912 millions pour

les bâtiments. Cette dernière somme est l'évaluation de tout les bâtiments, évaluation faite par la Caisse publique d'assurances contre l'incendie, à laquelle tous les bâtiments de l'Etat de Hambourg doivent être assurés. L'ensemble de la valeur des propriétés foncières se répartit ainsi : 4.540 millions de marks pour la ville de Hambourg et 160 millions pour la campagne, où sont comprises aussi deux petites villes (Bergedorf et Hafenort Cuxhaven).

Question N° 2.

Nombre des Institutions de Crédit Foncier. —

Il n'existe pas d'Institutions spéciales de Crédit Foncier rural ou urbain dans l'Etat de Hambourg. « La Hypothekenbank » de Hambourg est une société par actions, qui ne prête, pour ainsi dire, que sur immeubles urbains ; mais elle ne compte que fort peu d'emprunts pour la ville de Hambourg et cela tient à ce qu'il est si facile de trouver des prêteurs sur première hypothèque à un taux extrêmement bas, qu'une Institution hypothécaire n'a presque pas de raison d'être. A la fin de l'année 1902, le total des prêts hypothécaires de la susdite banque montait à 393.413.386 marks, sur lesquels 381.914.310 marks inscrits dans le « Pfandbrief Deckungsregister » ; mais il s'agit de prêts consentis sur des biens situés hors de l'Etat de Hambourg. Les autres Banques « Volksbanken » et « Personalkreditinstitute » ne s'occupent que fort peu de prêts hypothécaires. La « Volksbank » (Compagnie à responsabilité illimitée) et la « Saint-Pauli Kreditbank »

(Société par Actions) comptaient, à elles deux, à la fin de 1902, pour 25.280.000 marks de prêts sur hypothèque. Les Caisses d'Epargne ont une importance plus grande sur le marché hypothécaire ; les cinq Caisses d'Epargne existant dans l'Etat de Hambourg avaient, à la fin de 1902, un total de 160 millions marks de prêts hypothécaires. En outre, plusieurs établissements de Crédit en dehors de l'Etat de Hambourg, ont consenti des prêts hypothécaires sur des immeubles de cet Etat ; la proportion en est inconnue. La plus grande partie, cependant, des prêteurs sur hypothèque sur les immeubles de l'Etat de Hambourg sont des particuliers.

Pas de réponse aux questions N^o 3 et 4 relatives à l'évaluation des immeubles hypothéqués et au nombre d'emprunts hypothécaires en vigueur.

Question n^o 5.

Evaluation globale la plus récente du montant de la dette hypothécaire en vigueur.

Le total de la dette hypothécaire est évalué, pour l'Etat de Hambourg, par M. le Docteur Benkemann à 1.492 millions de marks.

Pas de réponse à la question N^o 6 : Nombre des hypothèques inscrites dans la plus récente année.

Question n^o 7.

Valeur des hypothèques inscrites dans la plus récente année.

En 1902, il a été inscrit pour 127.168.019 marks d'hypothèques nouvelles.

Pas de réponse à la question n. 8 : Nombre des hypothèques rayées dans la plus récente année.

Question N° 9.

Valeur des hypothèques rayées dans la plus récente année.

En 1902, la valeur des hypothèques rayées a été de 71.775.856 marks.

Question n° 10

Taux des Intérêts.

Le taux des intérêts pour les dettes hypothécaires oscille entre 3 1/2 et 4 0/0; la moyenne est probablement supérieure à 3, 3/4 0/0; les intérêts se payent par semestre. Les emprunts hypothécaires payables par amortissements ne sont pas usités.

Pas de réponse à la question n° 11: *Durée des hypothèques.*

Pour les questions n° 12 à 14 (droits d'hypothèque et de timbre perçus par l'Etat), M. le Docteur Benkemann répond qu'il n'existe pas de droits d'hypothèque; toutefois, on doit payer une taxe pour toutes les opérations inscrites aux registres fonciers. Le montant de ces taxes en 1902 se chiffre par 304.000 marks. (Les opérations taxées ne sont pas cataloguées;

ce chiffre concerne donc les ventes, héritages, etc., en même temps que les charges hypothécaires). Pour les mutations de propriétés foncières, (ventes et achats) on doit payer un impôt dénommé : « Immobilienabgabe », qui est de 2 0/0 du prix d'achat. — En 1902, cet impôt a produit 2,742.327, mais il n'a point de rapport avec les droits hypothécaires.

Question n° 15.

La dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué ?

La dette hypothécaire a passé de 1.330 millions marksen 1898 à 1.492 en 1902 ; l'augmentation est donc de 162 millions de marks en cinq ans.

Voici un tableau des inscriptions nouvelles et des hypothèques éteintes pour ces cinq années :

ANNÉES	HYPOTHÈQUES nouvelles	HYPOTHÈQUES éteintes
1898	77.211.549 marks.	57.235.642 marks.
1899	84.410.012 »	56.937.872 »
1900	68.644.505 »	46.466.502 »
1901	97.338.076 »	60.049.669 »
1902	127.168.019 »	71.775.856 »

M. le Docteur Benkenmann fait remarquer que, dans le même espace de temps, la valeur des biens-fonds et des bâtiments a augmenté dans une proportion plus considérable encore que la dette hypothécaire.

ALLEMAGNE

GRAND-DUCHÉ DE HESSE

Réponses de M. Ferisch, du Bureau central de
Statistique du Grand-Duché de Hesse.

Question n° 1.

*Evaluation globale la plus récente de la pro-
priété foncière.*

- a). Immeubles ruraux.
- b). » urbains.

Pour évaluer la propriété foncière dans le Grand-Duché de Hesse, on ne peut que se référer aux résultats de l'enquête faite en 1901-1902 dans le but d'établir l'assiette de l'impôt. La valeur de la propriété foncière y est estimée à 2.840 millions de

marks (1). Il n'est pas fait de distinction entre les immeubles ruraux et urbains.

Question n° 2.

*Nombre des institutions de Crédit Foncier :
1^{er} émettant des emprunts en obligations et payables
par annuités :*

a).	Nombre des institutions de Crédit Foncier rural.				
b).	»	»	»	»	urbain.
2.	»	»	»	»	accord. des empr. en numér.
a').	»	»	»	»	rural »
b').	»	»	»	»	urbain »

Il y a, dans le Grand-Duché de Hesse, deux institutions de Crédit Foncier :

1° « Landeskreditkasse » et 2° « Landeshypothekenbank » ; elles consentent des prêts sur immeubles ruraux et urbains.

Pas de réponse pour les *questions 3 à 5*, relatives à l'évaluation des immeubles hypothéqués, au nombre des emprunts hypothécaires en vigueur et à l'évaluation globale de la dette hypothécaire. Cependant, pour cette dernière question, j'emprunterai encore une fois au « Bollettino di Statistica et di Legisla-

(1) Le mark : 1 fr. 25.

zione comparata » certains renseignements qui me permettront de donner quelques chiffres précis sur l'augmentation annuelle de la dette pour les deux provinces de Starkenburg et d'Ober-Hessen de 1894 à 1899. Le montant des nouvelles inscriptions et des radiations pour les années 1894 à 96 a été :

ANNÉES	VALEUR DES INSCRIPTIONS	VALEUR DES RADIATIONS	PLUS-VALUE DES INSCRIPTIONS sur les radiations
1894	46.481.350	26.722.815	19.758.537
1895	56.812.317	32.448.656	24.363.661
1896	64.979.267	35.438.824	29.540.443

Nous y joindrons les résultats communiqués par le Docteur Zeller pour 1899 :

	Inscriptions		Radiations		Plus-value
1899	— 105.936.000	—	42.173.000	—	63.763.000
			Total...		137.425.641

Pour les 4 années ci-dessus, l'augmentation de la dette a donc atteint le chiffre de 137.425.641 marks ; si nous ajoutons à ce total, l'augmentation probable pour les deux années 1897 et 1898 qui nous font défaut, en l'établissant sur la moyenne des trois années précédentes, soit 24.500.000 marks environ par an, ou 49 millions pour 2 ans, nous avons un total approximatif de 186 millions d'augmentation effective

de la dette dans un intervalle de 6 ans, pour les deux seules provinces de Starkenburg et Ober-Hessen.

Si, de plus, on consulte le tableau qui figure à la question n° 11, relatif à la durée moyenne des hypothèques pour ces deux provinces dont les radiations sont connues, on constate que 50 0/0 environ des hypothèques éteintes avaient eu une durée de plus de 6 ans. On peut donc en déduire que l'augmentation effective de la dette des deux provinces de Starkenburg et et d'Ober-Hessen en 6 ans pourrait bien être regardée comme représentant à peu près la moitié de la dette hypothécaire totale de ces deux provinces, ce qui nous donnerait une évaluation globale (bien entendu toute approximative), de 360 millions; si l'on admet, d'autre part, que le chiffre d'affaires de la province de Hesse Rhénane, (dont les radiations ne sont pas connues) gardant la proportion moyenne observée pour les inscriptions nouvelles, représente environ les $\frac{2}{3}$ de celui des deux provinces de Starkenburg et d'Ober-Hessen, on pourrait évaluer approximativement à 270 millions la dette hypothécaire à attribuer à la province de Hesse-Rhénane.

Le total de la dette hypothécaire du Grand-Duché de Hesse, calculé sur ces bases, ces moyennes et ces approximations serait d'environ 600 à 650 millions de marks.

Question n° 6.

Nombre des Hypothèques inscrites dans la plus récente année.

- A. Hypothèques Conventionnelles.
- B. » légales.
- C. » judiciaires.
- 1° Nombre des hyp. inscrites aux Sociétés de Crédit.
- 2° » » privées.
- a Nombre des hyp. sur imm. *ruraux*.
- a' » » » » aux Soc. de Crédit.
- a'' » » » » sur hyp. privées.
- b » » » *urbains*.
- b' » » » » aux Soc. de Crédit.
- b'' » » » » sur hyp. privées.

Le nombre des inscriptions hypothécaires nouvelles en 1899 pour les trois provinces du grand duché a été :

1. Pour les provinces : Starkenburg et Ober-Hessen.

A. Hypothèques volontaires (conventionnelles) par contrats et par suite de dispositions testamentaires :

Sur immeubles ruraux 3.806
» » urbains 892

B. Hypothèques judiciaires en faveur de créanciers ayant requis l'expropriation des biens-fonds :

Sur immeubles ruraux 844
» » urbains 61

C. Inscriptions hypothécaires prises sur le registre spécialement affecté aux mutations de propriétés pour restes dus sur prix d'achat, taxes, etc.

Sur immeubles ruraux 15.929

» » urbains 801

2. *Dans la Hesse Rhénane.*

A. Hypothèques conventionnelles :

Sur immeubles ruraux 2.017

» » urbains 582

B. Inscriptions de privilèges et d'hypothèques sur le registre spécialement affecté pour restes de prix d'achat, taxes, etc.

Sur immeubles ruraux 8.178

» » urbains 1.015

REMARQUES

1. On considère comme immeubles urbains ceux qui sont situés dans les villes de plus de 10.000 habitants ; les autres figurent comme immeubles ruraux.

2. Il n'est pas fait de distinction entre les inscriptions hypothécaires prises par les sociétés de crédit et les hypothèques privées.

Question n° 7.

Valeur des Hypothèques inscrites dans la plus récente année.

A. Hypothèques Conventionnelles.

B. » légales.

C. » judiciaires.

(Allemagne)

DUCHÉ DE HESSE

- 1° Valeur des hypothèques inscrites aux Sociétés de Crédit.
2° » » » » privées.
a Valeur des hyp. sur immeubles *ruraux*.
a¹ » » » » aux Soc. de Crédit.
a² » » » » sur hyp. privées.
b » » » » *urbains*.
b¹ » » » » aux Soc. de Crédit.
b² » » » » sur hyp. privées.

Dans les trois provinces du Grand-Duché, la valeur des nouvelles hypothèques prises en 1899 monte à :

1° *Dans les provinces Starkenburg et Oberhessen.*

A. *Hypothèques conventionnelles :*

Sur immeubles ruraux : 36.400.000 marks (y compris les taxes d'assurance d'une Société par Actions montant à 18.000.000 marks). En 1898, la valeur des hypothèques conventionnelles nouvelles sur immeubles ruraux a été de 14.600.000 marks et sur immeubles urbains de 15.500.000 marks.

Sur immeubles urbains : 18.200.000 marks.

B. *Hypothèques judiciaires :*

Sur immeubles ruraux : 375.000 marks.
» » urbains : 61.000 »

C. *Inscriptions pour restes dus sur prix d'achat, taxes, etc. :*

Sur immeubles ruraux : 23.200.000
» » urbains ; 27.700.000

2. Dans la province de Hesse Rhénane.

A. Hypothèques conventionnelles :

Sur immeubles ruraux : 9.700.000 marks.
» » urbains : 11.000.000 »

B. Inscriptions pour privilèges et hypothèques prises pour restes dus sur prix d'achat, taxes etc. :

Sur immeubles ruraux : 14.900.000 marks.
» » urbains : 29.400.000 »

Voir les remarques de la réponse à la sixième question pour la signification des différentes sortes d'hypothèques.

Question n° 8.

Nombre des Hypothèques rayées dans la plus récente année :

A. Hypothèques Conventionnelles.

B. » légales.

C. » judiciaires.

1. Hypothèques aux Sociétés de Crédit.

2. » privées.

a. Hypothèques sur immeubles *ruraux*.

a' » » » aux Sociétés de Crédit.

a'' » » » hyp. privées.

b » » *urbains*.

b' » » » aux Sociétés de Crédit.

b'' » » » privées.

Le nombre des hypothèques rayées en 1898 a été :

1. Pour les provinces de Starkenburg et Ober-Hessen :

A. Hypothèques conventionnelles :

Sur immeubles ruraux : 2.921

» » urbains : 508

B. Hypothèques judiciaires :

Sur immeubles ruraux : 820

» » urbains : 47

C. Hypothèques prises pour restes dus sur prix d'achat, taxes, etc.

Sur immeubles ruraux : 22.644

» » urbains : 674

REMARQUES

Il n'existe pas de données quant aux hypothèques éteintes dans la province de Hesse-Rhénane.

Question n. 9.

Valeur des Hypothèques rayées dans la plus récente année :

A. Hypothèques Conventionnelles.

B. » légales.

C. » judiciaires.

1. Hypothèques aux Sociétés de Crédit.

2. » privées.

a. Hypothèques sur immeubles *ruraux*.

a' » » » aux Sociétés de Crédit.

a'' » » » hyp. privées.

b. » » *urbains*.

b' » » » aux Sociétés de Crédit.

b'' » » » hyp. privées

Dans les provinces Starkenburg et Ober-Hessen, la valeur des hypothèques éteintes en 1899 a été de :

A. *Hypothèques conventionnelles :*

Sur immeubles ruraux : 6,800.000 marks.
» » urbains : 4.800.000 »

B. *Hypothèques judiciaires :*

Sur immeubles ruraux : 435.000 marks.
» » urbains : 38.000 »

C. *Privilèges pour restes dus sur prix d'achat, taxes, etc. :*

Sur immeubles ruraux : 16.100.000 marks.
» » urbains : 14.000.000 »

Pas de réponse à la 10^e question, relative au taux des intérêts.

Question n° 11.

Durée des hypothèques.

- 1° a' Aux Sociétés de Crédit rural.
b' » » urbain.
2° a" Hyp. privées rurales.
b" » » urbaines.

Durée des hypothèques dans les provinces de Starkenburg et d'Ober-Hessen, calculée d'après la date de l'extinction comparée à celle de la première inscription :

Durée des hypothèques.	Nombre des hypothèques.
Plus de 50 ans	65
40 à 50 »	490
30 » 40 »	1646
20 » 30 »	3969
10 » 20 »	7105
9 » 10 »	883
8 » 9 »	984
7 » 8 »	1213
6 » 7 »	1551
5 » 6 »	1594
4 » 5 »	1615
3 » 4 »	1679
2 » 3 »	1667
1 » 2 »	1936
Moins d'un an	1217

Pour la Province de Hesse-Rhénane, nous n'avons pas de données.

(Il n'existe pas de distinction entre les hypothèques privées et celles des institutions de Crédit).

Pas de réponse aux questions n° 12 à 14 relatives aux droits d'hypothèque et de timbres perçus par l'Etat.

Question n° 15.

La Dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué ?

Dans les provinces de Starkenburg et d'Ober-Hessen, la dette hypothécaire a augmenté en 1899 pour les hypothèques conventionnelles et pour les privilèges pour restes dus sur prix d'achat, taxes, etc., et

un peu diminué pour les hypothèques judiciaires ;
en voici les proportions :

	Augmentation Marks.	Diminution Marks.
A. Hypothèques Conventionnelles :	43.000.000	
B. Hypothèques judiciaires		37.000
C. Privilèges pour restes dus sur prix d'achat, taxes, etc. :	20.800.000	

ALLEMAGNE

LUBECK

Réponses de M. Dr, jur. G. Fabin. — Bureau de
statistique de Lubeck

Question n° 1.

*Evaluation globale la plus récente de la propriété fon-
cière.*

- a) Immeubles ruraux en 1900. 2.105 millions de marks.
b) » urbains » 9.328 »

Question n° 2.

Nombre des institutions de Crédit foncier.

Il n'existe pas d'Etablissement de Crédit foncier à
Lubeck.

(1) Un mark, : 1 franc 25 centimes.

(2) Avril 1899, mars 1900.

(Allemagne)

LUBECK

Pas de réponse aux *questions numéros 3 et 4*, relatives à l'évaluation des immeubles hypothéqués et au nombre des emprunts hypothécaires en vigueur.

Question n° 5.

Valeur des emprunts hypothécaires en vigueur.

Hypothèques privées sur immeubles urbains au 1^{er} décembre 1900, ville de Lubeck, 113,328,212 marks (1).

Question n° 6.

Nombre des hypothèques inscrites en 1899-1900 (2).

2) Hypothèques privées :

a) sur immeubles ruraux.	191
b) » urbains.	2.120

Question n° 7.

Valeur des hypothèques inscrites.

2) Hypothèques privées :

a) sur immeubles ruraux.	912.307 marks
b) » urbains.	12.721.599 »

Question n° 8.

Nombre des hypothèques rayées.

2) Hypothèques privées :

a) sur immeubles ruraux.	88
b) » urbains.	797

Question n° 9.

Valeur des hypothèques rayées.

2) Hypothèques privées :

a) sur immeubles ruraux.	165.208 marks.
b) » urbains.	2.293.374 »

Question n° 10.

Taux des intérêts (moyenne).

b) Des hyp. privées rurales et urbaines, 1 ^{er} rang	3 1/2 p.	0/0
» » »	2 ^e »	4 »
» » »	3 ^e »	4 1/2-5 »

Pas de réponse aux questions *numéros 11 à 14*, relatives à la durée des hypothèques et aux droits d'hypothèque et de timbre perçus par l'Etat, non plus qu'à la question numéro 15 sur l'augmentation ou la diminution de la dette hypothécaire.

ALLEMAGNE

PRUSSE

Le Président du Bureau royal de statistique de Prusse, M. E. Brenik, a bien voulu, en réponse à la demande de renseignements accompagnée du questionnaire que je lui avais adressée, m'envoyer des réponses directes aux questions n^o 7, 9 et 15, relatives à la valeur du mouvement hypothécaire annuel, et des feuillets détachés de publications statistiques où j'ai trouvé de précieux renseignements relatifs aux questions n^o 2, 5 et 15. Enfin, en ce qui concerne la valeur d'ensemble de la propriété foncière et l'état de la dette hypothécaire, (questions n^s 1, 3 et 4), les seules sources auxquelles on puisse puiser sont : 1^o l'enquête faite en 1883 dans 52 circonscriptions-types du royaume de Prusse et 2^o un nouveau recensement fait en 1896 et portant sur 56 circonscriptions.

(Allemagne)

PRUSSE

Les résultats de ces deux recensements peuvent être confrontés pour 50 circonscriptions.

Les deux enquêtes de 1883 et 1896 divisent les propriétés foncières en biens féodaux et allodiaux et classent ces derniers d'après le montant du revenu net imposable

Nous reproduisons ci-après, les tableaux comparatifs de ces deux enquêtes.

J'emprunte ces chiffres et ces renseignements à l'étude comparative sur l'état de la Dette hypothécaire dans divers Etats de l'Allemagne parue dans le « Bollettino di statistica e di legislazione comparata, anno III, fasc. 1 pages 120 à 123 (Ouvrage déjà cité).

	ANNEES	NOMBRE DES PROPRIÉTÉS	REVENU net soumis à l'impôt (MARKS)	DETTES d'après le livre du cadastre (MARKS)	MOYENNE par PROPRIÉTÉ		Proposition de la dette par Mark de Revenu imposable. MARKS
					REVENU Imposable (MARKS)	DETTES (MARKS)	
Fidéi-comis et fondations (<i>Stiftungsgüter</i>)	1883	500	1.683.585	11.397.509	2.979,80	20.172,58	6.77
	1896	341	2.001.109	14.095.127	5.868,36	41.334,68	7.04
Autres immeubles de plus de 1500 marks de revenu imposable	1883	1.769	7.864.197	221.200.870	4.415,56	125.042,89	28.13
	1896	1.708	7.224.564	241.198.436	4.229,84	141.216,88	33.39
Autres immeubles de 300 à 1500 marks	1883	7.062	4.392.804	79.143.987	622,03	11.207,02	18.02
	1896	6.654	4.132.274	102.525.708	621,02	15.408,13	24.81
Autres immeubles de 90 à 300 marks	1883	11.791	2.100.909	39.324.430	178,18	3.335,12	18.72
	1896	11.705	1.952.121	56.676.993	168,78	4.842,12	29.03
Autres immeubles moins de 90 marks	1883	»	1.220.349	56.208.790	»	»	»
	1896	57.705	1.280.922	70.670.216	22,27	1.228,74	55.17
TOTAUX	1883	»	17.161.844	407.275.586	»	»	23.59
	1896	»	16.590.990	485.166.480	212,94	6.227,03	29.24

(Allemagne)

PRUSSE

D'après le recensement de 1896, sur 126.808 immeubles, 58,479 étaient libres de toute hypothèque ;

5.897 étaient grevés d'hypothèques n'atteignant pas le double du revenu net imposable.

6.805	grevés de	10 à	25 fois ce	revenu.
7.421	»	de	20 à	30 »
6.507	»	de	30 à	40 »
5.480	»	de	40 à	50 »
4.277	»	de	50 à	60 »
10.658	»	de	60 à	100 »
9.671	»	de	100 à	200 »
5.552	»	de	200 à	400 »
6.061	»	plus de	400	»

L'augmentation de la dette hypothécaire pour ces 50 districts de 1883 à 1896 a été de 82.181.392 marks.

Question N° 2.

Nombre des Institutions de Crédit Foncier.

1. émettant des emprunts en obligations et payables par annuités.

a. Nombre des institutions de Crédit Foncier rural.

b. » » » » » urbain.

2. » » » « » *accordant des empr. en numéraire.*

a' » » » » » rural accordant des emprunts en numéraire.

b' » » » » » urbain accordant des emprunts en numéraire.

D'après les feuillets détachés d'une publication statistique qui m'ont été envoyés par Monsieur le Président

(Allemagne)

PRUSSE

E. Brenik, il existe en Prusse deux grandes classes d'Institutions de Crédit foncier :

1. Les « *Grundkredit Institute der Öffentlich-rechtlichen-juristischen-Personnen* ». — Ils comprennent :

a) les « *Rentenbanken zur beforderung der Ablosung der Reallasten* » instituées en vertu des lois de 1850 et 1881 dans le but de favoriser la libération des biens grevés d'hypothèques :

Il y a sept « *Rentenbanken* » :

1. La « *Rentenbank* » des provinces de Prusse orientale et occidentale à Kœnigsberg.

2. » » pour la Province de Brandebourg et le cercle de la ville de Berlin.

3. » » pour la Poméranie et le Schleswig-Holstein ainsi que pour le cercle du Grand-Duché de Lauenbourg à Stettin.

4. » » pour la province de Posen à Posen.

5. » » pour la Silésie à Breslau.

6. » » pour les provinces de Saxe, et Hannovre à Magdebourg.

7. » » pour les provinces de Westphalie, Hesse-Nassau et Prusse rhénane à Munster.

Il convient d'y ajouter deux caisses d'emprunts amortissables (*Tilgungskassen*) :

1. *Eichsfeldsche Tilgungskasse.*

2. *Paderborner* »

Du premier octobre 1850 au premier avril 1902, il a été émis en « *Rentenbriefen* ».

- a. Principale émission : 558.328.105 marks ;
- b. En vertu de la loi du 7 juillet 1891 : 57.802.995 M. ;
- c. » » » 8 juin 1896 : 1.350 marks.

Les obligations éteintes montent à :

Pour a. 254.927.205 marks.

» b. 3.136.755 »

Au 1^{er} avril 1902, il y avait donc en circulation :

Pour a. 303.400.800 marks.

» b. 54.666.240 » enfin.

» c. 1.350 »

Soit au total : 89.068.390 marks Rentenbriefen en circulation.

b) « Les *Landeskultur-Rentenbanken* » ; instituées en vertu de la loi du 13 mai 1879 pour fournir des capitaux à l'agriculture : 1. Pour des travaux de drainage et d'irrigation, création de routes, exploitation ou défrichement de forêts, établissement de nouvelles fermes ;

2.) Pour travaux de consolidation de rives.

3.) Pour l'établissement, l'extension, l'entretien de digues et les travaux de préservation et d'amélioration y afférents ;

4.) Pour la création, l'utilisation ou l'entretien de chûtes d'eau, canaux, etc.

Il y a quatre « *Landeskultur-Rentenbanken* » :

1. Pour la province de Posen à Posen.

2. » » Silésie à Breslau.

3. » » Schleswig-Holstein à Kiel.

4. » » Westphalie à Munster.

c) Les « *Provincial-Hulfskassen* », fondées dans le but de secourir les petits établissements industriels,

d'aider à la libération des dettes communales, de faciliter l'établissement de petites entreprises, enfin, de favoriser l'esprit d'épargne (lois du 7 avril et 24 juillet 1847).

On compte quatorze « *Provincial-Hülfskassen* », dans les provinces de :

1. Prusse orientale à Kœnigsberg.
 2. Prusse occidentale à Dantzig.
 3. Hülfskasse für die Neumark (Berlin).
 4. Pour Kurmark (Berlin).
 5. Pour Niederlausitz (Berlin).
 6. Pour la Poméranie à Stettin.
 7. Pour Posen.
 8. Pour la Silésie (excepté l'Oberlausitz) à Breslau.
 9. Pour l'Oberlausitz prussien à Gorlitz.
 10. Pour la province de Saxe (excepté l'Altmark) à Mersebourg.
 11. La « Provincial-Hülfskasse », pour l'Union communale de l'Altmark à Stendal.
 12. La « Landesbank », pour la Westphalie à Münster (qui n'est que la transformation de l'ancienne Hülfskasse de cette province).
 13. La « Standische Hülfskasse à Wiesbaden.
 14. La « Landesbank », de la province rhénane à Dusseldorf, avec la « Rheinischen-Méliorationsfonds », issues de l'ancienne « Rheinshen Provincial Hülfskasse ».
- d) « Méliorationsfonds ». — Ces institutions sont destinées, en principe, à accorder des prêts aux petits propriétaires pour leur faciliter toutes les améliorations de culture et, exceptionnellement, leur consentir des prêts de secours.

Les communes et les corporations peuvent aussi recourir à ces banques.

On en compte quatorze, ce sont :

1. « Provincial Méliorationsfonds », pour la Prusse orientale à Kœnigsberg.

2. « Landes Méliorationsfonds », pour la Prusse occidentale.

3. « Fonds z, Forderung der Landwirthschaft, pour la Prusse occidentale.

4. « Memeldeltafonds », Forderung der Landwirthschaft, pour la Prusse occidentale.

5. « Méliorationsfonds », pour la Prusse occidentale.

6. « Landes-Méliorationsfonds », pour le Brandebourg à Berlin.

7. « Neumarkisher », Méliorationsfonds, pour le Brandebourg à Berlin.

8. « Méliorationsfonds », pour la Poméranie à Stettin.

9. Méliorationszinsfonds » » »

10. « Ausserordentlicher Méliorationsfonds », pour la Poméranie à Stettin,

11. « Landes Méliorationsfonds », pour la Silésie à Breslau.

12. « Paderborner Méliorationsfonds » à Munster.

13. « Landes Méliorationsfonds », pour la Westphalie.

14. « Rheinischer Méliorationsfonds », pour la Westphalie.

e) *Landschaftliche bezw. Kommunal standische Darlehenskassen.*

Ces institutions dépendent des Landshafftliche-Kredi-

teninstituten » (voyez ci-dessous) qui les dotent et les administrent sous le contrôle de l'Etat; leurs attributions sont plus ou moins étendues. On en compte sept : à Kœnigsberg, Dantzig, Berlin, Stettin, Breslau, Posen et Gorlitz. Nous pouvons y ajouter :

1. « Provincial-Darlehenskasse », pour la Silésie à Breslau, destinée à venir en aide aux particuliers et aux corporations, pour parer aux dégâts causés par les eaux, créer des digues, etc.

2. « Neumarkisher-Stadte-Unterstützungsfonds », destinée à consentir des prêts hypothécaires amortissables et à intérêts minimes.

3. « Standisches-Leihkass », à Kassel.

4. « Standisches-Leihhaus und Pfandhaus, à Fulde.

5. « Leihbank » à Hanau.

II. Les « *Landschaftliche-Kreditinstitute* », dont voici le tableau complet :

TABLEAU

a) — Avec garantie entière ou partielle de l'État, de la Province ou de la Commune.

DÉSIGNATION DE L'INSTITUT	Emprunts hypothécaires accordés au taux de:					TOTAL
	(sommés en Marks)					
1.) « Königliches kredit Institut » pour la Silésie à Breslan	3	3 1/4	3 1/2	—	4 1/2 à 5	765.225
2.) « Hannovershe Landes kreditanst- alt » à Hanovre. 2)	—	—	36.271.700	101.979.300	— —	138.251.000
3.) « Landes-kre- ditkasse à Kassel 3)	4.752.400	83.964.700	7.957.500	12.935.100	— —	109.589.700
4.) « Nassauische Landesbank » à Wiesbaden. 4).....	8.557.200	—	62.068.150	13.810.100	— —	84.435.450

b) Crédits fonciers mutuels

1.) « Ostpr. » Land- schaft (1788)	22.955.700	312.232.625	32.349.200	—	—	367.537.525
2.) « Westpr » Land- schaft (1787)	15.542.600	116.649.540	18.700	—	—	132.210.840
3.) « Neue west pr. » Landschaft (1861)	7.853.600	109.923.490	—	—	—	117.777.090
4.) Berliner Pfand- brief Amt (1868). . .	14.441.600	56.688.100	35.796.200	6.573.000	1.290.600	114.789.500
« de plus :	14.441.600	48.232.600	28.585.100	—	—	91.259.300
5.) « Kur und neu- märk. ritterschaft, Kredit instit. » (1777) anciennes hypoth.	118.140	3.560.100	134.750	—	—	3.812.990
nouvelles hypoth.	—	16.778.100	—	—	—	16.778.190
6.) Neues branden- burgi kredit inti- tut » (1869) 1) . . .	..	..	..	..	..	(9)

(1) Pour les bâtiments seulement.

(2) Autrefois « Pommerscher-Landkredit-Verband ».

(3) Autrefois « Neuerlandsh-Kreditv, der Prov. Posen ».

(4) Autrefois « Sächsischer-Landsch-Kreditverband ».

(5) Pour les principautés de Fürstenthum, Kalenberg, Gru-
nhagen et Hildesheim.

(6) Pour les biens nobles de la principauté de Laxenberg.

DÉSIGNATION E LINS TITUT	Emprunts hypothécaires accordés aux taux de :					TOTAL
	(sommes en Marks)					
7.) « Pomm. Land- schaft » (1781)	74.043.875	162.796.100	—	—	—	236.839.975
8.) «Neue Pommer- sche Landschaft » Pour la petite pro- priété. (1871) ²⁾	1.684.100	8.215.400	—	—	—	9.899.500
9.) « Pos. Lands- schaft » (1857)	8.922.200	215.992.800	32.979.900	—	—	257.894.900
10.) « Schlesische Landschaft » (1769). (anciennes hypot.)	165.156.900	177.176.035	28.114.130	—	—	370.447.065
11.) « Schlesische Landschaft ». (1849) (nouvel. hypotnèq.)	51.763.100	94.224.850	12.476.250	—	—	158.464.200
12.) « Landschaft der Provinz Sach- sen » (1864) ⁴⁾	53.819.750	11.455.350	2.375.925	—	—	67.651.025
13.) « Schleswig- Holsteinshe Lands- schaft » (1895)	4.830.950	272.000	—	—	—	⁹⁾ 5.102.950
14.) « Landschaft Kredit. f. d. Prov. Schl. Holst. » (1882)	1.610.400	8.184.500	6.347.200	—	—	16.162.100
15.) «Rittersch. kre- dit institut » à Han- novre. (1825). ³⁾	—	15.605.200	4.805.000	—	—	20.410.200
16.) « Rittersch-kre- dit institut » à Celle (1790). ⁶⁾	¹⁰⁾ 14.157.271
17.) « Bremenser Rittersch.kredit in. » à Stade. (1826) ⁷⁾	—	148.750	10.074.300	—	—	10.223.050
18.) « Landscha. d. Prov. Westfalen » (1877)	6.348.100	27.694.000	20.126.300	—	—	54.168.400
19.) « Kredit inst. d. königl. preusz. Ober. u. Nieder lau- nitz » à Gorlitz (1865)	..	..	..	..	..	⁹⁾ ..
20.) « Central lands- chaft f. d. preusz. Staaten » (1873) . . .	..	..	..	..	..	..

(7) Pour les duchés de Brême et Verden et pour l'Etat de Hadeln.

(8) Les Landschaft de la Prusse orientale et de la Prusse occi-
dentale sont issues de la Centrallandschaftsverbande.

(9) Ne délivre que des « Centralpfandsbriefe ».

(10) A 3 1/2-4 0/0; les données précises manquent.

Appartiennent à l'Union :

La « Westpreuszische Landschaft ».

Le « Kur und neumarkische ritterschaftliche kreditinstitut » ,

Le « Neue brandenburgische kreditinstitut » .

La Pommersche Landschaft.

La « Neue pommersche Landschaft für den kleingrundbesitz » .

Le Kredit institut für die Ober und Nieder-Lausitz.

Le « Landschaft der provinz Sachsen » .

La « Schleswig-Holsteinsche Landschaft.

« Landsch. Central Pfandbrief » en circulation.

141.709.800	216.737.250	3.677.200	362.124.250	|

En résumé, nous avons donc, pour le premier groupe des « Grundkredit Institute der öffentliche rechtlichen juristischen personen. »

a) 7 Rentenbanken ».

2. Tilgungskassen (en circulation au 1^{er} avril 1902, pour 358.068.390 marks d'obligations)

b.) 4 «Landeskultur-Rentenbanken ».

c.) 14 « Provinzial-Hülfskassen ».

d.) 14 « Meliorations fonds ».

e.) 7 « Landschaftliche bzw. Kommunal-standiche Darlehenskassen ».

5. Etablissements analogues.

Total 53.

Pour le deuxième groupe « Landschaftliche Kreditinstituten ».

(Allemagne)

PRUSSE

4. « Instituten », fondés avec la garantie entière ou partielle de l'Etat, de la province ou de la commune.

20. De Crédit foncier mutuel.

Total 24. — Soit en tout 77 *Institutions de Crédit foncier accordant des emprunts hypothécaires en Prusse.*

Question n° 5.

Evaluation globale la plus récente du montant de la dette hyp. en vigueur.

- A. Hypothèques Conventionnelles.
- B. » légales.
- C. » judiciaires.
- 1° Montant de la dette en vigueur aux Sociétés de Crédit.
- 2° » » » sur hypothèques privées.
- a. Montant de la dette en vig. sur im. *ruraux*.
- a' » » » » » aux Soc. de Crédit.
- a'' » » » » » sur hyp. privées.
- b. » » » im. *urbains*.
- b' » » » » » aux Soc. de Crédit.
- b'' » » » » » sur hyp. privées.

Il n'existe aucun travail relatif au montant de la dette hypothécaire en Prusse, « on sait seulement », dit M. E. Besson, dans son rapport au Congrès International de la propriété foncière en 1900, « on sait seulement, par la Statistique officielle de 1892, que ce passif s'élève, en Prusse, au tiers de la valeur des terres pour les héritages de moins de 1.500 marks de revenu, et à la moitié de cette valeur pour les propriétés rapportant un minimum de 1.500 marks de revenu, net. » — On possède, de plus, le montant annuel des hypothèques inscrites et rayées

depuis l'année 1886. Nous trouvons dans la « Statistische Korrespondenz » du 4 avril 1903 (xxix année N° 13) un relevé des chiffres concernant ce mouvement annuel. Nous y voyons que le total des inscriptions hypothécaires du 1^{er} avril 1886 au 31 mars 1900 monte à 33.959 millions de marks dont 23.286 pour les communes urbaines ou assimilées aux urbaines, (fabriques, banlieues des grandes villes, etc. Le total des hypothèques rayées dans le même laps de temps est de : 18.565 millions de marks, dont 11.442 millions pour les communes urbaines et assimilées, et 7.122 millions de marks pour les communes rurales.

Nous constatons donc, d'après ces chiffres, une augmentation de la dette de 15.393 millions dont 11.844 millions pour les communes urbaines et assimilées et 3.549 millions de marks pour les communes rurales. Pour avoir le montant réel de la dette hypothécaire en Prusse, il faudrait pouvoir ajouter, à ces chiffres la valeur d'ensemble de la dette hypothécaire en vigueur au 1^{er} avril 1886.

Il est à remarquer que le mouvement d'affaires et le montant de la dette sont surtout considérables dans les communes urbaines et pour les fabriques, centres industriels, etc., et bien plus restreints dans les communes rurales. Nous en reparlerons à la question n° 15.

Question n° 6

(Nombre des hypothèques inscrites dans la plus récente année) pas de réponse.

Question n° 7.

Valeur des hypothèques inscrites dans la plus récente année.

- A. Hypothèques Conventionnelles.
- B. » légales.
- C. » judiciaires.
- 1^{re} Valeur des hypothèques inscrites aux Sociétés de Crédit.
- 2^{me} » » privées.
- a Valeur des hyp. sur imm. *rurales*.
- a' » » » » aux Soc. de Crédit.
- a'' » » » » sur hyp. privées.
- b » » » *urbains*.
- b' » » » » aux Soc. de Crédit.
- b'' » » » » sur hyp. privées.

Dans le courant de 1900, les nouvelles hypothèques inscrites en Prusse montent à 2.091.440.000 marks dont : 877.32 millions pour les communes rurales.

(Sur cette somme, 1.97 millions marks inscriptions forcées) et 1.914.12 millions pour les communes urbaines et assimilées aux urbaines (dont 4.93 millions inscriptions forcées).

Question n° 8.

(Nombre des hypothèques rayées dans la plus récente année.)

Pas de réponse.

Question n° 9.

Valeur des hypothèques rayées dans la plus récente année.

Dans le courant de l'année 1900, les hypothèques

rayées en Prusse montent à 1.291.39 millions de marks dont :

481.62 millions pour les communes rurales (sur ce nombre 47,16 millions hypothécaires forcées.) et 809.77 millions pour les communes rurales et assimilées aux urbaines (dont 95,64 hyp. forcées.)

Question n° 10.

Taux des Intérêts (moyenne)

1° Taux des Intérêts aux Sociétés de Crédit.					
a'	Taux	»	»	»	rural.
b'	»	»	»	»	urbain.
2° » » des hypothèques privées.					
a''	»	»	»	»	<i>rurales</i> 1 ^{er} rang.
	»	»	»	»	» 2 ^{me} »
	»	»	»	»	» 3 ^{me} »
b''	»	»	»	»	<i>urbaines</i> 1 ^{er} »
	»	»	»	»	» 2 ^{me} »
	»	»	»	»	» 3 ^{me} »

Pour répondre à cette question, nous n'avons d'autres données que celles qui ont servi à la question n° 2 ; nous avons inséré, en effet, à cette question, un tableau complet des prêts hypothécaires accordés par les « Landschaftliche Kreditinstituten » ; on peut y voir que le taux d'intérêt des emprunts de ces établissements varie de 3 à 4 0/0 et, exceptionnellement, 5 0/0.

Question 11 à 14,

Droits d'hypothèque et de timbre perçus par l'Etat.
Pas de réponse.

(Allemagne)

PRUSSE

Question n° 15.

La dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué ?

Ainsi que nous l'avons vu à la question n° 5, du 1^{er} avril 1886 au 31 mars 1900, la dette hypothécaire a augmenté de 15.393 millions dont, 359 millions pour les communes rurales et 11.844 millions pour les communes urbaines. Nous reproduisons, d'après la « Statistische Korrespondenz » du 4 avril 1903 un tableau du mouvement annuel des hypothèques de 1895 à 1900.

(Allemagne)

PRUSSE

ANNÉES	Nouvelles inscriptions.	Radiations.	Proportion 0/0 des inscriptions.	Plus-value des inscriptions.
	Millions de Marks.	Millions de Marks.		Millions de Marks.
<i>a) Dans les communes urbaines.</i>				
1895..	1.676,64	991,32	59,1	685,32
1896..	1.643,53	892,26	54,3	751,27
1897..	1.799,17	877,93	48,8	921,24
1898..	1.869,28	835,30	44,7	1.033,98
1899..	2.039,11	877,25	43,0	1.161,86
1900..	1.914,10	809,77	42,3	1.104,35
<i>b) Dans les communes rurales.</i>				
1895..	752,07	496,41	66,0	255,61
1896..	783,31	505,81	64,6	277,50
1897..	812,72	491,66	60,5	321,06
1898..	847,93	490,38	57,8	357,55
1899..	859,85	471,96	54,9	387,89
1900..	877,32	481,62	54,9	395,70

(Allemagne)

PRUSSE

La répartition de cette plus-value des inscriptions sur les radiations, pour les différentes provinces de la Prusse est la suivante, en millions de marks:

Provinces	Communes	1895	1896	1897	1898	1899	1900
Prusse orientale ...	Urbaines.....	17,58	23,16	52,36	33,15	36,18	26,90
	Rurales.....	16 »	20,90	20,24	20,35	24,80	19,47
Prusse occidentale	Urbaines.....	13,21	18,25	25,29	28,63	30,14	25,45
	Rurales.....	7,71	6,75	11,74	12,69	16,65	17,63
Cercle de la ville de Berlin.....		102,16	130,24	124,60	121,67	138,96	101,69
Brandebourg	Urbaines.....	92,18	84,54	140,17	157,65	237,99	210,42
	Rurales.....	18,22	0,35	26,69	18,80	33,34	22,20
Poméranie	Urbaines.....	17,92	25,00	29,05	37,46	43,65	47,72
	Rurales.....	8,30	9,20	8,90	16,00	16,37	10,42
Posen	Urbaines.....	17,81	21,16	18,90	20,06	22,16	19,55
	Rurales.....	7,13	11,69	13,50	9,38	14,75	16,15
Silésie	Urbaines.....	66,86	55,99	63,86	84,31	95,35	97,94
	Rurales.....	34,96	30,01	35,68	41,87	40,08	60,57
Saxe	Urbaines.....	17,95	33,25	37,34	44,69	49,51	50,58
	Rurales.....	24,75	25,89	25,57	31,72	28,75	26,56
Schleswig - Holstein	Urbaines.....	20,75	17,61	24,66	27,00	35,92	30,04
	Rurales.....	18,10	17,02	19,18	19,91	21,71	22,71
Hanovre	Urbaines.....	55,24	61,93	63,38	74,19	51,87	54,57
	Rurales.....	29,26	259,91	30,93	35,89	34,43	35,07
Westphalie	Urbaines.....	57,32	63,84	72,61	99,11	98,47	101,77
	Rurales.....	29,24	50,84	38,06	48,13	50,85	50,14
Hesse-Nassau	Urbaines.....	54,75	57,67	73,85	71,85	81,21	71,01
	Rurales.....	7,00	13,72	14,24	19,91	16,04	19,86
Province rhénane ...	Urbaines.....	151,51	153,79	190,15	234,79	240,34	266,53
	Rurales.....	55,27	65,22	76,78	83,09	89,81	95,20
Hohenzollern	Urbaines.....	0,08	0,21	0,02	0,58	0,09	0,20
	Rurales.....	0,62	0,70	0,45	0,10	0,31	0,28
Dans l'Etat	Urbaines.....	685,32	751,27	921,24	1,033,98	1,161,86	1,104,35
	Rurales.....	255,61	277,50	321,06	357,55	387,89	395,70

On voit que l'augmentation de la dette concerne surtout les villes et les centres industriels. La plus

forte proportion appartient *aux villes de la Prusse Rhénane*.

La ville de Berlin tient le second rang jusqu'en 1896 ; depuis 1897, les communes urbaines du Brandebourg la dépassent et arrivent même au double en 1900. Il est facile de constater que l'augmentation de la dette est principalement due à l'extension considérable des villes, à l'importance du mouvement industriel, ainsi qu'à la spéculation sur les constructions dans la banlieue de Berlin.

Le mouvement de recul que l'on constate dans la plus-value des emprunts hypothécaires à Berlin même et dans les campagnes de Brandebourg, se relie à la récente baisse dans la spéculation des terrains à bâtir et à la chute de plusieurs banques hypothécaires.

Dans les campagnes, l'augmentation de la dette est surtout répartie sur les communes où le mouvement industriel a pris le plus d'essor :

Province Rhénane, Westphalie et, plus récemment, la Silésie.

Dans la province de Hesse-Nassau, l'augmentation de la dette semble relativement minime ; cela tient, en grande partie, à l'établissement des « Livres Fonciers » (Grundbücher) qui ont amené la radiation d'une grande quantité d'hypothèques déjà payées antérieurement. — Dans les provinces de Posen et Prusse occidentale, les achats des « Ansiedelungskommissionen » (commissions de colonisation) provoquèrent la radiation de nombreuses hypothèques.

Excepté « Hohenzollern », l'augmentation la plus petite est celle des communes rurales du Brandebourg en 1896 ; mais elle résulte, cette année - là, bien moins d'extinctions réelles de dettes, que de la ruine même de nombreux propriétaires de biens ruraux.

La nouvelle loi sur l'assurance forcée des bâtiments contre l'incendie a eu aussi une influence importante dans certaines provinces sur l'augmentation de la dette hypothécaire.

ALLEMAGNE

ROYAUME DE SAXE

*Rapport de M, le Docteur Victor Bohmert,
Directeur du Bureau de statistique du royaume
de Saxe.*

Question 1.

*Evaluation globale la plus récente de la propriété
foncière :*

- a. Immeubles ruraux.
- b. „ urbains.

La valeur d'ensemble de la propriété foncière en Saxe montait en 1890, d'après les calculs d'estimation du Conseiller d'Etat É. Steglich, établis sur la base des tableaux pour l'assiette de l'impôt foncier,

(Allemagne)

SAXE

à 6.568. 500.000 marks (soit 8.210.600.000 de francs) (1)
Il n'est pas fait d'estimation spéciale pour les immeubles
ruraux et urbains.

Question n° 2.

Nombre des Institutions de Crédit Foncier

*1. Emettant des emprunts en obligations et payables par
annuités.*

a).	Nombre des institutions de Crédit Foncier rural.					
b).	»	»	»	»	urbain.	
2.	»	»	»	»	accord. des empr. en numér.	
a').	»	»	»	»	rural	»
b').	»	»	»	»	urbain	»

I. La plupart des établissements de crédit du Royaume de Saxe consentent des prêts amortissables, aussi bien sur les immeubles ruraux que sur les urbains. L'un d'eux, la Société de Crédit pour la grande propriété Nobiliaire (« Erblandische ritterschaftliche kreditverein ») de Leipzig, prête exclusivement sur immeubles ruraux payant au moins 500 marks d'impôt foncier; un autre, le « Grundrenten und hypothekenanstalt » de Dresde, ne prête que sur les immeubles de la ville de Dresde.

II. Plus de 300 Caisses d'Épargne rurales et urbaines répandues dans tout le pays, quelques Sociétés

(1) On peut trouver des renseignements plus détaillés sur cette question dans la « Landwirtschaftliche Statistik des Königreichs Sachsen ». Page 25.

de Crédit mutuel, plusieurs sociétés d'assurance, la « Landstandische Bank » de Bautzen ; « L'Allgemeine Deutsche Kredit verein » de Leipzick ; le « Landwirtschaftliche Kredit verein im Königreiche Sachsen » à Dresde ; ainsi que le Ministère des Cultes et de l'Instruction publique du Royaume de Saxe, consentent des emprunts sur immeubles ruraux et urbains (1).

Pas de réponse à la question n° 3 relative à l'évaluation globale des immeubles hypothéqués.

Question n° 4.

Relevé le plus récent du nombre d'emprunts hypothécaires en vigueur :

On ne possède pas de relevé du nombre des emprunts hypothécaires en vigueur dans le Royaume de Saxe. Pour quelques grands établissements de Crédit, le nombre des emprunts en vigueur sera publié dans le compte-rendu annuel du « Landeskulturrat » du Royaume de Saxe, compte-rendu en cours d'impression.

Question n° 5.

Evaluation globale la plus récente du montant de la dette hyp. en vigueur.

A. Hypothèques Conventionnelles.

(1) Les évaluations pour l'impôt concernent le revenu net ; le capital est calculé au taux de 4 0/0.

- B. » légaux.
 C. » judiciaires.
- 1^{er} Montant de la dette en vigueur aux Sociétés de Crédit.
 2^e » » » sur hyp. privées.
 a. Montant de la dette en vigueur sur im. *ruraux*.
 a' » » » » aux Soc. de Crédit.
 a'' » » » » sur hyp. privées
 b. » » » » *urbains*.
 b' » » » » aux Soc. de Crédit.
 b'' » » » » sur hyp. privées.

A. B. C. — A la fin de 1884, le total de la dette hypothécaire du Royaume de Saxe était de 2.204.559.696 marks dont 2.075.270.984 marks pour les emprunts hypothécaires proprement dits et 129.288.712 marks hypothèques de garantie (cautions, etc.). Cette dette se subdivise ainsi.

Inscriptions au Livre Foncier	Sur Immeubles urbains	Sur immenbles ruraux	Sur les grandes propriétés mobilières	Total pour les immeubles de toutes sortes
	Marks	Marks	Marks	Marks
Pour partages d'héritages . . .	21.994.943	62.330.482	2.185.879	86.511.304
Aux Caisses d'Epargne . . .	185.098.834	139.523.788	6.050.219	330.672.841
Autres Etabliss. de Crédit	90.397.612	103.868.777	52.284.639	246.551.028
Hypothèques privées . . .	670.900.952	681.345.479	55.758.976	1.408.005.398
» judiciaires. . .	1.835,294	1.694.756	363	3.530.413
Total des emprunts hypoth. proprement dit	970.227.635	988.763.282	116.280.067	2.075.270.984
Hypothèques de garantie pour Crédits, Cautions etc.	61.245.679	63.712.650	4.330.383	129.288.712
Total des Hypothèques de toutes sortes	1.031.473.314	1.052.475.932	120.610.450	2.204.559.696

Y compris 12.000.000 marks, ci-devant capital de la « Sächsische Schles. Eisenbahn Gesellschaft.

Nous avons une évaluation plus récente pour la propriété rurale; voici un tableau (extrait du « Jahresberichts des Landeskulturrats » pour l'année 1900 (page 15) qui montre l'état de la dette hypothécaire contractée aux Caisses publiques de Crédit (exclusivement sur biens ruraux) à la fin des années 1884, 1891, 1896 et 1900.

	1884	1891	1896	1900
MARKS				
1. Tilgbare (amortisi- rende)				
Hypotheken	88.369.100	142.344.200	198.010.000	217.227.300
2. Kündbare				
Hypotheken	153.309.200	190.360.700	194.825.400	208.911.900
Total des hypothèques	241.678.300	332.704.900	392.835.400	426.139.200

On voit que la dette sur immeubles ruraux aux Sociétés de Crédit a suivi une progression constante, passant de 241.678.300 marks, chiffre de 1884, à 426.139.200 marks en 1900, soit une augmentation de plus de 184 millions en 16 ans, et suivant une proportion de 76 0/0. — Nous n'avons pas de données pour les hypothèques rurales privées ni pour les hypothèques urbaines depuis 1890.

Question n° 6.

Nombre des hypothèques inscrites dans la plus récente année.

A. Hypothèques Conventionnelles.

B. » légales.

C. » judiciaires.

1° Nombre des hypothèques inscrites aux Sociétés de Crédit.

2° » » privées.

a Nombre des hyp. sur immeubles *ruraux*.

a' » » » » aux Soc. de Crédit.

a'' » » » » sur hyp. privées.

b » » » » *urbains*.

b' » » » » aux Soc. de Crédit.

b'' » » » » sur hyp. privées.

Les résultats du mouvement annuel hypothécaire dans le royaume de Saxe ne sont compulsés que pour les années 1885-1890. Voici un tableau des inscriptions hypothécaires de ces six années, d'après le « Zeitschrift » du Bureau de statistique pour 1892 (page 132).

ANNÉES	Inscriptions hypothécaires	
	Y COMPRIS	NON-COMPRIS
	Les Hypothèques de garantie pour Crédit, Cautions, etc.	
1885	34.556	31.491
1886	36.219	32.971
1887	36.461	33.050
1888	37.902	33.990
1889	40.950	36.335
1890	41.793	36.659

(Allemagne)

SAXE

Sur ces nombres, on ne peut spécifier que ce qui appartient aux hypothèques urbaines pour 22 villes de plus de 10,000 habitants. On n'a aucune indication spéciale pour les immeubles ruraux, urbains des petites villes, etc.. Voici les chiffres des hypothèques urbaines des 22 grandes villes du royaume de Saxe :

1885	—	6076
1886	—	6721
1887	—	7347
1888	—	7996
1889	—	9147
1890	—	9793

La progression est, comme on voit, très-rapide et très-forte sur ce genre d'immeubles.

Question n° 7.

Valeur des Hypothèques inscrites dans la plus récente année.

A.	Hypothèques	Conventionnelles		
B.	»	légales		
C.	»	judiciaires.		
1°	Valeur des hypothèques	inscrites aux Sociétés de Crédit.		
2°	»	»	privées.	
a	Valeur des hyp.	sur imm. ruraux.		
a'	»	»	»	aux Soc. de Crédit.
a''	»	»	»	sur hyp. privées.
b	»	»	»	urbains.
b'	»	»	»	aux Soc. de Crédit.
b''	»	»	»	sur hyp. privées.

La valeur des hypothèques nouvelles, pour les années 1885-1890 est indiquée dans le tableau suivant (1) :

ANNÉES	Y COMPRIS	NON COMPRIS
	les hyp. de garantie pour crédits, cautions, etc.	
1885	224.305.495 marks.	199.224.304 marks.
1886	257.027.000 »	228.355.603 »
1887	276.610.575 »	240.146.783 »
1888	328.321.955 »	286.727.655 »
1889	374.589.935 »	322.602.359 »
1890	362.730.804 »	306.401.816 »

Ces valeurs se subdivisent ainsi, d'après les inscriptions du Livre foncier et du Registre des hypothèques.

(1) Voyez page 114 « Zeitschrift, du Bureau de statistique pour l'année 1892. »

ANNÉES						
1884	1885	1886	1887	1888	1890	
Marks						
Pour partages d'héritages	6.756.190	7.003.441	6.768.263	6.403.281	7.226.060	7.708.110
Aux Caisses d'épargne.....	31.325.064	34.996.030	37.297.971	38.636.297	40.291.126	38.135.262
Autres établissements de crédit.....	23.539.720	33.486.147	32.477.217	53.892.556	55.273.799	46.768.386
Hypothèques forcées (judiciaires)....	1.277.810	1.273.985	1.236.357	186.070.864	218.245.942	211.424.282
Hypothèques privées.....	136.325.520	149.596.000	162.366.975	1.764.657	1.565.432	2.365.776
Total des emprunts hypot. proprement dits.....	199.224.304	228.365.603	240.146.783	286.727.655	322.602.359	306.401.816
Hypothèques de garantie pour crédits, cautions, etc.....	25.081.191	28.671.397	36.463.792	41.594.300	51.987.576	56.328.988
Total de toutes les hypothèques.....	224.305.495	257.027.000	276.610.575	328.321.955	374.589.935	362.730.804

(Allemagne)

Question n° 8.

Nombre des hypothèques rayées dans la plus récente année.

- A. Hypothèques Conventionnelles.
- B. » légales.
- C. » judiciaires
- 1^{er} Hypothèques aux Sociétés de Crédit.
- 2^o » » privées.
- a Hypothèques sur immeubles *ruraux*.
- a' » » » » aux Sociétés de Crédit.
- a'' » » » » hyp. privées.
- b » » » *urbains*.
- b' » » » » aux Soc. de Crédit.
- b'' » » » » hyp. privées.

Le nombre des hypothèques rayées dans les années récentes n'est pas connu ; voici les radiations pour les années 1885 à 1890 :

1885	—	26949
1886	—	28964
1887	—	29012
1888	—	28312
1889	—	28784
1890	—	27135

Question n° 9.

Valeur des hypothèques rayées dans la plus récente année.

- A. Hypothèques Conventionnelles.
- B. » légales.
- C. » judiciaires.

(Allemagne)

1. Hypothèques aux Sociétés de Crédit.
2. » privées.
- a. Hypothèques sur immeubles *ruraux*.
- a' » » » aux Sociétés de Crédit.
- a'' » » » hyp. privées.
- b. » » *urbains*.
- b' » » » aux Soc. de Crédit.
- b'' » » » hyp. privées

La valeur des hypothèques rayées n'est connue que pour les années 1885 à 1890. Ce sont :

1885	—	141.101.645	marks.
1886	—	160.751.885	»
1887	—	164.432.051	»
1888	—	173.708.030	»
1889	—	186.687.749	»
1890	—	183.359.857	»

On n'a aucunes données pour préciser à quelle catégorie d'immeubles et d'hypothèques se rapportent les radiations.

Question n° 10.

Taux des intérêts (moyenne).

- 1.^{re} Taux des Intérêts aux Sociétés de Crédit.
 - a' Taux des Intérêts aux Sociétés de Crédit rural.
 - b' » » » » » urbain.
- 2.^{me} » » *des hypothèques privées.*
 - a'' » » » » rurales 1^{er} rang
 - » » » » » 2^{me} »
 - » » » » » 3^{me} »
 - b'' » » » » urbaines 1^{er} »
 - » » » » » 2^{me} »
 - » » » » » 3^{me} »

(Allemagne)

A l'exception des hypothèques rurales inscrites au profit des Sociétés de Crédit, on n'a pas de données sur le taux des emprunts hypothécaires en Saxe; pour les Sociétés de Crédit, le taux des intérêts varie entre 3 1/2 et 5 0/0, d'après une étude sur la statistique des immeubles ruraux du royaume de Saxe (1).

Pas de réponse à la 11^e question relative à la durée des hypothèques.

Question n° 12.

Montant des droits d'hypothèque perçus par l'Etat dans la plus récente année.

On n'a pas de données récentes sur les droits d'hypothèque perçus par l'Etat.

Question n° 13.

Montant des droits de timbre perçus par l'Etat dans la plus récente année.

En 1901, les droits de timbre ont rapporté à l'Etat 1,986,893 marks contre 1,909,510 marks encaissés l'année précédente.

Réponse à la 15^e question.

La dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué ?

La dette hypothécaire est en continuelle progression.

(1) « Landwirthschaftliche Statistik des Königsreichs Sachsen » 1898, pages 26 et suivantes.

ALLEMAGNE

ROYAUME DE WÜRTTEMBERG

**Rapport de Monsieur le Directeur von Zeller du
Bureau de statistique du royaume de Wurtemberg.**

Question n° 1.

Evaluation globale la plus récente de la propriété foncière.

Il n'a pas été fait d'enquête spéciale, dans le royaume de Wurtemberg, à l'effet de déterminer la valeur de la propriété foncière. Pour en avoir une évaluation approximative, on doit recourir à d'autres statistiques, et, en première ligne ou presque exclusivement, nous nous référerons aux nombreux matériaux que nous offrent les enquêtes faites pour l'établissement de l'impôt sur les biens-fonds et les bâtiments.

Le montant du capital imposable pour les biens-fonds est calculé d'après le revenu net de la propriété, défalcation faite des frais de culture ; ce revenu net, capitalisé, sert de base à l'établissement de l'impôt foncier. Le montant du capital imposable des immeubles bâtis est établi d'après la valeur de la bâtisse, y compris le prix du terrain et des cours ou jardins y attenants. Cette estimation

(Allemagne)

WURTEMBERG

varie d'après la situation de l'immeuble, son utilisation, l'état de la construction, l'aménagement intérieur et la valeur des immeubles voisins; mais on ne tient pas compte des estimations qui ont pu être inscrites auparavant au livre cadastral des bâtiments, ces estimations, communiquées par les propriétaires, étant souvent majorées en vue des acheteurs éventuels. Pour avoir une estimation rigoureusement exacte de la valeur de la propriété foncière, le livre du cadastre des propriétés et bâtiments est loin d'offrir toutes les garanties désirables; et cela pour plusieurs raisons.

1° Comme il a été dit plus haut, le capital imposable pour les biens-fonds est établi d'après le revenu net capitalisé: les résultats diffèrent, par conséquent, énormément selon le taux auquel on capitalisera ce revenu net, mais les données exactes manquent complètement pour déterminer ce taux. De plus, les changements survenus depuis l'inscription dans la valeur du produit net de la terre par suite des améliorations de culture, des variations du prix des céréales, de la majoration des salaires d'un côté, et de la plus-value des propriétés qui avoisinent les grandes villes, les centres industriels ou les voies ferrées, de l'autre; tous ces éléments, d'une importance si grande, ne sont pas pris en considération.

2° La valeur utilisable du livre cadastral des bâtiments pour une estimation générale de la propriété bâtie est bien réduite encore si l'on considère qu'une grande partie des constructions (entre autres les propriétés de la Couronne, de l'Etat, etc.) ne figurent pas, pour la plupart, dans les estimations de l'impôt; car il ne s'agit, en somme, dans cette enquête, que de déterminer la valeur des bâtiments appartenant aux particuliers, pouvant être vendus ou échangés et utilisés par leurs propriétaires. Mais la prin-

cipale cause d'erreur réside surtout dans le fait que l'estimation officielle actuelle se fait, pour les constructions nouvelles, sur la base des valeurs établies lors de l'enregistrement général de 1870.

Le livre du cadastre des bâtiments ne donne donc pas la valeur actuelle, mais bien la valeur d'échange des constructions il y a 30 ans, sans tenir compte des modifications survenues.

Les résultats que l'on tire de l'étude des livres cadastraux des biens-fonds et des bâtiments doivent donc être considérés, tout au plus, comme approximatifs et ne sauraient présenter les éléments d'une estimation exacte et précise. Il faut noter encore, que la distinction entre immeubles ruraux et urbains n'est faite, dans les tableaux annuels des biens-fonds et des bâtiments, qu'entre communes ayant plus ou moins de 5000 habitants.

a. Au 1^{er} avril 1900, le revenu des biens-fonds inscrits au livre cadastral montait à 94.548.200 marks; dont 89.299.500 marks pour les communes de moins de 5.000 habitants. Le taux de capitalisation étant de $2\frac{3}{4}$ 0/0, la valeur de la propriété foncière, dans son ensemble, est donc estimée à :

3.432.099.660 marks, dont 3.241.571.850 marks pour les communes de moins de 5.000 habitants.

b. Le livre du cadastre des bâtiments (et par suite la valeur de la propriété bâtie) présente un total de 2.568 529 000 marks (dont 1.402.716.440 dans les communes ayant moins de 5.000 habitants).

Question n° 2.

Nombre des institutions de crédit foncier.

a. Le crédit hypothécaire existe encore dans le Royaume de Württemberg plutôt sous forme d'hypothèques privées.

Sur le total de 112.817.989 marks de prêts hypothécaires consentis en 1897, une somme de 67.930.411 marks revient aux Institutions de Crédit public et aux banques ; le reste de 44.887.578 marks sont des hypothèques privées.

b. A côté des prêteurs privés, il faut tenir compte des prêts hypothécaires consentis par les Caisses d'Épargne qui ont un rôle considérable dans le Royaume de Württemberg, en particulier les « Oberamtsparkasse » et la « Württembergische sparkasse ».

En 1900, le total des prêts hypothécaires consentis par les 60 *Oberamtsparkassen* était de 108.734.772 marks ; et pour la *Wurttembergische Sparkasse* », de 683.47.432 marks. Total général : 172.582.204 marks.

Ces caisses ne peuvent cependant pas accorder de prêts à longue échéance, l'argent des dépôts devant rester disponible ; de plus, les caisses d'Épargne ayant essentiellement en vue les intérêts des déposants, et non celui des emprunteurs, le taux des prêts est conséquemment plutôt élevé.

C. Enfin, quelques établissements financiers dirigent, de même que les Caisses d'Épargne, une partie de leurs fonds disponibles sur les hypothèques de première classe. Ce sont surtout lessuivants : « Allgemeinerentenanstalt » à Stuttgart.

« Lebensversicherung und Ersparnishbank » à Stuttgart.

« Versicherungsanstalt » de Wurtemberg.

« Allgemeine deutscher Versicherungsverein » à Stuttgart.

« Gemeinde und stiftungs-pflegen » etc.

Ces établissements de Crédit, qualifiés de chercheurs de placements « Anlage suchende Instituten », n'ont pas pour principal objet l'intérêt des emprunteurs sur hypothèque ; leurs buts sont différents, mais ils cherchent tous des placements sûrs et avantageux pour leurs capitaux disponibles.

Par suite de leur organisation, il ne peuvent généralement pas accorder de prêts à longue échéance ni, surtout, de prêts payables par petites annuités.

D. Comme institutions spécialement fondées pour accorder des prêts sur hypothèque, nous comptons pour le Royaume de Wurtemberg : 1. Le « Wurtembergische Kreditverein » de Stuttgart et 2. La « Wurtembergische hypothekenbank », à Stuttgart.

Ces deux institutions, dont la première est une société de crédit mutuel et la seconde une société par actions, consentent des prêts à longue échéance, payables par annuités. La dernière, dont le cercle d'action s'étend à toute l'Allemagne, avait au 1^{er} janvier 1902, pour 135,182.000 marks de prêts hypothécaires en vigueur, dont 92.262.200 marks à 3 1/2 0/0 et 42.919.800 marks à 4 0/0.

L'état des hypothèques au 1^{er} janvier 1902 était le suivant :

Montant des prêts hypothécaires à longue échéance payables par annuités : 42.124.173 marks.

Montant des prêts hypothécaires à brève échéance payables par annuités : 105.297.592.

Total... 147.421.765 marks.

Sur cette somme :

Sur immeubles ruraux : 4.264.387 marks (dont 3.199.532 marks avec amortissement). Sur d'autres immeubles : 143.157.378 marks. L'état des hypothèques pour tout le royaume de Württemberg au 1^{er} janvier 1902, était de 42.433.153 marks, sans distinction entre immeubles ruraux et urbains.

Le « Württembergische Kreditverein » a pour but de consentir à ses membres des prêts payables par petites annuités. Au 31 décembre 1901, le nombre des créanciers (tous membres) de cette institution s'élevait à 6.817, dont 3.467 pour les villes et 3.279 habitants des communes de moins de 3000 habitants (ou ayant mis en gage des biens ruraux).

Le montant des prêts amortissables était de 74.462.060 marks dont 53.837.173 marks à 3 1/2 0/0 et 20.634.886 marks à 4 0/0. Enfin, les hypothèques payables par annuités étaient de 176 198.940 marks. Les biens engagés consistaient en bâtiments dans les villes et les campagnes avoisinantes pour une somme de 142.829.406 marks ; champs et jardins, etc. pour 33.369.534 marks.

Le montant de 74.462,060 marks des prêts amortissables était représenté par des obligations respectives pour 71.263.900 marks dont 52.216.700 marks à 3 1/2 0/0 et 19.047.100 marks à 4 0/0.

Pas de réponse aux questions nos 3 et 4 :

Evaluation des immeubles hypothéqués et nombre des emprunts hypothécaires en vigueur.

Question n° 5.

Evaluation globale la plus récente du montant de la dette hypothécaire en vigueur.

A. Hypothèques Conventionnelles.

B. » légales.

C. » judiciaires.

1° Montant de la dette en vigueur aux Sociétés de Crédit.

2° » » » sur hypothèques privées

a. Montant de la dette en vig. sur im. *rurales*.

a' » » » » » aux Soc. de Crédit.

a'' » » » » » sur hyp. privées.

b. » » » » im. *urbains*.

b' » » » » » aux Soc. de Crédit.

b'' » » » » » sur hyp. privées.

Il n'existe aucun travail sur l'évaluation de la dette hypothécaire en vigueur dans le Royaume de Württemberg. Cependant, en 1884-85, une enquête sur l'état de la propriété dans 6 communes-types du royaume de Württemberg a été entreprise et un recensement sérieux de la dette hypothécaire fut effectué à cette occasion dans ces communes. Le relevé a donné les résultats suivants :

Dans les six communes étudiées.

POUR LA	MONTANT DE LA dette hypothécaire	Valeur des biens d'après le recensement pour l'impôt	RAPORT de la dette à la valeur
Population rurale proprement dite.....	683.584	3.448.057	19.8
Population à la fois rurale et manufacturière	419.052	1.599.591	26.2
TOTAL....	1.102.636	5.047.648	21.8

(Allemagne)

WURTEMBERG

En 1894, on fit dans 126 communes du pays le relevé de la situation de la propriété rurale en dressant un questionnaire sur le nombre des emprunts hypothécaires inscrits sur les registres de chaque commune au 1^{er} janvier 1874, 1884 et 1894.

Les résultats, pour les 126 communes, fut le suivant :

Montant des dettes hypothécaires inscrites

Au 31 janvier :

1874.... 33.861.205 marks.

1884... 42.097.631 »

1894.... 47.538.255 »

Questions n^o 6 à 9 relatives au nombre et à la valeur des inscriptions et radiations d'hypothèques dans la plus récente année.

I. OBSERVATIONS GÉNÉRALES

Si, pour diverses raisons, on n'a pas, pour le royaume de Württemberg, de données sur l'état de la dette hypothécaire, par contre, il existe une statistique sur le mouvement hypothécaire annuel. Cette statistique, dont les résultats ont été compulsés pour les années 1897-99 et paraîtront le 1^{er} janvier 1904, comprend toutes les hypothèques inscrites ou rayées annuellement dans les registres publics.

Ces relevés comprennent :

a) Les hypothèques prises en garantie d'emprunts.

b) Les privilèges pour restes dûs sur les prix d'achat.

La statistique est donc limitée aux hypothèques conventionnelles et laisse de côté les hypothèques judiciaires ou légales.

La classification des hypothèques est faite à différents points de vue.

1^o D'après l'importance des communes : Immeubles

(Allemagne)

WURTEMBERG

situés dans les villes de premier ordre (communes au-dessus de 100,000 habitants).

b) De 20 à 100,000 habitants.

c) De 10 à 20,000 »

d) De 5 à 10,000 »

e) Au-dessous de 6,000 habitants.

2° D'après le montant de l'impôt.

3° D'après l'état du créancier (banques, institutions de crédit, etc., et autres créanciers).

4° D'après l'ordre des hypothèques : première classe ou d'ordre inférieur.

5° D'après la nature des immeubles mis en gage :

a) agriculture, b) industrie, c) commerce et manufactures, d) habitations privées, locations, métiers divers.

Les résultats de la statistique, pour l'année 1897, sont publiés dans une étude du Directeur *Von Zeller*, parue dans les « *Württembergische Jahrbucher für Statistik und Landeskunde* » 1899, II, S. L.

II. Résultats de la statistique du mouvement hypothécaire dans le royaume de Wurtemberg, pour l'année 1897.

1. Hypothèques conventionnelles nouvelles.

	Nombre	Montant	
Totaux...	54.626	194.588.023	marks
dont :			
a) Emprunts	29.508	112.817.989	»
b) Privilèges.....	25.118	81.770.034	»
c) De 1 ^{re} classe.....	46.354	147.816.916	»
d) En second ordre.....	8.272	46.771.109	»
e) Dans les communes de moins de 5000 habitants.....	44.953	81.541.900	»
f) Dans les communes de plus de 5000 habitants.....	9.673	113.046.123	»

g) Emprunts aux banques et institutions de crédit.....	13.773	} 67.930.411 »
h) Créanciers divers	25.735		44.887.378 »

2. Hypothèques conventionnelles éteintes.

	Nombre	Montant
Totaux...	59.336	133.273.399 marks
dont ;		
a) Communes de moins de 5.000 habitants	49.492	63.076.028 »
b) Communes de plus de 5.000 habitants	9.844	70.197.371 »

Question n° 10.

Taux des Intérêts.

a) Sur le total des hypothèques inscrites en 1897, on en compte 756 d'une valeur totale de 4,440,514 marks, sans intérêts.

Le reste de 53,870, d'une valeur de 190,147,509 marks, se répartit ainsi :

	Inscriptions	Valeur
A moins de 4 0/0.....	2.602	37.598.192 marks
De 4 à moins de 5 0/0....	39.044	141.784.019 »
5 0/0 et au-dessus	12.224	10.765.298 »
La moyenne: 4.081 0/0.		

La moyenne, d'après les communes, est la suivante :

	Hyp. de 1 ^{re} classe	Hyp. de sec. ordre
Communes de plus de 100.000 hab.	3.890	4.217
» de 10.000 à 100.000 »	3.944	4.228
» de 10000. h. et au-dessous	4.132	4.241

c) La moyenne pour les emprunts sur immeubles ruraux est :

	Premières hypothèques	Hypothèque infér.
Communes de plus de 1.000.000 hab.	3.893 0/0	4.267 0/0
» de 10.000 à 100.000 »	4.044 0/0	4.212 0/0
» au-dessous de 10.000 »	4.114 0/0	4.253 0/0
Moyenne générale	4.099 0/0	4.252 0/0

d) Pour les emprunts payables par amortissement, dans un délai convenu et dont les annuités comprennent

non-seulement l'intérêt du capital prêté, mais encore des paiements graduels en rates égales de ce capital, on compte 911 opérations nouvelles d'une valeur totale de 12,141,859 marks, dont :

		Nombre	Valeur
Dans les com. de plus de	100.000 h.	66	2.581.822 marks
» » »	20.000 à 100.000 »	63	1.261.879 »
» » »	10.000 à 20.000 »	126	1.853.358 »
» » »	5.000 à 10.000 »	78	1.525.674 »
» au-dessous de	5.000 »	578	4.919.162 »

Le taux de l'intérêt de ces emprunts se répartit ainsi :

TAUX	NOMBRE	VALEUR
à 3 1/2 0/0	796 emprunts	8.708.151 M. capital
» 3 5/8 0/0	1 »	25.000 » »
» 3 3/4 0/0	14 »	192.574 » »
» 3 7/8 0/0	7 »	247.000 » »
» 4 0/0	58 »	2.108.740 » »
» 4 1/4 0/0	22 »	737.131 » »
» 4 27 0/0	1 »	23.958 » »
» 4 1/2 0/0	8 »	95.741 » »
» 5 0/0	4 »	3.600 » »

La moyenne du taux, pour ces emprunts amortissables, est de 3,65 0/0, inférieure de 0,43 0/0 à la moyenne générale (4,08 0/0).

Question n° 11.

Durée des hypothèques.

Dans le formulaire destiné à la radiation des hypothèques, la mention de la date de l'inscription hypothécaire est bien prévue, mais on n'a jamais fait le relevé statistique de ces déclarations pour déterminer la durée des hypothèques.

Questions n° 12 à 14.

Relatives aux droits d'hypothèque et de timbre perçus par l'Etat.

Les taxes à payer pour les inscriptions hypothécaires

sont fixées par règlement du 11 novembre 1899, mais nous ne possédons aucunes données sur le montant des droits perçus de ce chef par l'Etat.

Question n° 15.

La dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué ?

On ne peut répondre exactement à cette question, un relevé général de la dette hypothécaire n'ayant jamais été fait.

L'enquête de 1894 sur les charges hypothécaires dans 126 communes du pays a donné, comme on l'a vu plus haut, les résultats suivants au 1^{er} janvier 1874:

Etat de la dette hypothécaire.

1 ^{er} Janvier	1874	33.861.205 marks
»	1884	42.097.631 »
»	1894	47.538.255 »

L'augmentation de la dette, dans ces 126 communes, a donc été pour cette période de :

Intervalles d'années	valeur		proportion
1874 - 1884	8.236.426 marks	--	24,3 0/0
1883 - 1894	5.440.624 »	—	12,9 0/0
1874 - 1894	13.677.050 »	—	40,4 0/0

Question n° 16.

Observations particulières.

Pour traiter cette question, nous renvoyons à l'étude du Directeur von Zeller, sur le mouvement de la dette hypothécaire dans le royaume de Württemberg, pour l'année 1897, ainsi qu'à celle publiée dans les numéros 11-13 des « Mitteilungen des statistischen Landesamt », année 1902, intitulée : « Zur statistik der hypothekensbewegung » (1).

(1) Wurt. Jahrbücher 1899, II. S. 1. ff.

AUTRICHE

D'après les données communiquées par Monsieur von Inama Sternegg et celles recueillies dans l'*Osterreichisches statistisches Handbuch* paru en 1901.

Question n° 1.

Evaluation globale la plus récente de la propriété foncière ?

En Autriche, on n'a jamais procédé à une enquête sur la valeur de la propriété foncière. Mais, dans une publication de M^r Inama Sternegg : «*Statistische Monatschrift*» Vienne, 1893, nous trouvons une évaluation de la fortune immobilière nationale calculée sur la base des droits de succession perçus dans les années 1889—1891 ; d'après ces calculs, la valeur de toute la propriété foncière d'Autriche serait, approximativement, de 7 milliards et demi de florins, soit 15 milliards de couronnes¹⁾.

1) La couronne vaut 100 hellers; le franc, 95 hellers.

Question n° 2.

Nombre des Institutions de Crédit foncier ?

1^o Emettant des emprunts en obligations et payables par annuités.

2^o Accordant des emprunts en numéraire ?

Le nombre total des Sociétés de Crédit foncier est de 26, dont 7 Sociétés émettent des obligations et 19 accordent des emprunts en numéraire.

Il n'est pas fait de distinction entre les Crédits fonciers ruraux et urbains.

Pas de réponse aux questions n° 3 et 4, relatives à l'évaluation des immeubles hypothéqués et au nombre des emprunts hypothécaires en vigueur.

Question n° 5.

Evaluation globale la plus récente du montant de la dette hypothécaire en vigueur ?

A) Hypothèques Conventionnelles.

B) » légales.

C) » judiciaires.

1^o Montant de la dette en vigueur aux Sociétés de Crédit.

2^o Montant de la dette en vigueur sur hyp. privées.

a... Montant de la dette en vigueur sur immeubles *ruraux*.

a' » » » » » » » » aux Soc. de Crédit.

a'' » » » » » » » » sur hyp. privées.

b » » » » » » » » *urbains*.

b' » » » » » » » » aux Soc. de Crédit.

b'' » » » » » » » » sur hyp. privées.

L'ensemble de la dette hypothécaire, d'après les conclusions que M^r Inama Sternegg m'avait communiquées pour mon dernier rapport en 1901, pouvait

être évalué à environ 4 milliards 772 millions de florins, soit 9 milliards 544 millions de couronnes à la fin de l'année 1898.

L'augmentation de la dette hypothécaire étant de 388.491.585 couronnes en 1899 et de 328.255.762 couronnes en 1900, il s'en suit que le total de la dette hypothécaire, à la fin de 1900, montait approximativement à *10 milliards 260 millions* de couronnes (y compris les hypothèques légales).

Il n'est pas fait de distinction entre les hypothèques conventionnelles, légales et judiciaires. Le chiffre ci-dessus, doit donc être considéré comme très-supérieur à la réalité des charges hypothécaires, puisqu'il comprend des inscriptions qui ne sont que des garanties pour dettes éventuelles et des assurances de capitaux divers; il faut enfin tenir compte des doubles emplois.

Le montant de la dette hypothécaire en vigueur aux Sociétés de crédit à la fin de 1900 était de 2.316.166.659 couronnes.

Sur ce total, les Sociétés émettant des obligations hypothécaires figurent pour 786.928.875 couronnes; les autres banques, pour 1.529.237.784 couronnes; les Caisses d'Épargne, pour 2.624.329.084.

En 1899, le montant des prêts hypothécaires consentis par les Sociétés de crédit populaire (Vorschusskassen) et les banques Reiffeisen était de 377.556.000 couronnes. Les Caisses Cumulatives d'orphelins en 1897 accusaient un total de 176.794.734 couronnes de prêts hypothécaires.

On n'a pas de données pour les emprunts hypothécaires privés.

Question n° 6.

Nombre des hypothèques inscrites dans la plus récente année :

A)	Hypothèques	Conventionnelles.
B)	»	légales.
C)	»	judiciaires.
1 ^{er} ement	Nombres des hyp. inscrites aux Sociétés de Crédit.	
2 ^{er} ement	» » privées.	
a...	Nombre des hyp. sur immeubles <i>ruraux</i> .	
a'	»	» » » » aux Sociétés de Crédit.
a''	»	» » » » sur hyp. privées.
b...	»	» » » » <i>urbains</i> .
b'	»	» » » » aux Soc. de Crédit.
b''	»	» » » » sur hyp. privées.

Le Nombre des hypothèques inscrites en 1900 est de 296.780, dont: 207.057 hypothèques conventionnelles et 89.723 hypothèques judiciaires.

Dans la statistique autrichienne, les hypothèques conventionnelles comprennent les rubriques suivantes :

1^o Reste dûs sur prix d'achat;

2^o Contrats hypothécaires;

3^o Autres contrats (dots, garanties pour rentes, pour tutelles, cautionnements pour des crédits etc.);

4^o «Infolge justifizierte pränotationen» (garanties hyp. pour des créances liquides, telles que: droits de mutation non-acquittés, créances pour acceptations non-acquittées etc.);

5^o Dettes par suite d'héritage.

Sur les 207.057 hyp. conv. inscrites en 1900, 27.379 appartiennent à la 1^{ère} catégorie (restes dûs sur prix d'achat); 129.374 sont des emprunts hyp. proprement dits; 23.130 résultent de contrats divers (3^e catégorie); 5.501 sont des «justifizierte pränotationen» et 21.673 sont prises par suite de partages d'héritages.

Les 296.780 inscriptions hypothécaires pour 1900 se répartissent sur les diverses provinces de l'Autriche dans l'ordre suivant :

1 ^o la Bohême avec 82.985 inscriptions nouvelles (dont 38.234 emprunts hypothécaires proprement dits);			
2 ^o la Galicie avec 63.298	}	dont 19.295 empr. hypothécaires proprement dits),	
		et 31.857 infolge executiver intabul. soit 50,3 ^o / _o ;	
3 ^o » Moravie avec 38.647		(dont 18.928 emprunts hyp. proprement dits);	
4 ^o » Basse Autriche 26.533		» 15.008	» » » »
5 ^o » Styrie 17.328		» 8.962	» » » »
6 ^o le Tyrol 12.167		» 5.271	» » » »
7 ^o la Croatie 10.179		» 4.507	» » » »
8 ^o Haute-Autriche 8.974	}	dont 5.076 empr. hyp. propr. dits	{ proport. 56,5 ^o / _o
		{ et 1.255 infolge exec. intabulat.	{ » 13,8 ^o / _o
9 ^o la Bukovine 8.297	}	dont 1.875 empr. hyp. propr. dits	{ » 22,8 ^o / _o
		{ et 5.427 infolge exec. intabulat.	{ » 65,4 ^o / _o
10 ^o » Silésie 7.564		(dont 3.623 emprunt hyp. proprement dits);	
11 ^o l'Istrie (Küstenland) 6.568	}	dont 2.084 emprunt hyp. proprement dits;	
		{ et 3.259 infolge executiver intab. soit 49,6 ^o / _o	
12 ^o la Carinthie 4.528		(dont 2.374 prêts hyp. proprement dits);	
13 ^o Goëz et Gradisca (dans le Küstenland) 3.824		(dont 1.265 emprunt hyp. proprement dits).	
14 ^o Salzbourg 2.813		(dont 1.512 emprunts hyp. proprement dits);	
15 ^o le Vorarlberg 2.249	}	dont 1.084 emprunts hyp. proprement dits;	
		{ et 202 infolge executiver intabulationen soit 8,8 ^o / _o	
16 ^o Trieste avec son cercle (Küstenland) 826		(dont 276 emprunts hyp. proprement dits).	

D'après la nature des immeubles hypothéqués, nous constatons que, sur le total de 296.780 inscriptions nouvelles :

a) 2.824 concernent *la grande propriété* (soumise aux lois nobiliaires) dont 2.168 pour la seule Galicie (1.366 infolge executiver Intabulationen); 210 pour la Bukovine, 142 pour la Bohême; les autres provinces présentent des nombres très-petits d'opérations pour la grande propriété nobiliaire; le Küstenland et le Vorarlberg n'y figurent pas, non plus que Salzbourg.

b) *Les immeubles urbains* représentent un total de

33.559 inscriptions nouvelles dont 8.978 pour la Bohême ; 7.963 pour la Basse-Autriche ; 7.054 pour la Galicie (dont 4.112 infolge executiver Intabulationen) ; 2.149 pour la Moravie ; 1.731 pour la Bukowine (dont 992 infolge executiver Intabulationen) ; 1.054 pour la Styrie ; 1.003 pour le Tyrol ; 907 pour la Haute-Autriche ; le reste se répartit dans l'ordre suivant : Silésie, Istrie, Croatie, Vorarlberg, Trieste, Salzbourg, Carinthie ; (Gorz avec Gradisca ne figurent pas).

c) La *propriété minière (Montan-Besitz)* compte 85 opérations réparties : sur la Bohême (63), la Galicie (10 dont 7 infolge executiver Intabulationen), la Styrie (6), la Croatie (4), la Carinthie (1) et la Moravie (1).

d) *Autres propriétés* (propriétés rurales autres que les biens-fonds inscrits au Nobiliaire et immeubles urbains des petites villes) figurent pour 260.312 inscriptions dont le classement par provinces est sensiblement le même que celui du total des inscriptions nouvelles, cette catégorie représentant la plus grande proportion des opérations effectuées en 1900.

Enfin, si nous considérons le taux des intérêts, nous observons que sur les 129.374 inscriptions d'emprunts hypothécaires proprement dits, on en compte 3.323 sans intérêts ; 689 de 1 à $3\frac{1}{2}\%$; 14.296 de $3\frac{1}{2}\%$ à 4% ; 19.385 de 4 à $4\frac{1}{2}\%$; 43.703 de $4\frac{1}{2}\%$ à 5% ; 36.033 de 5 à 6% ; 10.038 de 6 à 8% et 1.907 de 8 à 15% .

Question n° 7.

Valeur des hypothèques inscrites dans la plus récente année?

A)	Hypothèques	Conventionnelles.
B)	»	légales.
C)	»	judiciaires.
ement Valeur des hypothèques inscrites aux Société de Crédit.		
	»	»
		privées.
a...	Valeur des hypothèques sur immeubles <i>ruraux</i> ?	
a'	»	»
a''	»	»
b...	»	»
		<i>urbains.</i>
b,	»	»
b''	»	»
		aux Soc. de Crédit.
		sur hyp. privées.

La valeur des hypothèques inscrites en 1900 est de 807.742.367 couronnes; dont 765.658.577 couronnes hypothèques conventionnelles et 42.083.790 cour. hypothèques judiciaires. Sur les 765.658.577 c. hypothèques conventionnelles, 124.515.778 c. sont des restes dûs sur prix d'achat; 508.338.807 c. des emprunts hypothécaires proprement dits; 86.792.813 c. des garanties hyp. par suite de contrats divers (dots etc.); 4.606.883 c. *infolge justifiezierte pränotationem* (pour droits de mutation etc.); 41.404.296 c. hypothèques par suite de partage d'héritages.

L'ordre d'importance pour chaque province est le suivant: Bohême, 238.504.503 c.; Basse Autriche, 214.754.718 c.; Galicie, 88.673.173 c.; Moravie, 69.773.688 c.; Styrie, 49.903.268 c.; Tyrol, 33.955.260 c.; Haute Autriche, 25.476.041 c.; Silésie, 19.591.353 c.; Carinthie, 11.349.103 c.; Croatie, 11.240.828 c.; Bukowine, 9.653.572 c.; Salzbourg, 8.824.572 c.; Trieste avec sa circonscription 7.671.762 c.; Vorarl-

berg, 6.582.838 c.; Istrie, 6.406.637 c.; Görz et Gradisca, 5.381.051 couronnes.

La proportion pour cent des exécutions judiciaires est bien moins inégalement répartie entre les provinces pour la valeur des hypothèques que pour leur nombre; ainsi, la Galicie dont 50,₃⁰/₀ du nombre des inscriptions nouvelles étaient des suites *d'exécutiver Intabulationen*, ne présente plus qu'une proportion de 17,₆⁰/₀ quant à la valeur de cette catégorie d'hypothèques; pour la Bukowine, l'écart est encore plus grand: il descend de 65,₄ à 16,₄⁰/₀, ce qui dénote le montant minime de chacune de ces inscriptions et prouve qu'elles frappent principalement la petite propriété.

En Istrie, le pourcentage descend aussi de 49,₆ à 17,₅; pour Görz et Gradisca (dans le Kustenland comme l'Istrie) la différence est de 32,₈ à 8,₁. Les autres provinces varient de 6,₁ à 2,₅⁰/₀ (Basse Autriche) de la valeur des hypothèques, tandis que pour le nombre des opérations de ce genre l'échelle de proportion, pour ces mêmes provinces, marque entre 24,₆ et 8,₉ (Bohême).

D'après la nature des immeubles hypothéqués, nous relevons, sur le total de 807.742.367 couronnes:

a) *pour la grande propriété (inscrite au nobiliaire)* 54.047.151 couronnes dont 25.709.260 pour la Galicie seulement (soit 47,₅⁰/₀ du total) et 13.116.576 c. pour la Bohême;

b) *pour les immeubles urbains*: 279.093.536 couronnes dont 159.446.203 c. pour la Basse-Autriche; 29.408.675 c. pour la Galicie (dont 19.046.486 c. prêts hyp. proprement dits et 4.388.756 c. par suite *d'exe-*

cutiver Intabulationen). Pour la Bohême, la valeur des opérations est de 18.114.211 c., dont 10.998.921 c. emprunts hyp. proprement dits;

c) *pour la propriété minière (Montan-Besitz)* 6.917.930 couronnes, dont 3.681.664 c. pour la Styrie; 2.651.575 c. pour la Bohême dont (1.791.355 c. représentent des restes dus sur prix d'achat; 175.790 c. des empr. hyp. proprement dits; 629.000 c. des garanties par suite de contrats divers et 55.430 c. des executiv. Intab.). Pour la Galicie, nous trouvons un total de 452.575 c., dont 200.000 c. empr. hyp. proprement dits; 202.000 garanties par suite de contrats divers et 50.575 par suite d'executiver Intabulationen. La Moravie et la Styrie figurent, respectivement, pour les sommes insignifiantes de 600 et de 64 couronnes, dont chacune représente une seule opération;

d) *pour les autres propriétés (propriétés rurales non-inscrites au nobiliaire et immeubles urbains des petites villes)*: 467.683.750 couronnes, dont 204.622.141 c. pour la Bohême (soit 43,7⁰/₁₀₀ pour cette seule province) desquelles 127.080.214 c. sont des prêts hyp. proprement dits; 30.279.617 c. des restes dûs sur prix d'achat; 21.631.643 c. des garanties par suite de contrats; 16.258.422 c. par suite d'héritages.

La Basse-Autriche figure pour 51.825.286 couronnes; la Galicie, 33.102.663 c., dont 6.780.018 in folge executive Intabulationen. Le classement est à peu près identique, d'ailleurs, à celui de l'ensemble de la valeur des hypothèques.

Quant au taux des intérêts, la répartition, pour les

508.338.807 couronnes d'emprunts hypothécaires proprement dits, est la suivante :

3.905.296	couronnes sans intérêts
2.821.641	» de 1 à 3 $\frac{1}{2}$ $\frac{0}{0}$
99.157.430	» de 3 $\frac{1}{2}$ à 4 $\frac{0}{0}$
128.786.004	» de 4 à 4 $\frac{1}{2}$ $\frac{0}{0}$
126.927.410	» de 4 $\frac{1}{2}$ à 5 $\frac{0}{0}$
118.110.441	» de 5 à 6 $\frac{0}{0}$
25.884.520	» de 6 à 8 $\frac{0}{0}$
2.746.065	» de 8 à 15 $\frac{0}{0}$.

Question n° 8.

Nombre des hypothèques rayées dans la plus récente année ?

	A)	Hypothèques Conventionnelles.
	B)	» légales.
	C)	» judiciaires.
1 ^{ement}		Hypothèques aux Sociétés de Crédit.
2 ^{ement}		» privées.
a...		Hypoth. sur immeubles <i>ruraux</i> .
a'	»	» » » » aux Soc. de Crédit.
a''	»	» » » » hyp. privées.
b...		» » » » <i>urbains</i> .
b'	»	» » » » aux Soc. de Crédit.
b''	»	» » » » privées.

Le nombre des hypothèques rayées en 1900 est de 215.568, sans distinction du genre d'hypothèques (conventionnelles ou judiciaires). On trouve, dans les tableaux statistiques, 2 catégories : 1) extinction par suite d'insuffisance du gage, le prix de vente de l'immeuble n'ayant pu couvrir toutes les créances hyp.; 2) autres extinctions. Sur le total de 215.568 radia-

tions, 205.858 appartiennent à la 2^{ème} catégorie et 9.710 c. à la 1^{ère} (insuffisance du gage) dont 2.541 pour la Bohême, 1.480 pour la Moravie et 1.234 pour la Galicie; les autres provinces se partagent le reste entre 854 cas pour la Basse-Autriche et 51 pour le Vorarlberg; la plus forte proportion pour 100 revient à Trieste 23,14⁰/₀: 165 cas sur un total de 713; la Bukowine 11,32⁰/₀ (490 cas sur 4.329).

D'après la nature des immeubles hypothéqués, les radiations se répartissent ainsi:

a) *grande propriété (inscrite au nobiliaire)* 2.501 dont 1.730 pour la Galicie;

b) *immeubles urbains* 21.847, dont 1.300 par suite d'insuffisance du gage. Sur le total, 5.209 regardent la Basse-Autriche; 5.204 la Bohême, et 4.635, la Galicie;

c) *propriété minière (Montan-Besitz)*: 105 radiations, dont 67 pour la Bohême (avec 7 par suite d'insuffisance du gage) et 18 pour la Galicie;

d) *autres propriétés (rurales non-inscrites au nobiliaire et urbaines des petites villes)*: 191.115 radiations (soit 88,6⁰/₀ du total des radiations) desquelles: 54.420 pour la Bohême, 24.930 la Galicie, 24.330 la Moravie, etc.

Question n° 9.

Valeur des Hypothèques rayées dans la plus récente année.

- A) Hypothèques Conventionnelles.
- B) » légales.
- C) » judiciaires.

1ement	Hypothèques aux Sociétés de Crédit.			
2ement	»	privées.		
a...	Hypothèques sur immeubles <i>ruraux</i> .			
a'	»	»	»	aux Soc. de Crédit.
a''	»	»	»	hyp. privées.
b...	»	»	»	<i>urbains</i> .
b'	»	»	»	aux Soc. de Crédit.
b''	»	»	»	hyp. privées.

En 1900, il a été rayé pour une valeur de 479.486.605 couronnes d'hypothèques; la statistique ne distingue pas les hypothèques conventionnelles, judiciaires ou légales. Sur ce total, 25.988.325 c. proviennent de l'insuffisance du gage (la vente de l'immeuble n'ayant pas couvert entièrement les hypothèques) et 453.498.280 c. regardent les autres radiations. D'après la nature des immeubles, la valeur des radiations se répartit ainsi :

a) *grande propriété (inscrite au nobiliaire)* 39.832.476 c., dont 19.104.083 c. pour la Galicie;

b) *immeubles urbains (grandes villes)* 142.811.303 c. dont 84.426.270 c. pour la Basse-Autriche. Sur ce total, 3.663.667 c., (soit 4,3⁰/₀) par suite d'insuffisance du gage. En Galicie, le total est 18.543.795 c. (dont 2.269.825 c. par suite d'insuf. du gage, soit 12,2⁰/₀). En Bohême, total 10.840.395 c. (dont 746.293 c. par suite d'insuf. du gage, soit 6,8⁰/₀);

c) *propriété minière (Montan-Besitz)* 3.090.672 c., dont 1.742.472 c. pour la Styrie et 956.175 c. pour le Bohême;

d) *autres propriétés (Sonstige-Besitz) rurales non-inscrites au nobiliaire et urbaines des petites villes*: 293.752.154 c. (61,2⁰/₀ du total), dont: 120.510.841 c. pour le Bohême; 33.963.149 c. la Moravie; 32.278.758

c. la Basse-Autriche etc. L'insuffisance du gage atteint la plus forte proportion en Carinthie $19,65\%$, principalement sur la grande propriété et *Sonstige-Besitz*; le second rang est pour Trieste où cette proportion est de $11,26\%$; constituée surtout par les immeubles urbains: 219.138 c., insuf. du gage sur le total de 4.041.573 (soit $5,42\%$); *Sonstige-Besitz*: 364.100 c. sur 1.137.198 c. Pour les autres provinces, la proportion de la valeur des hypothèques éteintes par suite d'insuffisance du gage varie entre $8,76$ (Silésie) et $3,67$ (Tyrol).

Question n° 10.

Taux des Intérêts (moyenne).

1 ^{ement}	Taux des Intérêts aux Sociétés de Crédit.					
	a'	Taux des Intérêts aux Sociétés de Crédit rural.				
	b'	»	»	»	»	urbain.
2 ^{ement}		»	»	des hypothèques privées.		
	a''	»	»	»	»	rurales 1 ^{er} rang.
		»	»	»	»	» 2 ^{ème} »
		»	»	»	»	» 3 ^{ème} »
	b''	»	»	»	»	urbaines 1 ^{er} »
		»	»	»	»	» 2 ^{ème} »
		»	»	»	»	» 3 ^{ème} »

En réponse à cette question, M^r von Inama Sternegg m'a envoyé le tableau suivant :

PROVINCES	NOMBRE DES EMPRUNTS HYPOTHECAIRES PROPREMENT DITS AU TAUX DE																TOTAUX	
	0 ^o / _o	1-2 ^o / _o	2-3 ^o / _o	3-3 ¹ / ₂ ^o / _o	3 ¹ / ₂ -4 ^o / _o	4-4 ¹ / ₂ ^o / _o	4 ¹ / ₂ -5 ^o / _o	5-5 ¹ / ₂ ^o / _o	5 ¹ / ₂ -6 ^o / _o	6-6 ¹ / ₂ ^o / _o	6 ¹ / ₂ -7 ^o / _o	7-8 ^o / _o	8-10 ^o / _o	10-12 ^o / _o	12-15 ^o / _o	15-20 ^o / _o		20 ^o / _o
Basse Autriche	280	1	63	15	2.458	5.429	351	248	2.198	117	287	150	11	—	—	—	—	15.008
H-te Autriche	98	5	94	58	1.366	2.878	481	21	75	—	—	—	—	—	—	—	—	5.076
Salzbourg	38	—	24	25	478	745	179	1	21	—	—	—	—	—	—	—	—	1.512
Styrie	366	4	13	3	311	1.961	393	383	2.285	14	50	73	6	—	—	—	—	8.962
Carinthie	55	3	14	1	378	186	102	54	375	2	1	3	—	—	—	—	—	2.374
Croatie	548	1	6	—	71	140	114	425	1.678	11	97	86	29	1	—	—	—	4.507
Küstenland	102	—	3	2	20	40	544	616	1.810	131	202	131	23	1	—	—	—	3.625
Tyrol	84	—	22	70	1.992	1.346	103	25	51	1	—	1	75	1	—	—	—	5.271
Vorarlberg	7	—	1	—	298	540	236	—	2	—	—	—	—	—	—	—	—	1.084
Bohême	546	14	90	54	2.929	3.411	2081	3.011	7.435	130	163	67	2	1	—	—	—	38.234
Moravie	211	—	13	6	1.174	1.249	738	902	7.499	115	300	21	—	—	—	—	—	18.928
Silésie	61	1	5	4	307	891	164	56	789	23	19	2	1	—	—	—	—	3.623
Galicie	835	42	29	3	2.243	542	196	1.107	4.737	392	3.988	2.937	1.048	82	14	—	—	19.295
Bukowine	92	—	—	—	271	27	121	21	208	43	279	201	483	129	—	—	—	1.875
Total	1900	3.323	71	377	241	14.296	19.385	4703	6.870	29.163	979	5.387	3.672	1.678	215	14	—	129.374
	1895	1) 6.572	24	289	260	13.258	22.877	4011	6.012	28.281	519	3.921	3.202	1.672	321	4	1	131.225
	1890	1.961	17	283	262	8.128	14.016	4272	6.000	38.354	1.195	5.069	3.741	1.451	364	8	4	125.127

PROVINCES	VALEUR DES EMPRUNTS HYPOTHECAIRES PROPREMENT DITS EN COURONNES AU TAUX DE																TOTAUX	
	0 ^o / _o	1-2 ^o / _o	2-3 ^o / _o	3-3 ¹ / ₂ ^o / _o	3 ¹ / ₂ -4 ^o / _o	4-4 ¹ / ₂ ^o / _o	4 ¹ / ₂ -5 ^o / _o	5-5 ¹ / ₂ ^o / _o	5 ¹ / ₂ -6 ^o / _o	6-6 ¹ / ₂ ^o / _o	6 ¹ / ₂ -7 ^o / _o	7-8 ^o / _o	8-10 ^o / _o	10-12 ^o / _o	12-15 ^o / _o	15-20 ^o / _o		20 ^o / _o
Basse Autriche	592.618	10.000	133.592	52.974	24.562.961	60.912.918	21.051.167	4.722.667	31.904.566	3.857.282	5.033.080	3.543.578	147.470	—	—	—	—	156.525.873
H-te Autriche	311.862	11.100	210.798	134.510	3.999.670	8.703.582	1.338.996	75.800	420.922	—	9.000	—	—	—	—	—	—	15.203.140
Salzbourg	65.901	—	46.655	68.098	1.347.501	3.335.317	66.881	1.688	217.884	—	—	—	—	—	—	—	—	5.756.925
Styrie	333.601	8.698	20.703	4.385	1.060.892	12.437.072	7.347.744	1.294.378	6.147.881	55.148	184.760	180.852	1.500	—	—	—	—	29.070.614
Carinthie	62.154	85.800	22.810	1.000	1.212.381	615.237	3.138.842	77.840	948.902	42.000	4.000	23.000	—	—	—	—	—	6.227.966
Croatie	349.282	2.000	70.440	—	91.207	897.530	2.036.886	598.624	1.495.287	10.401	43.904	40.063	11.730	220	—	—	—	5.648.377
Küstenland	129.660	—	2.725	14.400	153.806	1.527.113	3.578.831	1.954.609	3.487.619	265.329	349.874	173.625	16.300	200	—	—	—	11.649.091
Tyrol	95.160	—	228.719	122.839	3.507.889	9.398.321	3.724.844	124.130	291.794	64.000	—	20.000	39.763	160	—	—	—	17.617.259
Vorarlberg	12.170	—	14.000	—	1.103.415	1.691.843	48.246	—	12.928	—	—	—	—	—	—	—	—	3.322.602
Bohême	687.846	53.100	299.625	752.239	40.031.800	18.618.140	52.535.528	11.693.523	20.383.534	711.569	395.213	114.720	2.000	200	—	—	—	146.297.037
Moravie	335.194	—	53.014	7.700	11.111.333	4.231.820	14.085.556	1.774.046	10.844.487	99.666	470.357	46.260	—	—	—	—	—	43.061.433
Silésie	168.201	2.000	15.590	6.620	2.907.600	3.239.548	3.534.088	176.988	1.856.735	71.230	35.550	3.200	84.500	—	—	—	—	12.127.170
Galicie	666.229	24.820	329.097	11.500	7.416.465	3.045.763	12.500.077	7.448.666	8.851.358	844.346	3.964.399	4.417.424	1.689.342	103.784	4.518	—	—	51.319.878
Bukowine	95.418	—	—	—	650.510	131.800	85.064	369.560	934.025	88.564	295.641	426.482	537.353	107.025	—	—	—	4.511.442
Total	1900	3.905.296	197.518	1.447.768	1.176.355	99.157.430	128.786.004	126.92.410	30.312.519	87.797.922	6.109.538	10.785.778	8.989.204	2.529.958	211.589	4.518	—	508.338.807
	1895	6.026.552	134.132	1.973.890	1.268.806	110.802.464	153.219.348	117.91.408	37.213.656	69.164.830	3.881.686	10.195.500	9.166.142	2.597.868	307.426	1.540	460	523.936.308
	1890	1.689.054	37.608	1.054.504	857.544	54.863.898	129.857.616	110.00.238	20.551.094	74.760.700	3.365.816	8.654.306	7.815.722	1.805.138	222.870	4.102	420	415.573.972

1) Y compris 3.342 avances sans intérêts aux propriétaires des immeubles détruits par le tremblement de terre du 14 avril 1895 (loi du 6 juillet 1895).

En examinant ce tableau, on constate que la proportion la plus forte des emprunts appartient aux taux compris entre $3\frac{1}{2}$ et 5% , qui comptent ensemble : 77.384 opérations, d'une valeur de 354.870.844 couronnes, et représentent $59,8\%$ du nombre et $69,7$ de la valeur du total (en 1885 la proportion la plus forte était pour le taux de 5 à 6% soit $47,9\%$ du nombre et $38,2$ de la valeur des emprunts). Le taux maximum qui est de 15% en 1900 dépassait 20% jusqu'en 1895 ; il y a donc progrès sous tous les rapports.

La différence du taux des intérêts dans les diverses provinces de l'Empire d'Autriche que nous avons étudiées dans notre rapport de 1901 pour l'année 1895, présente des résultats sensiblement identiques pour 1900. Pas de prêts (sauf 1 à Salzbourg à 7%) au-dessus du taux de 6% pour le Vorarlberg, Salzbourg et la Haute-Autriche ; la Styrie ne le dépasse que pour 6 prêts au maximum de 8% ; la Carinthie et la Moravie s'arrêtent à 8% . La Basse-Autriche, la Styrie et la Silésie à 10% ; la Bohême, la Croatie, le Küstenland et le Tyrol (qui se présentait mieux en 1895) à 10% et, pour chacun d'eux, un seul emprunt à 12% . La Galicie présente seule quelques opérations (14 sur 19.295) au taux de 12 à 15% . La Bukowine ne dépasse pas 12% ; pour cette dernière province, le progrès de 1895 à 1900 est remarquable : les emprunts de $3\frac{1}{2}$ à $4\frac{1}{2}\%$ qui n'étaient

que de 6,3⁰/₀ ont passé à 15⁰/₀. — 35,84⁰/₀ du nombre des opérations est aux taux de 5 à 7⁰/₀; 36,48⁰/₀, de 7 à 10⁰/₀ et 6,88⁰/₀ de 10 à 12⁰/₀.

Pas de réponse aux questions No. 11 à 14 relatives à la durée des hypothèques et aux droits d'hypothèque et de timbre perçus par l'Etat.

Question n° 15.

La dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué?

La dette hypothécaire ne cesse d'augmenter en Autriche, comme on peut le voir par le tableau suivant :

<u>Années</u>	<u>Plus-value des inscriptions sur les radiations</u>
1896 +	324.739.864 couronnes
1897 +	358.432.322 »
1898 +	381.430.082 »
1899 +	388.491.585 »
1900 +	328.255.762 »

Cependant, il faut observer que cette plus-value regarde toutes les sortes d'inscriptions hypothécaires (hypothèque légales comprises) et qu'elle ne saurait, par conséquent, être considérée tout entière comme augmentation effective des charges hypothécaires grevant la propriété foncière.

BELGIQUE

Rapport de Mr. Nicolai,

Question n° 1.

Evaluation globale la plus récente de la propriété foncière ?

- a Immeubles ruraux.
- b » urbains.

La propriété foncière n'a jamais été évaluée régulièrement en Belgique. Les estimations qui en ont été faites sont basées sur le revenu cadastral qui est très-inférieur, (mais dans une proportion variable et indéterminée) au revenu réel des propriétés bâties et des propriétés non-bâties. De plus, le revenu cadastral ne tient pas compte des immeubles considérables appartenant à l'Etat, aux provinces, aux communes et aux divers établissements publics.

Les recensements de l'agriculture ne font d'évaluation qu'en ce qui concerne les terres labourables et les prairies. Le dernier recensement de 1895 a estimé à frs. 4.460.000.000 la valeur des terres labourables, et à francs 1.400.000.000 la valeur des prairies.

Question n° 2.

Nombre des Institutions de Crédit Foncier ?

1 ^{er} ement	émettant des emprunts en obligations et payables par annuités.									
	a.	Nombre des Instit. de Crédit Foncier <i>rural</i> .								
	b.	>	>	>	>	>	>	>	>	<i>urbain</i> .
2 ^e ement		>	>	>	>	>	>	>	>	accordant des empr. en numéraire.
	a'	>	>	>	>	>	>	>	>	<i>rural</i> .
	b'	>	>	>	>	>	>	>	>	<i>urbain</i> .

Les Institutions de Crédit foncier se constituent librement en Belgique comme tous les autres établissements financiers.

Parmi ces derniers, d'ailleurs, il s'en trouve qui font des prêts sur hypothèque concurremment avec les autres opérations de banques. Il n'est donc pas possible de fournir, pour la Belgique, une réponse utile à cette question.

Pas de réponse aux questions *No. 3 et 4*, relatives à l'évaluation des immeubles hypothéqués et au nombre d'emprunts hypothécaires en vigueur.

Question n° 5.

Evaluation globale la plus récente du montant de la dette hyp. en vigueur ?

	A)	Hypothèques Conventionnelles.									
	B)	>	légales.								
	C)	>	judiciaires.								
1 ^{er} ement	Montant de la dette en vigueur aux Sociétés de Crédit.										
2 ^e ement	>	>	>	>	>	>	>	>	>	>	sur hyp. privées.
	a...	Montant de la dette en vigueur sur immeubles <i>ruraux</i> .									
	a'	>	>	>	>	>	>	>	>	>	aux Soc. de Créd.
	a''	>	>	>	>	>	>	>	>	>	sur hyp. privées.
	b...	>	>	>	>	>	>	>	>	>	<i>urbains</i> .
	b'	>	>	>	>	>	>	>	>	>	aux Soc. de Créd.
	b''	>	>	>	>	>	>	>	>	>	sur hyp. privées.

Le ministère des finances, par l'administration de l'enregistrement, a évalué en 1882 la dette hypothécaire à 877.800.000 frs.

Dans ce total, les hypothèques légales n'entrent que pour une faible part.

Les hypothèques judiciaires ont été abolies en Belgique par la loi du 16 décembre 1851.

Depuis vingt ans, la dette hypothécaire a certainement augmenté. On use fréquemment de l'emprunt hypothécaire pour effectuer de nombreuses constructions que réclament, d'une part, l'accroissement constant de la population et, d'autre part, les habitudes et exigences toujours plus fortes du confort dans les habitations.

En se basant sur l'augmentation de 15⁰/₀ constatée de 1882 à 1902 sur le montant des inscriptions hypothécaires prises annuellement, et en admettant que cette majoration se soit produite sans accumulation sur la dette inscrite, celle-ci dépasserait aujourd'hui un milliard de francs.

Les éléments manquent absolument pour pouvoir distinguer la dette grevant les immeubles ruraux et les immeubles urbains.

Question n° 6.

Nombre des hypothèques inscrites dans la plus récente année?

Pas de réponse.

Question n° 7.

Valeur des hypothèques inscrites dans la plus récente année?

	A)	Hypothèques	Conventionnelles.		
	B)	>	légales.		
	C)	>	judiciaires.		
1 ^{er} ement	Valeur des hypothèques inscrites aux Sociétés de Crédit,				
2 ^e ement	>	>	>	privées.	
a...	Valeur des hypothèques sur immeubles <i>ruraux</i> .				
a'	>	>	>	>	> aux Soc. de Crédit.
a''	>	>	>	>	> sur hyp. privées.
b...	>	>	>	>	<i>urbains</i> .
b'	>	>	>	>	> aux Soc. de Crédit.
b''	>	>	>	>	> sur hyp. privées.

La valeur des hypothèques conventionnelles inscrites en 1901 est de 233.858.780 francs, dont :

Créances à terme . . .	202.550.980	frs
Crédits ouverts . . .	31.307.800	»
Total . . .	<u>233.858.780</u>	frs

La valeur des hypothèques légales inscrites dans la même année n'est pas déterminée, les hypothèques étant de peu d'importance.

Pas de réponse aux questions No. 8 et 9 relatives au nombre et à la valeur des hypothèques rayées dans la plus récente année.

Question n° 10.

Taux des Intérêts (moyenne)?

1 ^{ement}	Taux des Intérêts aux Sociétés de Crédit.					
a'	>	>	>	>	>	rural.
b'	>	>	>	>	>	urbain.
2 ^{ement}	>	>	des hypothèques privées.			
a''	>	>	>	>	rurales	1 ^{er} rang.
	>	>	>	>	>	2 ^{ème} >
	>	>	>	>	>	3 ^{ème} >
b''	>	>	>	>	urbaines	1 ^{er} >
	>	>	>	>	>	2 ^{ème} >
	>	>	>	>	>	3 ^{ème} >

Le taux des intérêts varie entre 4 et $4\frac{1}{2}\%$.

Question n° 11.

Durée des hypothèques ?

1 ^{ement}	a'	aux Sociétés de Crédit	rural.
	b'	>	>
		>	urbain.
2 ^{ement}	a''	hyp. privées	rurales.
	b''	>	>
		>	urbaines.

La durée des hypothèques peut être estimée, en moyenne, à dix ans.

Question n° 12.

Montant des droits d'hypothèque perçus par l'Etat dans la plus récente année ?

En 1901, l'Etat a perçu comme droits d'hypothèque pour les inscriptions	288.439 frs
et comme droits de transcriptions	3.988.561 »
Total	<u>4.277.000 »</u>

Question n° 13.

Montant des droits de timbre perçus par l'Etat dans la plus récente année ?

En 1901, l'Etat a perçu frs 370.012,70.

Question n° 14.

Droits d'hyp. et de timbre réunis perçus par l'Etat dans la plus récente année ?

Le total pour 1901 est de 4.647.012 frs.

Question n° 15.

La Dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué ?

Depuis vingt ans, la dette hypothécaire est en hausse continue.

BULGARIE

Rapport de Monsieur le Professeur B. Boëff.

Question n° 1.

Evaluation globale la plus récente de la propriété foncière ?

a....	Immeubles ruraux	840.604.797 frs, année 1894
b....	» urbains	299.564.598 » » »

Total de l'évaluation de la propriété foncière en Bulgarie en 1894. . . 1.140.169.395 francs.

Remarques. En 1885, la propriété foncière s'évaluait à 803.152.088 frs; pour cette année, l'évaluation distincte des immeubles ruraux et urbains ne peut pas être faite.

La monnaie du pays est le *lev* = 1 fr.

Question n° 2.

Nombre des Institutions de Crédit Foncier ?

1^{er}ement Emettant des emprunts en obligations et payables par annuités.

a.	Nombre des Instit. de Crédit Foncier rural.					
b.	» » » » »	urbain.				
2 ^o ment	» » » » »	accord. des empr. en numéraire				
a'	» » » » »	rural	» » » »			
b'	» » » » »	urbain	» » » »			

Il n'y a pas, en Bulgarie, d'Institutions émettant des emprunts en obligations; elles accordent des prêts en numéraire.

Question n° 3.

Evaluation globale la plus récente des immeubles hypothéqués ?

Il est impossible, pour le moment de connaître l'évaluation de tous les immeubles hypothéqués.

Question n° 4.

Relevé le plus récent du nombre d'emprunts hypothécaires en vigueur ?

Il est presque impossible de répondre à cette question.

Question n° 5.

Evaluation globale la plus récente du montant de la dette hypothécaire en vigueur ?

	A)	Hypothèques	Conventionnelles.						
	B)	>	légales.						
	C)	>	judiciaires.						
1 ^{er} ement			Montant de la dette en vigueur	aux Sociétés de Crédit.					
2 ^e ement	>	>	>	>	sur hyp. privées.				
a...	>	>	>	>	>	immeubl. ruraux.			
a'	>	>	>	>	>	>	aux Soc. de Crédit.		
a''	>	>	>	>	>	>	sur hyp. privées.		
b...	>	>	>	>	>	>	urbains.		
b'	>	>	>	>	>	>	aux Soc. de Crédit.		
b''	>	>	>	>	>	>	sur hyp. privées.		

Montant de la dette hypothécaire sur immeubles

ANNÉES	URBAINS		RURAUX	
	Aux Soc. de crédit	Sur hyp. privées	Aux Soc. de crédit	Sur hyp. privées
	Frs.	Frs.	Frs.	Frs.
1902	2.714.726	2.341.418	436.532	228.250
1901	4.223.176	2.889.156	790.076	224.190
1900	3.872.259	2.904.853	496.650	1.087.383

Question n° 6.

Nombre des hypothèques inscrites dans la plus récente année ?

A)	Hypothèques Conventionnelles.
B)	> légales.
C)	> judiciaires.
1 ^{er} ement	Nombre des hypothèques inscrites aux Sociétés de Crédit.
2 ^{em} ement	> > > privées.
a...	> > » sur immeubles <i>ruraux</i> .
a'	> > > > > > aux Soc. de Crédit.
a''	> > > > > > sur hyp. privée.
b...	> > > > > > <i>urbains</i> .
b'	> > > > > > aux Soc. de Crédit.
b''	> > > > > > sur hyp. privées.

Nombre des emprunts hypothécaires sur immeubles

ANNÉES	URBAINS		RURAUX	
	Accordés par les Soc. de crédit	Privées	Accordés par les Soc. de crédit	Privées
1902	428	1.272	128	47
1901	408	504	193	67
1900	295	591	252	91

Question n° 7.

Valeur des hypothèques inscrites dans la plus récente année ?

- A) Hypothèques Conventionnelles.
- B) > légales.
- C) > judiciaires.
- 1^{ement} Valeur des hypothèques inscrites aux Sociétés de Crédit.
- 2^{ement} > > privées.
- a... > > sur immeubles *ruraux*.
- a' > > > > aux Soc. de Crédit.
- a'' > > > > sur hyp. privées.
- b... > > > *urbains*.
- b' > > > > aux Soc. de Crédit.
- b'' > > > > sur hyp. privées.

Valeur des hypothèques sur immeubles

ANNÉES	URBAINS		RURAUX	
	Aux Soc. de crédit	Privées	Aux Soc. de crédit	Hypothèques privées
	lews = frs	lews = frs	lews = frs	lews = frs.
1902	4.199.361	2.475.881	929.053	239.032
1901	6.730.714	4.196.651	1.824.736	299.049
1900	5.627.460	3.446.820	961.507	1.060.029

Question n° 8.

Nombre des hypothèques rayées dans la plus récente année ?

- A) Hypothèques Conventionnelles.
- B) > légales.
- C) > judiciaires.
- 1^{ement} Hypothèques aux Sociétés de Crédit.
- 2^{ement} > > privées.
- a... > > sur immeubles *ruraux*.
- a' > > > > aux Sociétés de Crédit.
- a'' > > > > hyp. privées.
- b... > > > *urbains*.
- b' > > > > aux Sociétés de Crédit.
- b'' > > > > privées.

Nombre des hypothèques rayées.

ANNÉES	URBAINS		RURAUX	
	Aux Soc. de crédit	Privées	Aux Soc. de crédit	Privées
1902	5	16	2	—
1901	45	74	67	5
1900	56	177	15	28

Question n° 9.

Valeur des hypothèques rayées dans la plus récente année ?

- A) Hypothèques Conventionnelles.
- B) » légales.
- C) » judiciaire.
- 1ement Hypothèques aux Sociétés de Crédit.
- 2ement » privées.
- a... » sur immeubles *ruraux*.
- a' » » » aux Soc. de Crédit.
- a'' » » » hyp. privées.
- b... » » » *urbains*.
- b' » » » aux Soc. de Crédit.
- b'' » » » hyp. privées.

Valeur des hypothèques rayées.

ANNÉES	URBAINS		RURAUX	
	Aux Soc. de crédit	Hypothèques privées	Aux Soc. de crédit	Hypothèques privées
	levs = frs.	levs = frs.	levs = frs.	levs = frs.
1902	8.425	46.462	41.357	—
1901	1.144.737	344.930	230.324	16.523
1900	436.357	748.556	172.365	243.742

Question n° 10.

Taux des Intérêts (moyenne)?

1 ^{er} ement	Taux	des intérêts	aux Sociétés de Crédit.							
a'	>	>	>	>	>	>	>	rural	8—10 ^o / _o .	
b'	>	>	>	>	>	>	>	urbain	8 ^o / _o .	
2 ^{em} ement	>	>	>	des hypothèques privées						10—12 ^o / _o .

Question n° 11.

Durée des hypothèques?

1 ^{er} ement	a'	aux Sociétés de Crédit	rural	10—20 ans.
	b'	>	>	urbain 5—20 >
2 ^{em} ement	a''	hyp. privées	rurales	1—5 ans.
	b''	>	urbaines	1—10 >

Pas de réponse aux questions No. 12/14 relatives aux droits d'hypothèque et de timbre perçus par l'Etat.

Question n° 15.

La dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué?

Elle augmente chaque année.

Question n° 16.

Considérations spéciales à chaque pays et observations particulières?

Il n'y a pas, en Bulgarie, de registres hypothécaires; il y a seulement des copies d'actes hypothécaires. Donc il est très difficile de répondre à toutes les questions.

Ainsi :

a) La distinction des hypothèques, d'après leur nature juridique, ne peut être faite sans être en désaccord avec les chiffres donnés ;

b) L'évaluation des immeubles hypothéqués, ainsi que celle du montant de la dette hypoth. en vigueur, ne pourra être faite qu'après l'élaboration de tout le matériel statistique concernant les hypothèques, recueilli spécialement dans ce but ;

c) Les hypothèques rayées, indiquées aux questions No. 8 et 9 ne concernent que les hypothèques inscrites pendant les années correspondantes. Pour le moment, il est impossible d'avoir les chiffres des hypothèques rayées chaque année, distinctement l'une de l'autre ;

d) Le taux des intérêts, ainsi que la durée des hypothèques sont indiqués approximativement et en moyenne ;

e) Les No. 12, 13 et 14 restent sans réponse, autrement il faudrait faire des calculs approximatifs.

DANEMARK

Réponses de Monsieur William Scharling.

Question n° 1.

Evaluation globale la plus récente de la propriété foncière ?

- a . . . Immeubles ruraux.
- b . . . Immeubles urbains.

Dans les notes que M^r William Scharling a bien voulu m'envoyer, nous trouvons que, d'après le recensement de 1900, et sans compter les immeubles appartenant à l'État et aux communes, les immeubles ruraux sont évalués à 2 milliards 670 millions de couronnes et les immeubles urbains à 1 milliard 425 millions de couronnes ; le total, pour la fortune immobilière du Danemark pour l'année 1900 est de 4 milliards 95 millions de couronnes¹⁾.

1) La couronne vaut 1,39.

Question n° 2.

Nombre des Institutions de Crédit foncier ?

1 ^{ement}	Émettant des emprunts en obligations et payables par annuités.						
a...	Nombre des Instit. de Crédit Foncier rural.						
b...	»	»	»	»	»	»	urbain.
2 ^{ement}	»	»	»	»	»	»	accord. des empr. en numéraire.
a'	»	»	»	»	»	»	rural.
b'	»	»	»	»	»	»	urbain.

Le nombre des Institutions de Crédit foncier (rural et urbain) est de 19.

Toutes les Institutions de Crédit foncier émettent des emprunts en obligations payables par annuités ; aucune d'elles n'accordent d'emprunts en numéraire.

Question n° 3.

Evaluation globale la plus récente des immeubles hypothéqués.

Pas de réponse.

Question n° 4.

Relevé le plus récent du nombre d'emprunts hypothécaires en vigueur ?

A)	Hypothèques Conventionnelles.						
B)	»	légales.					
C)	»	judiciaires.					
1 ^{ement}	Nombre des emprunts accordés par les Sociétés de Crédit.						
2 ^{ement}	Nombre des hypothèques privées.						
a...	Nombre des empr. hyp. sur immeubles ruraux.						
a'	»	»	»	»	»	»	aux Soc. de Crédit.
a''	»	»	»	»	»	»	sur hyp. privées.
b...	»	»	»	»	»	»	urbains.
b'	»	»	»	»	»	»	aux Soc. de Créd.
b''	»	»	»	»	»	»	sur hyp. privées.

Le nombre des emprunts hypothécaires conclus jusqu'en 1901 sur immeubles ruraux et urbains aux Sociétés de crédit a été de 118.810.

Question n° 5.

Evaluation globale la plus récente du montant de la dette hypothécaire en vigueur ?

	A)	Hypothèques	Conventionnelles.				
	B)	»	légales.				
	C)	»	judiciaires.				
1 ^{er} ement		Montant de la dette en vigueur aux Sociétés de Crédit.					
2 ^e ement	»	»	»	»	»	sur hyp. privées.	
a...	»	»	»	»	»	immeubles <i>ruraux</i> .	
a'	»	»	»	»	»	»	» aux Soc. de Cred.
a''	»	»	»	»	»	»	» sur hyp. privées.
b...	»	»	»	»	»	»	<i>urbains</i> .
b'	»	»	»	»	»	»	» aux Soc. de Cred.
b''	»	»	»	»	»	»	» sur hyp. privées.

Le montant de la dette hypothécaire aux Sociétés de Crédit était, en 1901, de 834.178.000 couronnes.

Ce chiffre comprend les immeubles ruraux et urbains. Pour avoir le total de la dette hypothécaire, M^r Scharling se réfère à la statistique des ventes d'immeubles ruraux pour les années 1895—1899 et nous indique le chiffre de 1.362.000.000 de couronnes, par approximation. A ce total, il manque les hypothèques privées sur immeubles urbains.

Question n° 6.

Nombre des hypothèques inscrites dans la plus récente année.

- A) Hypothèques Conventionnelles.
- B) » légales.
- C) » judiciaires.

1 ^{ement}	Nombre des hyp.	inscrites aux Sociétés de Crédit.			
2 ^{ement}	>	>	privées.		
a...	>	>	sur immeubles <i>ruraux</i> .		
a'	>	>	>	>	aux Soc. de Crédit.
a''	>	>	>	>	sur hyp. privées.
b...	>	>	>	>	<i>urbains</i> .
b'	>	>	>	>	aux Soc. de Crédit.
b''	>	>	>	>	sur hyp. privées.

Le nombre des hypothèques inscrites en 1900 dans les registres de l'Etat (Justice civile) est de 49.920, dont 35.999 sur immeubles ruraux et 13.921 sur immeubles urbains.

Question n° 7.

Valeur des hypothèques inscrites dans la plus récente année?

- A) Hypothèques Conventionnelles.
- B) > légales.
- C) > judiciaires.

1 ^{ement}	Valeur des hypothèques inscrites aux Sociétés de Crédit.
2 ^{ement}	> > privées.
a...	> > sur immeubles <i>ruraux</i> .
a'	> > > aux Soc. de Crédit.
a''	> > > sur hyp. privées.
b...	> > > <i>urbains</i> .
b'	> > > aux Soc. de Crédit.
b''	> > > sur hyp. privées.

La valeur des hypothèques inscrites en 1900 est de 292.890.315 couronnes, dont : 151.942.676 sur immeubles ruraux et 140.947.639, sur immeubles urbains.

Question n° 8.

Nombre des hypothèques rayées dans la plus récente année?

- | | | | | |
|-----------------------|----|-------------|-------------------------------|---------------------------|
| | A) | Hypothèques | Conventionnelles. | |
| | B) | » | légales. | |
| | C) | » | judiciaires. | |
| 1 ^{er} ement | | Hypothèques | aux Sociétés de Crédit. | |
| 2 ^e ement | | » | privées. | |
| a... | | » | sur immeubles <i>ruraux</i> . | |
| a' | | » | » | » aux Sociétés de Crédit. |
| a'' | | » | » | » sur hyp. privées. |
| b... | | » | » | <i>urbains</i> . |
| b' | | » | » | » aux Soc. de Crédit. |
| b'' | | » | » | » privées. |

Le nombre des hypothèques rayées en 1900 est de 36.267, dont : 26.387 sur immeubles ruraux et 9.880, sur immeubles urbains.

Question n° 9.

Valeur des hypothèques rayées dans la plus récente année?

- | | | | | |
|-----------------------|----|-------------|-------------------------------|-----------------------|
| | A) | Hypothèques | Conventionnelles. | |
| | B) | » | légales. | |
| | C) | » | judiciaires. | |
| 1 ^{er} ement | | Hypothèques | aux Sociétés de Crédit. | |
| 2 ^e ement | | » | privées. | |
| a... | | » | sur immeubles <i>ruraux</i> . | |
| a' | | » | » | » aux Soc. de Crédit. |
| a'' | | » | » | » hyp. privées. |
| b... | | » | » | <i>urbains</i> . |
| b' | | » | » | » aux Soc. de Crédit. |
| b'' | | » | » | » hyp. privées. |

La valeur des hypothèques rayées en 1900 est de 178.523.838 couronnes, dont : 97.757.597 couronnes sur immeubles ruraux et 80.766.241 sur immeubles urbains.

Question n° 10.

Taux des intérêts (moyenne) ?

1 ^{ement}	Taux des intérêts aux Sociétés de Crédit.				
a'	>	>	>	>	rural.
b'	>	>	>	>	urbain.
1 ^{ement}	>	des hypothèques privées.			
a''	>	>	>	rurales	1 ^{er} rang.
	>	>	>	>	2 ^{ème} >
	>	>	>	>	3 ^{ème} >
b''	>	>	>	urbaines	1 ^{er} >
	>	>	>	>	2 ^{ème} >
	>	>	>	>	3 ^{ème} >

Le taux ordinaire des intérêts hypothécaires pour les hypothèques de premier rang est de 3¹/₂ à 4⁰/₀ et, pour le 2^e rang, de 4¹/₂ à 5⁰/₀.

Les Sociétés de Crédit n'accordent pas d'emprunts sur hypothèques de 3^{ème} rang.

Question n° 11.

Durée des hypothèques ?

1 ^{ement}	a'	aux Sociétés de Crédit	rural.
	b'	>	urbain.
2 ^{ement}	a''	hyp. privées	rurales.
	b''	>	urbaines.

L'amortissement dure habituellement de 45 à 50 ans.

Question n° 12.

Montant des droits d'hypothèque perçus par l'Etat dans la plus récente année ?

L'Etat ne perçoit aucun droit d'hypothèque.

Question n° 13.

Montant des droits de timbre perçus par l'Etat dans la plus récente année ?

Les Sociétés de Crédit sont exemptes des droits de timbre.

Question n° 15.

La dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué ?

Les relevés annuels des hypothèques inscrites et rayées montrent que la dette hypothécaire a augmenté à la campagne ainsi que dans les villes.

La statistique des ventes d'immeubles ruraux dénote également quelque augmentation de la dette dans les dernières années, augmentation absolue, aussi bien que *relative* à la valeur des biens-fonds.

Question n° 16.

Considérations spéciales a chaque pays et observations particulières ?

La division des hypothèques en conventionnelles, légales et judiciaires est inapplicable en Danemark ; en effet, elles sont toutes le fruit d'une convention des deux parties, qui en assurent l'authenticité par l'inscription légale dans les registres de l'Etat (affaires de la justice civile).

ESPAGNE

En réponse à ma demande de renseignements statistiques sur les dettes hypothécaires en Espagne, j'ai reçu une brochure de M^r Andrés Barthe y Barthe sur la richesse imposable dans ce pays; mon ignorance absolue de la langue espagnole ne m'a pas permis d'utiliser cette étude; mais, en revanche, j'ai trouvé de précieux matériaux dans une publication qui m'a été adressée conjointement avec la précédente, je veux parler du Rapport de la Chambre de Commerce française de Madrid, avril 1903, qui contient un fort intéressant travail de M^r André Barthe, en français cette fois, sur la propriété immobilière et les hypothèques en Espagne. J'y recueille, tout d'abord, des chiffres sur la richesse foncière de l'Espagne qui fournissent une réponse à la première demande du questionnaire :

Question n° 1.

Evaluation globale la plus récente de la propriété foncière ?

Cette propriété, évaluée au moyen de la cote imposable, est estimée pour la propriété bâtie et non-

bâtie à 886.000.000 pesetas ¹⁾ en l'année 1901. Sa valeur a augmenté de 65⁰/₀ depuis l'année 1850, où l'appréciation était de 571 millions. M^r Barthe fait, toutefois, observer, qu'il faut tenir compte de l'augmentation du taux de l'impôt qui atténue, relativement, cet accroissement de valeur.

Je ne trouve pas de données pour la question n^o 2, au sujet des Institutions de Crédit foncier (où nous noterons seulement la *Banque hypothécaire de l'Espagne* qui est connue), non plus que sur la valeur des immeubles hypothéqués prévue par la question n^o 3.

Question n^o 4.

Relevé le plus récent du nombre d'emprunts hypothécaires en vigueur ?

Il est impossible d'avoir un total d'ensemble du nombre des emprunts actuellement en vigueur. Mais les données relevées par M^r Barthe sur le nombre des immeubles hypothéqués annuellement embrassent une série d'années si considérable, qu'il est intéressant de les analyser sommairement avec lui. De 1850, année de début des publications statistiques, à 1861, le nombre total des immeubles hypothéqués a été de 1.238.741, dont 943.375 pour la propriété rurale non-bâtie, et 24.614 bâtiments. La moyenne annuelle ressort à 103.228, dont 78.614 pour la propriété rurale et 24.614 pour les bâtiments.

Il y a, de 1861 à 1863, une lacune dans les publications ; de 1863 à 1876, nous relevons un total

1) pesetas = 1 franc.

de 1.282.359 immeubles grevés, dont 1.011.526 pour la propriété rurale ; la moyenne annuelle est de 106.863 immeubles, qui se repartissent ainsi :

propriété rurale (moyenne annuelle)	84.294
» bâtie » »	22.569

Après une lacune de 15 ans, nous arrivons à la période récente de 1892 à 1900.

Le total des immeubles hypothéqués pendant ces 9 années est de 276.779 desquels 319.761 immeubles ruraux et 137.018 bâtiments ; moyenne annuelle :

propriétés rurales	35.529	} moyenne générale
» bâties	15.224		} annuelle : 50.753.

En résumé, la moyenne annuelle du nombre des emprunts hypothécaire a baissé de 1850 à 1900, passant de 103.228 à 50.753 ; la différence s'accuse surtout pour la propriété rurale dont la moyenne tombe de 78.614 (période de 1850 à 1861) et de 84.294 (période de 1863 à 1876) à 35.529.

La propriété bâtie passe de 24.614 (moyenne de 1850—61) à 15.224 ; il y a donc, également, diminution sensible, bien que moins accentuée.

Nous verrons tout à l'heure, en traitant la question No. 15, que, si le nombre des emprunts hypothécaires a suivi une marche descendante, il n'en a pas été de même de la valeur des opérations annuelles.

Pour la 5^{ème} question : *Evaluation globale la plus récente de la dette hypothécaire en vigueur*, l'appréciation personnelle de M^r Barthe est que cette dette doit être d'environ 3.500 millions. La base de cette appréciation est un calcul de déduction sur la mo-

yenne annuelle des hypothèques constituées et celle des capitaux remboursés qui donnent un total de 5.676 millions; total que M^r Barthe réduit à 3.500 pour compenser les causes probables de majoration (hypothèques légales non-comprises).

Nous disposons de données assez complètes en ce qui concerne les questions n^o 6 et 7 relatives aux inscriptions annuelles. Le nombre des inscriptions hypothécaires nouvelles (question n^o 6) a été en 1900 de 43.485; dont: 30 397 sur les immeubles ruraux
et 13.088 » » » bâtis.

La valeur de ces opérations (question n^o 7) est de 286.000.000 pesetas dont 174.000.000 pour la propriété rurale et 112.000.000 pour la propriété bâtie.

Quant aux radiation (questions n^o 7 et 8) les chiffres annuels manquent.

Monsieur Barthe indique seulement la moyenne annuelle des remboursements pour les 9 dernières années (de 1892 à 1900) qui a été de 119 millions.

Les remboursements avant 1892 ne sont connus en aucune façon. Nous ne trouvons pas dans le travail que nous étudions, de renseignements relatifs au taux des intérêts (Question n^o 10) mais, dans le Rapport présenté par M^r Emmanuel Besson au Congrès de la propriété foncière en 1900 le savant économiste, se basant également sur les travaux de M^r Barthe, nous apprend que le taux de 6^o/_o est le plus généralement admis, mais qu'il n'est pas rare de le voir s'élever beaucoup plus haut et atteindre même 20 et 25^o/_o¹⁾; ainsi, sur un total de 117 mille emprunts

1) Vraisemblablement pour des hypothèques de 2^{ème} rang et au-dessous.

hypothécaires relevés de 1892 à 1898, 61 mille variaient du taux de 1 à 6⁰/₀ et 56 mille étaient à un taux supérieur à 6⁰/₀. M^r E. Besson en conclut, avec raison, que le crédit hypothécaire n'est pas encore aisément accessible au petit cultivateur. Le taux de la Banque hypothécaire d'Espagne est, il est vrai, de 4¹/₂⁰/₀, mais il est probable que ses opérations regardent la grande et la moyenne propriété.

Question n° 11.

Durée des hypothèques ?

C'est également au rapport de M^r E. Besson que nous empruntons la réponse à cette question : «La durée des prêts hypothécaire dépasse rarement 6 années, ceux dont l'échéance varie de 1 à 6 ans sont, de beaucoup, les plus nombreux ; ils représentent les trois quarts du total des emprunts ; c'est ce que démontre le relevé suivant : (d'après les chiffres de M^r Barthe)».

Nombre moyen annuel des emprunts pour la période 1892—1898	Répartition du nombre des prêts d'après leur durée		
	1 an	De 1 à 6 ans	Plus de 6 ans
24.250	3.463	18.620	2.167

Question n° 15.

La dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué ?

L'étude de Monsieur Barthe nous permet de répondre à cette question.

— Bien que le nombre annuel des emprunts hypo-

thécaires soit en décroissance très-marquée, la valeur totale de ces opérations a, au contraire considérablement augmenté. En effet, de 111 millions de pesetas que marquait la moyenne annuelle de la période d'années comprise entre 1850 et 1861, la valeur de la moyenne annuelle passe à 256 millions de pesetas pour la dernière période de 1892 à 1900.

Si l'on considère que le nombre des opérations, pour ces mêmes périodes d'années, est tombé d'une moyenne annuelle de 103.228 à 50.753 pendant que la valeur montait, au contraire, dans les proportions que nous venons d'indiquer, on est frappé de l'état économique que dénoncent des changements aussi caractéristiques.

La moyenne du montant de chaque emprunt, a presque quintuplé de 1850 à 1900. Cela dénote bien, ainsi que le dit M^r André Barthe, que la valeur de la propriété foncière a dû beaucoup augmenter ; mais il est en même temps, incontestable, que les charges hypothécaires ont dû atteindre une proportion beaucoup plus considérable relativement au revenu de la propriété. Cette augmentation de dette doit peser spécialement (vu le petit nombre des opérations) sur la grande et la moyenne propriété et dénote les crises qu'elle a dû subir.

ETATS-UNIS

Rapport de Mr Georges Holmes.

Question n° 1.

Evaluation globale la plus récente de la propriété foncière ?

- a Immeubles ruraux.
b » urbains.

La dernière estimation détaillée de la fortune publique aux Etats-Unis est celle du Censur de 1890. En voici les résultats :

	dollars
1 ^o Propriétés immobilières avec leurs aménagements	1) 39.544.544.333
2 ^o Bétail, ustensiles et machines agricoles	2.703.015.040
3 ^o Mines et carrières, y compris la mise en œuvre	1.291.291.579
4 ^o Monnaies d'or, d'argent et de billon	1.158.774.948
5 ^o Machines de meunerie avec les produits bruts et manufacturés	3.058.593.441
6 ^o Voies-ferrées avec leur matériel (y compris 389.357.289 pour les tramways)	8.685.407.323
7 ^o Télégraphes, téléphones, bateaux, canaux avec matériel	701.755.712
8 ^o Autres richesses diverses	7.893.708.821
Total	65.037.091.197

On n'a jamais fait l'estimation des immeubles ruraux et urbains séparément.

1) Le franc vaut en monnaie des Etats-Unis 19,3 cents ; le dollar vaut 5frs, 18cts.

Question n° 2.

Nombre des Institutions de Crédit Foncier ?

1ement	Emettant des emprunts en obligations et payables par annuités.							
	a. Nombre des Institutions de Crédit Foncier rural.							
	b.	>	>	>	>	>	>	urbain.
2ement	>	>	>	>	>	accord. des empr. en numér.		
	a'	>	>	>	>	>	>	rural > > > >
	b'	>	>	>	>	>	>	urbain > > > >

Voici un tableau, contenant toutes les Institutions de crédit dont j'ai pu avoir la nomenclature ¹⁾ :

1) Voir Table F. Bulletin du Crédit Populaire, Décembre 1901, page 412.

TABLEAU A

(ÉTATS-UNIS)

Éléments entrant dans la composition de la richesse disponible	Banques nationales Sept. 30, 1901	Banques d'État (c) 1901	Banques privées 1901	Loan and trust companies 1901	Mutual savings banks 1901	Stock savings banks 1901	Building and loan associations July 1900	Total for National, State, Private, and Savings Banks, and Loan and trust companies		Proportion pour 100 de l'augmentation en 2 ans de 1899 à 1901
								1899	1900	
Nombre d'Institutions représentées	4.221	4.970	916	334	660	347	5.485	9.744	11.448	17
Capital	Drs. 5.695.347.295	Drs. 2.130.113.081	Drs. 147.669.121	Drs. 1.614.981.605	Drs. 2.467.078.729	Drs. 289.426.374	Drs. 575.518.212	Drs. 9.846.526.514	Drs. 12.344.616.205	25
Prêts et avances, non compris les créances hypothécaires	3.051.701.080	1.115.658.765	72.615.717	880.407.116	186.214.033	81.822.813	—	4.204.640.658	5.388.419.524	28
Créances hypothécaires	—	67.046.608	16.268.523	59.579.122	860.787.459	90.916.055	—	980.981.968	1.094.597.767	12
Actions, titres de la dette publique et autres valeurs.	(a) 448.614.538	240.419.251	11.932.529	396.222.854	1.212.594.073	73.403.298	—	1.848.032.226	2.383.186.543	29
Total des prêts et des avances des créances hypothécaires et des valeurs en portefeuille	(b) 3.500.315.618	1.423.124.624	100.816.769	1.336.209.092	2.259.595.565	246.142.166	575.518.212	7.033.654.852	8.866.203.834	26

(a) Non compris les fonds publics des États-Unis.

(b) Non compris les fonds publics et les créances hypothécaires.

(c) Y compris quelques banques privées.

Les sources qui alimentent le crédit aux Etats-Unis sont si radicalement différentes de celles connues dans les pays européens, que le nombre des institutions énumérées dans ce tableau ne peut nullement donner l'idée de l'extrême diffusion du crédit ici ; je m'étends d'avantage sur ce sujet à la question No. 16.

Tous les emprunts hypothécaires sont consentis en numéraire, sauf lorsque, par suite de transmission de biens-fonds, l'hypothèque fait retour au vendeur comme assurance d'une partie du prix d'achat.

Le crédit rural et urbain, les opérations des caisses publiques et privées etc., sont trop entre-mêlés aux Etats-Unis pour qu'on puisse classer les établissements de Crédit, d'après la nature des immeubles mis en gage.

Question n° 3.

Evaluation globale la plus récente des immeubles hypothéqués ?

- | | | | | | | | | | | | | |
|-----|----------|---------|----|------|---------|-----|----------|------|-----|------|----|-------------------------|
| 1. | Evaluat. | globale | la | plus | récente | des | immeubl. | hyp. | aux | Soc. | de | Crédit. |
| 2. | > | > | > | > | > | > | > | > | > | > | > | grevés d'hyp. privées. |
| a. | > | > | > | > | > | > | > | > | > | > | > | ruraux hyp. |
| a' | > | > | > | > | > | > | > | > | > | > | > | > aux Soc. de Cr. |
| a'' | > | > | > | > | > | > | > | > | > | > | > | grevés d'hyp. privées. |
| b. | > | > | > | > | > | > | > | > | > | > | > | urbains hypothéqués. |
| b' | > | > | > | > | > | > | > | > | > | > | > | grevés aux. Soc. de Cr. |
| b'' | > | > | > | > | > | > | > | > | > | > | > | d'hypoth. privées. |

La réponse à cette question est la même que celle donnée par M^r Atkinson il y a 2 ans (pour le Rapport présenté à la Session de 1901 à Buda-Pest).

La valeur totale des immeubles soumis à des hypothèques peut être estimée, d'après les tableaux publiés par le «Department of Interior» et le pourcentage qui en résulte, à la suite du recensement de 1890, à 15.793.360.000 dollars environ, pour l'en-

semble des Etats-Unis au 1^{er} Janvier 1890 (dont on peut attribuer environ 9.579.159.000 doll. aux immeubles ruraux, ceci par voie de présomption.

Question n° 4.

Relevé le plus récent du nombre d'emprunts hypothécaires en vigueur ?

- A) Hypothèques Conventionnelles.
 - B) » légales.
 - C) » judiciaires.
1. Nombre des emprunts accordés par les Sociétés de Crédit.
2. » » hypothèques privées.
- a... Nombre des emprunts hyp. sur immeubl. ruraux.
- a' » » » » » aux Soc. de Crédit.
- a'' » » » » » sur hyp. privées.
- b... » » » » » urbains.
- b' » » » » » aux Soc. de Crédit.
- b'' » » » » » sur hyp. privées.

Les dernières informations sont celles recueillies dans le Recensement de 1890 ; les seules réponses qu'on y puisse puiser sont les suivantes.

Nombre des hypothèques en vigueur sur biens-fonds ruraux («acres»)	2.303.061
Nombre des hypothèques en vigueur sur immeubles urbains («lots»)	2.474.637
Total	4.777.698

Question n° 5.

Evaluation globale la plus récente du montant de la dette hyp. en vigueur ?

- A) Hypothèques Conventionnelles.
- B) » légales.
- C) » judiciaires.

1ement	Montant de la dette en vigueur aux Sociétés de Crédit.
2ement	» » » » sur hyp. privées.
a...	» » » » sur immeub. ruraux.
a'	» » » » » » » » aux Soc. de Crédit.
a''	» » » » » » » » sur hyp. privées.
b...	» » » » » » » » urbains.
b'	» » » » » » » » aux Soc. de Crédit.
b''	» » » » » » » » sur hyp. privées.

Les derniers renseignements proviennent du Recensement de 1890.

Le montant de la dette hypothécaire en vigueur est de 6.019.679.985 dollars. Dans cette somme, ne sont pas compris les emprunts hypothécaires consentis aux Compagnies et Sociétés publiques (quasi-public Corporations) qui montent à 6.200.000 dollars. On trouve l'énumération de ces Compagnies dans le Bulletin n° 1 du «Department of labor». Nous reproduisons ici leur nomenclature 1) :

Compagnies de chemin de fer	5.669.431.114
» de railways	182.240.754
» de téléphone	4.992.565
» de télégraphe	20.000.000
» des eaux	89.127.489
» du gaz	75.000.000
» de lumière et force électrique	45.000.000
» de transport, canaux etc. et autres grandes com- pagnies	<u>114.208.078</u>
Total	6.200.000.000

Il est impossible de spécifier le montant de la dette hypothécaire privée ou aux sociétés de Crédit.

Quant à la nature des immeubles mis en gage, nous trouvons :

Sur immeubles ruraux («acre tracts») —	2.209.148.431
» urbains («lots») —	3.810.531.554

1) «Bulletin of the Department of labor No. 1, Novembre 1895, page 49.

Questions n° 6 et n° 7 relatives au nombre et à la valeur des hypothèques inscrites dans la plus récente année.

Nous trouvons des renseignements à ce sujet dans le Recensement de 1890. Le tableau suivant contient les résultats du mouvement hypothécaire annuel aux États-Unis durant la décade de 1880–1889.

TABLEAU B
Nombre et Montant des Emprunts hypothécaires contractés de 1880 à 1889

ANNÉES	TOTAL		IMMEUBLES RURAUX (acres)		IMMEUBLES URBAINS (lots)	
	NOMBRE	MONTANT	NOMBRE	MONTANT	NOMBRE	MONTANT
1880	643.143	710.888.504	370.984	342.566.477	272.159	368.322.027
1881	729.767	864.319.429	403.892	388.946.066	325.875	475.373.363
1882	820.809	1.035.535.000	446.250	462.253.046	374.559	573.281.954
1883	877.317	1.090.857.825	468.004	495.433.962	409.313	595.423.863
1884	907.581	1.113.804.603	472.676	485.188.747	434.905	628.615.856
1885	975.820	1.136.067.726	503.404	481.167.109	472.416	654.900.617
1886	1.047.851	1.300.808.911	525.769	523.576.184	522.082	777.232.827
1887	1.167.005	1.571.982.665	531.925	600.997.068	635.080	970.985.597
1888	1.122.131	1.518.044.856	499.080	530.912.834	623.051	987.132.022
1889	1.226.323	1.752.568.274	525.094	585.729.719	701.229	1.166.838.555
Totaux.	9.517.747	12.094.877.793	4.747.078	4.896.771.112	4.770.669	7.198.106.681

Il n'est pas fait de distinction entre les hypothèques conventionnelles, légales et judiciaires, non plus qu'entre les hypothèques privées et celles des Sociétés de Crédit foncier. Les désignations d'*acres* et de *lots* équivalent,

à peu près, aux qualifications d'immeubles ruraux et d'immeubles urbains.

Questions n° 8 et 9 relatives au nombre et à la valeur des hypothèques rayées dans la plus récente année?

On ne peut répondre à ces questions ; j'ai fait des recherches à ce sujet pour les radiations d'hypothèques qui ont eu lieu en 1890¹⁾. Mais il suffit de dire ici que les radiations d'hypothèques sont si souvent omises après paiement de la dette, qu'une étude comparative entre les nouvelles inscriptions et les radiations ne saurait donner que des résultats trompeurs. Les paiements partiels ne sont pas mentionnés.

En 1890, j'ai pu affirmer que les paiements partiels des emprunts hypothécaires en vigueur atteignaient 11,67% du montant de la dette sur les « acres » (immeubles ruraux) et 13,25% sur les « lots » (immeubles urbains); moyenne d'ensemble 12,68%.

Question n° 10.

Taux des Intérêts (moyenne)?

1ement Taux des Intérêts aux Sociétés de Crédit.				
a'	>	>	>	> rural.
b'	>	>	>	> urbain.
2ement des hypothèques privées.				
a''	>	>	>	> rurales 1er rang.
	>	>	>	> » 2ème »
	>	>	>	> » 3ème »
b''	>	>	>	> urbaines 1er »
	>	>	>	> » 2ème »
	>	>	>	> » 3ème »

1) G. K. Holmes «Census report on real mortgages», page 270.

Les derniers renseignements proviennent du recensement de 1890. Voici un tableau qui résume l'état de la question aussi complètement qu'il est possible de le faire pour les Etats-Unis. Les intérêts indiqués dans ce tableau sont les moyennes pour l'ensemble des Etats-Unis avec distinction des immeubles ruraux (acres), urbains (lots) et une classe spéciale pour 27 districts contenant les 28 villes les plus grandes. Ces intérêts concernent les emprunts hypothécaires conclus pendant les années spécifiées et ne se rapportent pas à l'ensemble des emprunts hypothécaires en vigueur.

TABLEAU C

Montant du taux des Intérêts des emprunts hypothécaires conclus de 1880 à 1890

Non compris les emprunts hypothécaires des grandes compagnies («Quasi public corporations»)

Désignation des immeubles	Moyenne des inté- rêts pour 10 ans	1880	1881	1882	1883	1884	1885	1886	1887	1888	1889
		Sur tous les im- meubles	6.90	7.14	6.94	6.86	6.91	6.93	6.95	6.91	6.93	6.84	6.75
Sur «acres» (ru- ral)	7.58	7.62	7.51	7.43	7.47	7.58	7.70	7.73	7.63	7.62	7.52
Sur «lots» (ur- ban)	6.43	6.69	6.47	6.39	6.43	6.44	6.39	6.35	6.50	6.43	6.37
27 Districts con- tenant les 28 villes les plus grandes	5.95	6.26	6.06	5.97	5.97	5.96	5.91	5.88	5.98	5.94	5.84

Question n° 11.

Durée des hypothèques ?

- 1ement a' aux Sociétés de Crédit rural.
b' > > > urbain.
2ement a'' hyp. privées rurales.
b'' > > urbaines.

D'après les renseignements du Censur de 1890, la durée moyenne des hypothèques était alors de 4 années $\frac{1}{2}$ pour les immeubles ruraux (acres) et de 4 ans $\frac{3}{4}$ pour les urbains (lots). Pour l'ensemble des emprunts hypothécaires, cette moyenne était 4 ans, 66.

Questions 12—14 relatives aux droits d'hypothèque et de timbre perçus par l'État.

Il n'existe pas de taxes sur les emprunts hypothécaires. Pendant une année environ, pour subvenir aux frais de la guerre d'Espagne, une légère taxe de timbre a été perçue; mais, à part cette exception passagère, il n'y a eu aucune taxe sur les hypothèques depuis près de 30 ans.

Question n° 15.

La dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué ?

Je ne puis vous donner que peu de renseignements précis à ce sujet. Aucune enquête n'a été faite là-dessus depuis 1890, excepté en ce qui concerne le nombre des fermes et des maisons occupées par leurs propriétaires et grevées d'hypothèques, par le *Census de 1900*.

La même étude ayant été faite en 1890, nous donnons ici un tableau comparatif des résultats obtenus à 10 ans d'intervalle. Les chiffres pour 1890 comprennent toutes les familles recensées; ceux de 1900, se rapportent aux familles privées, et ne comprennent pas toutes les familles recensées; mais le nombre de celles-ci est fort restreint. Les fermes (farms) et maisons (homes) grevées d'hypothèques décomptées ici sont celles habitées par leurs propriétaires, et, pour le recensement de 1900, sur un total de 3.644.669 fermes, 5.309 seulement n'appartenaient pas à leurs occupants, et, sur un total de 3.628.990 maisons habitées par leurs propriétaires, 49.595 seulement n'étaient pas des maisons privées.

Le mot «farm» signifie ici les maisons rurales d'habitation occupées, soit par le propriétaire, soit par le tenancier du bien-fonds; ainsi, dans le tableau ci-dessous, c'est bien l'habitation et non le champ de culture qui est désignée.

Le mot «home» comprend les habitations (maisons ou appartements) occupées par les familles n'ayant pas le titre de propriétaire ou tenancier d'une ferme; ainsi, un ouvrier agricole (qui dans nos statistiques ne figure pas comme propriétaire d'une ferme) occupe une maison, «home», même si cette maison est située sur la ferme de celui qui l'emploie.

Proportion % des familles occupant leurs propres immeubles ou des immeubles en location fermes ou maisons, libres ou grevés d'hypothèques
Recensements de 1890 et de 1900. — Droits de propriété par Divisions géographiques

DIVISIONS GÉOGRAPHIQUES	FERMES ET MAISONS								FERMES								MAISONS							
	PROPRIÉTÉS		LOUÉES		PROPRIÉTÉS				PROPRIÉTÉS		LOUÉES		PROPRIÉTÉS				PROPRIÉTÉS		LOUÉES		PROPRIÉTÉS			
	1890	1900	1890	1900	Libres		Hypothéquées		1890	1900	1890	1900	Libres		Hypothéquées		1890	1900	1890	1900	Libres		Hypothéquées	
					1890	1900	1890	1900					1890	1900	1890	1900					1890	1900	1890	1900
États-Unis.	47.8	46.5	52.2	53.5	72.0	68.4	28.0	31.6	65.9	64.4	11.1	35.6	71.8	68.9	28.2	31.1	36.9	36.3	63.1	63.7	72.3	68.0	27.7	32.0
North Atlantic Div.	41.1	38.0	58.9	62.0	64.4	58.8	35.6	41.2	78.5	78.2	1.5	21.8	65.8	61.7	34.2	38.3	33.0	31.0	67.0	69.0	63.7	57.5	36.3	42.5
South Atlantic »	39.4	41.7	60.6	59.3	90.8	81.5	9.2	18.5	54.2	55.2	0.8	44.8	92.6	83.2	7.4	16.8	26.9	27.5	73.1	72.5	87.8	78.2	12.2	21.8
North Central »	58.0	55.7	42.0	44.3	63.1	63.4	36.9	36.6	73.5	72.3	1.5	27.7	57.5	58.3	42.5	41.7	46.3	45.2	53.7	54.8	69.8	68.6	30.2	31.4
South Central »	42.1	43.4	57.9	56.6	95.3	83.1	4.7	16.9	51.7	51.2	0.3	48.8	95.4	82.5	4.6	17.5	29.2	31.7	70.8	68.3	95.1	84.5	4.9	15.5
Western »	54.2	53.4	45.8	46.6	79.9	79.9	20.1	20.1	81.1	81.0	0.9	19.0	76.9	78.3	23.1	21.7	44.1	42.9	55.9	57.1	82.0	81.1	18.0	18.9
<i>Nationalités et Couleur</i>	Droits de propriété d'après la nationalité et la couleur																							
Blancs (total)	51.5	49.7	48.5	50.3	71.2	68.0	28.8	32.0	71.7	70.3	1.3	29.7	71.0	68.5	29.0	31.5	39.4	38.3	60.6	61.7	71.4	67.4	28.6	32.6
Blancs indigènes.	—	51.1	—	48.9	—	69.9	—	30.1	—	68.2	—	31.8	—	70.6	—	29.4	—	39.1	—	60.9	—	69.1	—	30.9
Blancs étranger	—	46.1	—	53.9	—	62.4	—	37.6	—	81.2	—	18.8	—	59.6	—	40.4	—	36.7	—	63.3	—	64.0	—	36.0
Descendants de nègres	18.7	21.8	81.3	78.2	88.8	74.2	11.2	25.8	22.0	25.3	0.0	74.7	89.7	72.4	10.2	27.6	16.7	19.0	83.3	81.0	88.0	76.1	12.0	23.9
Indiens	65.1	91.4	34.9	8.6	95.7	96.5	4.3	3.5	79.3	95.6	0.7	4.4	95.3	94.4	4.7	5.6	52.9	86.6	47.1	13.4	96.1	99.3	3.9	0.7
Chinois et Japonais	13.7	8.6	86.3	91.4	97.0	92.9	3.0	7.1	10.1	8.8	0.9	91.2	86.9	71.6	13.1	28.4	13.9	8.5	86.1	91.5	97.3	94.3	2.7	5.7
<i>Sexe</i>	Droit de propriété par sexe																							
Hommes	46.2	46.5	53.8	53.5	70.7	66.8	29.3	33.2	64.4	63.6	0.6	36.4	71.0	67.8	29.0	32.2	33.9	35.6	66.1	64.4	70.4	65.6	29.6	34.4
Femmes	57.1	48.5	42.9	51.5	78.2	80.4	21.8	19.6	84.4	76.8	0.6	23.2	78.5	81.5	21.5	18.5	50.2	41.5	49.8	58.5	78.1	79.9	21.9	20.1
<i>Âge</i>	Droit de propriété par âge																							
Au-dessous de 25 ans	20.1	16.5	79.9	83.5	75.1	69.5	24.9	30.5	32.6	27.8	0.4	72.2	78.1	70.7	21.9	29.3	13.5	10.1	86.5	89.9	71.4	67.7	28.6	32.3
Au-dessous de 21 »	—	12.9	—	87.1	—	79.4	—	20.6	—	22.3	—	77.7	—	79.1	—	20.9	—	8.1	—	91.9	—	79.8	—	20.2
de 21 à 24 »	—	17.0	—	83.0	—	68.4	—	31.6	—	28.6	—	71.4	—	69.7	—	30.3	—	10.4	—	89.6	—	66.2	—	33.8
25 à 34 »	32.6	28.6	67.4	71.4	66.1	61.5	33.9	38.5	49.8	45.3	0.2	54.7	68.1	61.5	31.9	35.5	23.8	20.4	76.2	79.6	63.9	58.2	36.1	41.8
35 à 44 »	45.3	44.6	54.7	55.4	67.6	62.2	32.4	37.8	64.0	64.4	0.7	35.6	68.2	63.4	31.8	36.6	34.8	34.0	65.2	66.0	67.0	60.9	33.0	39.1
45 à 54 »	54.6	54.0	45.4	46.0	70.8	67.4	29.2	32.6	72.3	70.7	0.7	29.3	69.8	68.2	30.2	31.8	43.2	43.0	56.8	57.0	71.9	66.5	28.1	33.5
55 ans et au-dessus	66.8	66.9	33.2	33.1	79.2	76.7	20.8	23.3	82.2	81.4	0.8	18.6	77.4	75.4	22.6	24.6	55.5	57.2	44.5	42.8	81.3	77.9	18.7	22.1
55 à 64 ans.	—	63.4	—	36.6	—	73.1	—	26.9	—	79.0	—	21.0	—	72.4	—	27.6	—	52.8	—	47.2	—	73.7	—	26.3
65 ans et au-dessus	—	71.7	—	28.3	—	81.2	—	18.8	—	84.9	—	15.1	—	79.4	—	20.6	—	63.3	—	36.7	—	82.7	—	17.3
Âge inconnu	—	41.8	—	58.2	—	77.9	—	22.1	—	55.6	—	44.4	—	76.2	—	23.8	—	35.7	—	64.3	—	79.0	—	21.0
<i>Origine ou nationalité des parents</i>	Droits de propriété pour les Blancs d'après l'origine en 1890 et d'après la nationalité des parents en 1900																							
États-Unis ou inconnue.	53.0	52.9	47.0	47.1	73.8	71.7	26.2	28.3	69.4	67.7	0.6	32.3	74.3	72.5	25.7	27.5	40.5	40.7	59.5	59.3	73.1	70.7	26.9	29.3
Austro-Hongrie.	41.1	35.6	58.9	64.4	61.8	60.6	38.2	39.4	81.2	79.4	0.8	20.6	57.3	60.5	42.7	39.5	28.2	25.6	71.8	74.4	65.9	60.6	34.1	39.4
Canada (Anglais)	46.7	43.1	53.3	56.9	57.8	58.5	42.2	41.5	80.3	76.3	0.7	23.7	49.8	53.9	50.2	46.1	34.7	32.2	65.3	67.8	64.4	62.2	35.6	37.8
Canada (Français)	31.4	33.9	68.6	66.1	57.7	56.1	42.3	43.9	82.8	78.5	0.2	21.5	54.2	54.2	45.8	45.8	23.0	25.7	77.0	74.3	59.8	57.2	40.2	42.8
Allemagne	52.5	51.0	47.5	49.0	64.5	62.0	35.5	38.0	80.9	75.8	0.1	24.2	60.3	59.3	39.7	40.7	42.8	42.0	57.2	58.0	67.2	63.8	32.8	36.2
Grande-Bretagne.	45.6	47.2	54.4	52.8	67.4	65.6	32.6	34.4	82.6	77.5	0.4	22.5	62.9	64.0	37.1	36.0	36.4	38.5	63.6	61.5	69.9	66.5	30.1	33.5
Irlande	43.5	41.7	56.5	58.3	68.1	63.8	31.9	36.2	86.9	80.6	0.1	19.4	61.5	61.8	38.5	38.1	36.4	35.0	63.6	65.0	70.7	64.6	29.3	35.4
Italie	14.5	15.1	85.5	84.9	77.3	61.7	2.7	38.3	67.6	61.4	0.4	38.6	72.5	67.5	27.5	32.5	12.1	13.3	87.9	86.7	78.5	60.6	21.5	39.4
Russie et Pologne	31.4	24.7	68.6	75.3	52.8	50.1	47.2	49.9	84.0	83.7	0.0	16.3	47.4	57.3	52.6	42.7	21.7	17.6	78.3	82.4	56.6	46.0	43.4	54.0
Russie	—	17.2	—	82.8	—	59.2	—	40.8	—	81.2	—	18.8	—	69.2	—	30.8	—	9.4	—	90.6	—	48.8	—	51.2
Pologne.	—	32.5	—	67.5	—	45.2	—	54.8	—	86.4	—	13.6	—	45.6	—	54.4	—	26.1	—	73.9	—	45.0	—	55.0
Scandinavie	60.6	58.1	39.4	41.9	56.0	56.6	44.0	43.4	85.0	80.6	0.0	19.4	51.0	52.2	49.0	47.8	41.8	42.6	58.2	57.4	63.9	62.5	36.1	37.5
Autres pays	47.4	45.6	52.6	54.4	70.0	67.3	30.0	32.7	77.0	71.1	0.2	28.9	63.6	62.5	36.4	37.5	37.5	36.5	62.5	63.5	74.3	70.7	25.7	29.3
D'origine étrangère mixte	—	43.1	—	56.9	—	62.1	—	37.9	—	76.3	—	23.7	—	59.2	—	40.8	—	33.8	—	66.2	—	63.9	—	36.1

Le nombre des fermes hypothéquées habitées par leurs propriétaires a augmenté d'une façon absolue, passant de 886.957 (1890) à 1.093.235 en 1900; il en est de même pour les maisons, de 809.933 (1890) à 1.086.994 en 1900; maisons et fermes ensemble de 1.696.890 (1890) à 2.180.229 en 1900. Pourtant, malgré cette augmentation numérique absolue, la proportion pour cent pour ces mêmes fermes et maisons a baissé dans cette décade. Il me semble, d'après le tableau *B*, inséré à la question n° 6, et d'après mes propres observations, que la dette hypothécaire a augmenté aux Etats-Unis depuis 1889. Les périodes d'expansion industrielle sont précisément celles où le crédit croît, souvent même au-delà de la proportion légitime du développement du travail et des affaires, et la période actuelle d'expansion industrielle a tellement dépassé le point atteint par la précédente période, qui prit fin en 1893, qu'il me paraît justifié d'en conclure que la dette hypothécaire des Etats-Unis doit être considérablement supérieure à celle de 1890. Il y avait eu une certaine dépression financière depuis 1882 jusque vers 1885 ou 86; en examinant le tableau *B*, il est facile de voir que le mouvement hypothécaire, presque stationnaire durant cette période, a augmenté rapidement avec la reprise des affaires financières et industrielles depuis 1886. La terre trouve partout facilement des acquéreurs et, si l'acheteur n'a pas suffisamment de numéraire ou de fortune pour payer intégralement le prix d'achat, il lui est très facile d'assurer une partie de la somme par une hypothèque ou d'obtenir un prêt dans ce but, la limite du crédit variant généralement de 40 à 75 pour cent de la valeur moyenne du bien-fonds.

En 1890, j'ai recherché le nombre des transmissions de biens-fonds dans Massachussetts pour les 10 ans écoulés jusqu'en 1889 et j'ai trouvé une moyenne annuelle de: *une* transmission pour 7 familles sur le total de la population qui est d'une densité comparable aux pays de l'Europe de la plus grande densité de population.

Il est probablement vrai, que dans quelques-unes des régions agricoles récemment ouvertes à l'exploitation à l'Ouest du Mississipi, la dette hypothécaire sur les immeubles ruraux («farms») a quelque peu diminué comme montant absolu; des économistes à même de connaître la question ont émis cette opinion.

Dans cette question de l'accroissement de la dette hypothécaire, l'étude la plus importante pour toute personne entendue, c'est la recherche des causes qui ont amené la conclusion même des emprunts. J'ai fait une enquête spéciale là-dessus en 1890 pour toutes les hypothèques grevant les fermes et maisons habitées par leurs propriétaires; les résultats en sont résumés dans le tableau suivant. Ce tableau contient également les résultats d'une enquête de même nature portant sur 102 districts et relative à toutes les sortes d'hypothèques d'après le recensement de 1890; les conclusions qui ressortent de cette exposition sont bien d'accord avec les prévisions que j'ai émises dans le courant de ce rapport.

Qu'on se figure un peuple actif et entreprenant, un pays où la terre s'achète et se vend facilement, un pays où le crédit est toujours prêt, et l'on comprendra que: champs de culture, bâtiments, fabriques, tout ce qui compose, en un mot, l'ensemble de la fortune immobilière, soient en développement continu. Les emprunts hypothécaires, considérés d'après les causes de

leurs conclusions, ne présentent que l'infime proportion de 5,23 pour cent (sur les fermes et maisons habitées par leurs propriétaires et grevées d'hypothèques) d'hypothèques prises pour des dépenses destinées à la famille ou à la «farm» et cette rubrique est la seule prévue dans le tableau pour les calamités. Enfin, la situation dans ce pays a été et est telle, qu'on peut dire que la dette hypothécaire marche de front avec l'essor industriel et avec l'expansion du crédit qui accompagne toujours l'activité industrielle.

TABLEAU E

Comparaison entre toutes les hypothèques et les hypothèques sur fermes et maisons, en égard au but de l'emprunt.

BUTS DES EMPRUNTS	Toutes les hypothèques de 102 districts		Hypothèques sur fermes et maisons pour toute l'étendue des Etats-Unis	
	Pour le nombre des hypothèques	Pour la valeur	Pour le nombre des familles	Pour la valeur des emprunts
	Pour cent	Pour cent	Pour cent	Pour cent
Achat de biens-fonds	54.67	56.66	57.15	58.77
Améliorations de biens-fonds . .	20.96	20.81	14.76	13.06
Achats et améliorations combinés.	4.50	5.09	4.60	5.84
Entreprises	6.01	8.92	3.55	4.96
Pour machines agricoles, animaux de ferme et autres acquisitions personnelles	1.95	0.70	1.71	0.70
Achats, améliorations, affaires et acquisitions personnelles, (deux motifs ou plusieurs combinés) .	1.73	2.19	3.53	4.67
Achats, améliorations, entreprises et acquisitions personnelles, combinés avec d'autres buts—autres que les dépenses concernant la ferme et la famille	0.45	0.63	0.62	0.98
Mêmes buts, combinés avec les dépenses pour la ferme et la famille.	2.06	1.32	6.38	
Dépenses pour la ferme et la famille	5.40	1.73	5.23	6.05
Buts divers	2.27	1.95	2.47	2.31
			2.47	2.66
Total pour achats et améliorations (non combinés avec d'autres buts)	80.13	82.56	76.51	77.67
Total pour achats, améliorations, entreprises et acquisitions personnelles, non combinés avec d'autres buts.	89.82	94.37	85.30	88.60

Question n° 16.

Considérations spéciales et observations particulières?

Il est regrettable que je ne puisse donner que fort peu de renseignements concernant les dettes hypothécaires depuis 1890. Deux enquêtes ont été entreprises cette année, enquêtes provoquées par la vive sollicitude que trouvent ici les intérêts et les malentendus sociaux.

Il est sans doute, fort difficile pour un Européen (et surtout pour un Européen du continent) de saisir le mécanisme des emprunts hypothécaires aux Etats-Unis. Aucun essai de comparaison avec le système européen ne doit être tenté.

En lisant les études sur le crédit populaire en Europe, je vois l'importance de premier ordre qu'on y attache aux sociétés coopératives de crédit et aux associations de crédit mutuel, et la nécessité de leur existence, spécialement pour les intérêts de l'agriculture. Les efforts que font ces Sociétés pour obtenir à leurs membres un crédit avantageux m'intéressent grandement, mais seulement comme étude de mœurs étrangères ; elles n'ont rien d'applicable à ce pays.

Il existe peut-être bien une demi-douzaine de Sociétés coopératives de crédit, organisées par quelques petits groupes d'immigrants, sur le type Raiffeisen, mais elles n'ont, je crois, d'autres raisons d'être que l'attachement à des coutumes natives.

Il n'y a que peu d'années que je me suis rendu compte à quel point notre pays diffère du continent européen au point de vue des dépôts d'argent dans les banques. Ici, rien de semblable au bas de laine

rempli petit à petit et soigneusement caché dans quelque trou du grenier ; personne ne pense à garder chez soi plus de numéraire qu'il ne lui en faut strictement comme argent de poche et comme monnaie d'appoint. Le surplus est immédiatement déposé dans une banque quelconque et vient grossir le fonds de roulement disponible. Or, lorsque le possesseur de l'argent trouve un moyen de le faire valoir lui-même sans le déposer à une banque, il le fait : partout on se prête mutuellement, de voisin à voisin. Presque dans chaque commune on trouve un ou plusieurs résidents capitalistes, qui prêtent leur argent ; s'il arrive qu'il y ait pénurie de fonds disponibles dans une commune, il est plus que probable que cela tient à ce qu'un résident de cette commune, représentant d'une banque foncière ou de crédit, est en même temps l'agent de quelque banque ou compagnie d'assurance opérant d'un autre côté, et qu'il draine ainsi l'argent au profit de cet établissement. Dans toute commune assez importante pour avoir une banque, on est certain qu'il en existe une pour les emprunts. Ainsi, par suite de l'usage général de déposer tous les fonds disponibles aux banques et de se servir de chèques et de billets à ordre sur les banques et sur les personnes privées, les pourvoyeurs du crédit sont partout. Grâce à ces procédés, la circulation de l'argent est aisée et rapide, le crédit est abondant et les entreprises prospèrent.

Ci-joint un tableau du nombre des Institutions de Crédit et des Banques, extrait du « Bulletin du Crédit Populaire » (Décembre 1901, page 412), et que j'ai complété par les éléments compris dans le tableau A à la question n° 1, et contenant les chiffres pour

l'année 1901. On peut juger de la force d'expansion du crédit par l'accroissement d'affaires des 6 catégories d'établissements cités. Les emprunts (hypothèques non-comprises), ont augmenté de 28^o/_o et les emprunts hypothécaires de 12^o/_o (les banques Nationales ne peuvent pas prêter sur hypothèque).

TABLEAU F
Dépôts pour l'année 1901.

INSTITUTIONS DE CRÉDIT	Montant des Dépôts
	Dollars
National Banques	2.937.753.233
State Banks	1.589.521.321
Private Banks	117.752.197
Loan and Trust Co's.	1.271.081.174
Mutual Savings Banks	2.260.273.524
Stock Savings Banks.	258.326.012
Total	8.434.707.461

Pour bien comprendre ce tableau, quelques explications sont nécessaires : «Les «Loan and Trust companies» sont des banques qui acceptent des charges telles que celles d'exécuteurs testamentaires, d'administrateurs de biens-fonds au profit du propriétaire ou d'un tiers; elles reçoivent des dépôts, paient des chèques et remplissent les attributions générales des banques.

Les «Mutual Saving banks» n'ont pas de capital de réserve; tous les bénéfices sont partagés entre les depositaires.

Les «Building and loan associations» sont, jusqu'à un certain point, des sociétés coopératives, complètement même, en théorie, mais partiellement quant à la pratique, puisque beaucoup d'actionnaires ne sont pas emprunteurs ; l'essor de ces associations a été rapide pendant environ 15 ans, mais, durant les 10 dernières années, l'état de leurs affaires est stationnaire, sinon positivement en décroissance. Le mécanisme de ces sociétés n'est pas du tout le même que celui des coopératives d'Europe, leur caractère est l'épargne obligatoire minime et périodique des emprunteurs.

Les placements des Banques compris dans le tableau A à la rubrique : «fonds d'Etat et Actions», représentent une sorte de surplus non-utilisé par les emprunteurs de la 3^{ème} et 4^{ème} ligne du tableau A, c'est-à-dire : les emprunteurs ayant conclu des emprunts avec ou sans gage hypothécaire ; les placements en fonds et actions payent un taux d'intérêt moindre que les emprunts locaux et sont rapidement convertis en argent comptant pour servir à des emprunts locaux ; la plupart reçoivent cette destination au fur et à mesure des demandes. Le tableau donne l'état du montant des dépôts dans 6 catégories de banques à une date uniforme en 1901 :

Cet immense réservoir de crédit ne contient cependant pas toutes les ressources qui s'offrent à l'emprunteur. J'ai déjà mentionné, en passant, les compagnies d'assurance et les prêteurs particuliers qui existent en grand nombre danspres que tous les districts.

En un mot, aux États-Unis, les capitaux sont abondants, le crédit est alimenté pas toutes les classes de la nation, tout le monde dépose et fait fructifier ses

fonds disponibles, c'est ce qui fait que, pas plus que les banques Raiffeisen, les Caisses d'Épargne postales n'ont de raison d'être ici.

J'ajoute encore un tableau contenant des renseignements pris dans le recensement de 1890 et établissant un classement des emprunts hypothécaires sur les fermes et les maisons occupées par leurs propriétaires, d'après le montant de ces emprunts. C'est la famille; plutôt que le propriétaire, qui est l'unité statistique, c'est pourquoi j'ai écrit «familles».

TABLEAU G

Proportion pour cent des familles habitant des maisons et des fermes hypothéquées et des charges qui pèsent sur ces immeubles classées d'après le montant des hypothèques, par Divisions Géographiques

DIVISIONS GÉOGRAPHIQUES	Au-dessous de 500 dollars		Au-dessous de 1.000 dollars		500 et au- dessus de 1.000 dollars		1.000 et au- dessus de 2.500 dollars		2.500 et au- dessus de 5.000 dollars		5.000 et au- dessus de 10.000 dol- lars		dollars 5.000 et au-dessus		dollars 10.000 et au-dessus		dollars 25.000 et au-dessus	
	par familles	par hypothèques	par familles	par hypothèques	par familles	par hypothèques	par familles	par hypothèques	par familles	par hypothèques	par familles	par hypothèques	par familles	par hypothèques	par familles	par hypothèques	par familles	par hypothèques
Pour les États-Unis.	33,97	6,90	60,05	20,70	26,08	13,80	27,42	31,93	8,84	22,88	2,89	14,35	3,69	24,49	0,80	10,14	0,09	2,63
North Atlantic.	25,37	4,05	49,17	13,80	23,80	9,75	31,75	28,68	12,71	25,14	4,89	18,45	6,37	32,38	1,48	13,93	0,16	3,41
South Atlantic.	45,34	9,25	67,14	22,14	21,80	12,89	21,38	28,24	7,91	23,45	2,83	16,09	3,57	26,17	0,74	10,08	0,05	1,74
North Central.	37,96	9,49	65,78	27,57	27,32	18,08	25,51	36,21	6,70	21,20	1,68	10,25	2,01	15,02	0,33	4,77	0,03	0,89
South Central.	51,46	13,34	74,96	30,01	23,50	16,67	18,76	28,63	4,03	14,40	1,51	10,35	2,25	26,96	0,74	16,61	0,14	7,72
Western.	24,02	3,48	48,38	11,85	24,36	8,37	31,04	24,10	12,90	22,28	5,39	18,04	7,68	41,77	2,29	23,73	0,38	9,77
Pour les fermes (fermes)																		
États-Unis.	32,07	6,86	59,14	21,56	27,07	14,70	28,81	34,56	8,96	23,87	2,56	13,13	3,07	20,01	0,53	6,88	0,05	1,74
North Atlantic.	25,63	4,33	48,93	14,36	23,30	10,02	31,64	30,58	13,93	29,39	4,77	19,04	5,50	25,68	0,73	6,64	0,04	1,02
South Atlantic.	47,20	9,53	68,37	22,11	21,17	12,58	20,21	27,15	7,72	23,21	2,90	16,74	3,70	27,58	0,80	10,79	0,05	1,75
North Central.	32,73	7,94	61,32	25,41	28,79	17,47	28,83	38,31	7,60	22,41	1,76	9,97	2,05	13,87	0,29	3,90	0,02	0,63
South Central.	54,01	14,37	76,46	30,89	22,45	16,52	17,57	27,79	3,63	13,41	1,55	11,17	2,34	27,91	0,79	16,74	0,15	6,95
Western.	20,89	2,71	45,54	9,85	24,65	7,14	30,88	20,29	13,59	20,05	6,58	18,97	9,99	49,81	3,41	30,84	0,59	13,30
Pour les maisons (hommes)																		
États-Unis.	36,05	6,94	61,04	19,81	24,99	12,87	25,89	29,20	8,72	21,85	3,25	15,63	4,35	29,14	1,10	13,51	0,13	3,55
North Atlantic.	25,25	3,93	49,30	13,56	24,05	9,63	31,81	27,82	12,12	23,22	4,94	18,19	6,77	35,40	1,83	17,21	0,21	4,48
South Atlantic.	43,41	8,98	65,86	22,18	22,45	13,20	22,58	29,35	8,10	23,68	2,76	15,42	3,46	24,79	0,70	9,37	0,06	1,73
North Central.	46,81	12,72	73,00	32,06	26,19	19,34	19,90	31,84	5,17	18,70	1,55	10,83	1,93	17,40	0,38	6,57	0,03	1,43
South Central.	45,77	11,30	71,62	28,29	25,85	16,99	21,40	30,31	4,90	16,37	1,42	8,72	2,08	25,03	0,66	16,31	0,13	9,24
Western.	26,79	4,43	50,89	14,33	24,10	9,90	31,18	28,87	12,28	25,08	4,34	16,88	5,65	31,72	1,31	14,84	0,21	5,36

On remarquera que $\frac{1}{3}$ seulement de familles ayant des charges hypothécaires sur leurs fermes et leurs maisons, ont emprunté moins de 500 dollars chacune, et environ 60% moins de 1.000 dollars.

Quant aux Etats du Sud, l'histoire de leur dette hypothécaire, où le coton joue un rôle important, sinon le premier rôle, est longue et compliquée. Quelques-unes de mes conclusions ne s'appliquent pas intégralement à cette partie du pays, mais la nature de ces exceptions ne peut être indiquée sans de longs développements.

Après avoir étudié le développement de la dette hypothécaire, on doit se demander : Qu'est ce qui constitue donc le capital de réserve de la richesse nationale? Sous l'empire de notre système de propriété individuelle, la valeur de la terre augmente de plus en plus, pendant que sa superficie ne varie pas? C'est bien, pourtant, la propriété foncière qui est la grande réserve de richesses et, de beaucoup, la plus grande; (il ne faut pas oublier que la propriété foncière ne comprend pas seulement la terre, mais les bâtiments et toute la mise en œuvre réalisée sur la terre). D'après l'estimation de la richesse nationale aux Etat-Unis, faite en 1890 et, que j'ai exposée à la question n° 1, environ 80 pour cent de la richesse des Etats-Unis, représentent des biens-fonds.

La plus grande partie de ces biens peut être offerte et acceptée en gage pour assurer le crédit, et joue un rôle important sur le marché comme valeur de garantie; cette richesse immobilière fait donc partie intégrale, tout autant que les banques elles-mêmes, du mécanisme de notre crédit.

FRANCE

En l'absence de tout renseignement officiel, je ne puis mieux faire que d'emprunter les éléments de cette étude au Rapport magistral présenté au Congrès de la propriété foncière tenu à Paris en 1900, par M^r Emmanuel Besson, et, pour ce qui a trait à la fortune immobilière privée en France, au Rapport de M^r Salefranque, présenté au même Congrès.

Je suivrai encore, dans les quelques conclusions qu'il est permis de tirer à l'heure actuelle, le guide précieux entre tous, le savant éclairé et l'observateur sagace qu'est M^r de Foville, membre de l'Institut de France, dont les très-intéressants articles parus dans l'Economiste français des 24 Janvier et 21 Février 1903, sur la dette hypothécaire en France et à l'étranger, m'ont, pour ainsi dire, frayé la voie.

Pour établir une estimation de la fortune immobilière en France, M^r Léon Salefranque s'est basé sur les résultats de l'enquête réalisée par l'administration de l'Enregistrement en 1898, et, lui appliquant les règles formulées par M^r de Foville et admises par tous les économistes, il arrive aux conclusions suivantes :
Valeur globale de la propriété foncière privée en 1898 :

107.247.400.000 frs, dont 56.248.100.000 propriétés rurales et 50.999.300.000 propriétés urbaines.

« Groupés par région, dit M^r Salefranque, ces chiffres « donnent, pour l'ensemble de la fortune immobilière, « les résultats ci-après en millions de francs :

Désignation des régions	Immeubles	Pour 100 du total
	millions de frs	
1 ^o Région de l'Ouest.	23.304,6	21,72
2 ^o Département de la Seine	20.002,4	18,65
3 ^o Région du Midi	16.847,5	15,78
4 ^o Région du Nord	16.787,8	15,65
5 ^o Région du Centre	16.564,4	15,42
6 ^o Région de l'Est	13.720,7	12,78
Ensemble	107.247,4	100,—

L'importance de la fortune immobilière par tête d'habitant varie de 5.993 frs. département de la Seine (maximum) et de 4.721 frs. (Calvados) au minimum de 106 frs (Corse) et de 954 frs. (Hautes-Alpes) avec une moyenne générale de 2.868 frs.

Voici, maintenant, un aperçu de la répartition de la fortune immobilière rurale et urbaine en France.

Pour la propriété rurale on compte 16 départements ayant une évaluation supérieure à un milliard ; ce sont les départements : du Nord (1.942), Seine Inférieure, Calvados, Pas-de-Calais, Manche, Côtes-du-Nord, Maine-et-Loire, Saône-et-Loire, Seine-et-Oise, Aisne, Orne, Seine-et-Marne, Allier, Ile-et-Vilaine, Loiret et Oise ; 60 départements ont une évaluation variant

de 997.200.000 (Gironde) à 274.800.000 (Lot); et, dans 8 départements, la fortune rurale est inférieure à 250 millions; ce sont: H^{tes} Pyrénées (234.600.000 millions) Alpes-Maritimes, Savoie, Ariège, Lozère, Basses-Alpes, Hautes-Alpes (77.200.000) et Corse (15.400.000). Pour la répartition de la fortune urbaine, la Seine tient la tête, comme de juste, avec 19.543.900.000 (dont 17 milliard, 43 millions, 7, pour Paris).

Dans 6 départements, le milliard est dépassé; ce sont: Nord (2.575 millions), Seine-et-Oise (1.806 millions), Rhône, Seine-Inférieure, Gironde et Bouches-du-Rhône (1.377 millions). Dans 60 départements, la fortune immobilière urbaine varie de 750 millions, 2 (Pas-de-Calais) à 129 millions 7, (Lot-et-Garonne); et 19 départements ont une fortune immobilière urbaine inférieure à 125 millions; dant 6 d'entre eux, elle n'atteint pas 50 millions; ce sont: l'Ariège, le Lot, Basses-Alpes, Hautes-Alpes, Lozère (21 millions 6) et Corse (15 millions 4).

Nous venons d'exposer les chiffres du Rapport de M^r Léon Salefranque relatifs à l'année 1898. Pour avoir l'évaluation la plus récente, nous ajouterons, que, d'après les derniers résultats statistiques, M^r de Foville établit les chiffres suivants pour la fortune immobilière en France en 1901 ¹⁾; évaluation globale de la fortune immobilière privée 125 milliards (terres 75; maisons 50). Enfin pour la propriété foncière urbaine de la ville de Paris, M^r de Foville ²⁾ donne le chiffre de 14 milliards 023 millions d'après les évaluations du livre foncier de Paris, dressé par M^r Albert Fontaine, président du Cadastre Municipal.

1) *Economiste Français* (24 Janvier 1903) page 101.

2) *La Richesse immobilière à Paris et à Londres* (A. de Foville) *Economiste français* 23 Mai 1903, page 740.

Voyons, maintenant, à combien peut s'évaluer la dette hypothécaire qui grève cette fortune immobilière privée.

Dans le Rapport présenté au Congrès de 1900 sur les charges de la propriété immobilière, M^r Emmanuel Besson émettait l'opinion que la dette hypothécaire en France devait être, à peu de chose près, en 1900, ce qu'elle était en 1876, c'est-à-dire de 15 milliards environ ; il était même tenté d'évaluer plus bas encore le total d'ensemble du passif foncier et pensait volontiers qu'il devait osciller entre 14 et 15 milliards, (non-compris les hypothèques légales). De son côté, M^r de Foville, dans les articles déjà cités, concluait, d'après les données statistique les plus récentes, que le passif hypothécaire devait incontestablement avoir diminué depuis quelques années et ne dépasserait guère, actuellement, 13 milliards et demi environ.

En effet la moyenne annuelle des prêts hypothécaires a baissé comme nombre et comme importance depuis 25 ans.

En voici la démonstration :

Moyenne des années	Nombre annuel des prêts hypothécaires	Importance annuelle des prêts hypothécaires
1877—1881 (cinq ans)	283.113	994 millions frs.
1895—1898 (cinq ans)	238.713	939 » »

De plus, les ventes immobilières ont également subi un mouvement de ralentissement, passant de 2.046.000 frs, et 2.591.000 en 1877 et 1881 à 1.786.000 et 1.776.000 en 1896 et en 1900 : second motif de diminution pour la dette hypothécaire dont les privilèges pour restes dûs sur les prix d'achat forment une bonne part.

Enfin, les calculs établis sur le passif hypothécaire

dans les annuités successorales, (passif évalué à 400 ou 500 millions) établiraient une valeur d'ensemble de 13 milliards $\frac{1}{2}$ environ de dette hypothécaire, ce qui concorde bien avec les prévisions de réduction que l'on vient de lire.

Une dette hypothécaire de 13 milliards $\frac{1}{2}$ sur une fortune foncière de 125 milliards dénote incontestablement un état sérieux et solide de la fortune publique ; mais, d'un autre côté, les économistes craignent d'y voir le signe d'un ralentissement fâcheux dans le mouvement d'affaires. Voici comment s'exprime M^r de Foville : « A première vue, plus d'un, croirait voir « un heureux symptôme dans un dégrèvement de près « d'un milliard. Mais ce sont là des effets qui peuvent « provenir de causes fort différentes. Les explications « ci-dessus montrent bien que si les propriétaires fran- « çais sont maintenant moins endettés qu'il y a vingt « et vingt-cinq ans, ce n'est pas qu'ils soient plus « riches ; c'est simplement que leurs terres ont perdu « une partie de leur valeur et constituent, par suite, « un moindre élément de crédit ».

Cette manière d'envisager la question est peut être juste ; cependant je ne saurais m'y rallier entièrement. Il me semble qu'un pays comme la France, qui possède une épargne supérieure à celle de tous les autres pays, ne saurait être considéré comme appauvri dans son ensemble ; le ralentissement des affaires ne pourrait-il être dû à une réserve peut être excessive ? la diminution des emprunts hypothécaires, à un excès de sagesse ? Si les propriétés sont moins grevées que naguère, cela ne veut-il pas dire que les propriétaires ayant de l'argent, ne se soucient pas d'emprunter pour le risquer ? Est-ce donc manque de crédit quand près

de 90⁰/₀ des immeubles sont libres de tout engagement? C'est plutôt esprit d'économie ou crainte des risques, trait d'ailleurs caractéristique des fortunes moyennes où la sécurité est préférée à l'aventure.

Je ne concluerai pas, je me permets seulement de poser la question.

Il nous reste à exposer le mouvement annuel des inscriptions hypothécaires, ainsi que les conditions des prêts, durée, taux d'intérêt, etc. Nous ne pouvons mieux faire que de reproduire le texte même de l'intéressant Rapport de M^r Emmanuel Besson¹⁾:

«L'enquête de 1876 est muette, sur le nombre des «prêts hypothécaires, leur importance moyenne, leur «durée et le taux de l'intérêt. Cependant, nous ne «croyons pas trop nous avancer en présumant que «la grande masse de ces emprunts ne dépasse pas «l'échéance de cinq ans. En fait, il est rare que «l'emprunteur ou l'acheteur rembourse dans le délai «convenu. Presque toujours le terme est prorogé.

«Ajoutons que, malgré la baisse du loyer de l'argent et la réduction du taux de l'intérêt légal, les prêteurs sur hypothèque surtout ceux des campagnes, stipulent communément un intérêt de 5⁰/₀. En répartissant sur les années de la durée de l'emprunt le total des frais, honoraires et taxes fiscales, on dégageait une redevance annuelle supérieure.

«Pour nous rendre compte du mouvement annuel «du passif foncier, nous comparerons les deux périodes «de 1877—1881 et 1894—1898 au point de vue de «l'importance annuelle, en capital, des hypothèques

1) Congrès international de la propriété foncière, Paris 11, 12, 13 Juin 1900. «Le Crédit foncier et les charges de la propriété immobilière. Rapport présenté par M^r Emmanuel Besson, pages 302—305.

«inscrites, des emprunts hypothécaires et des ventes
«d'immeubles. On fera remarquer que, si la valeur
«des inscriptions annuelles l'emporte sur celle des
«prêts, cela tient à ce que la rubrique des inscriptions
«comprend des éléments autres que les emprunts pro-
«prement dits.

1. — Période de 1877—1881

ANNÉES	Inscriptions		Prêts hypothécaires 1)		Ventes d'immeubles	
	Nombre	Sommes	Nombre	Sommes	Nombre	Sommes
1	2	3	4	5	6	7
		millions		millions		millions
1877	—	1.703.4	255.200	812.9	860.000	2.045.9
1878	—	1.765.0	260.998	851.4	873.355	2.110.9
1879	—	1.958.5	292.770	925.4	840.433	2.236.1
1880	—	2.190.4	313.687	1.193.6	829.070	2.329.2
1881	—	2.241.2	292.912	1.186.5	834.126	2.590.9
Totaux	—	9.858.5	1.415.567	4.969.8	4.236.984	11.313.0
Moyenne	—	1.971.7	283.113	993.9	847.397	2.262.6

2. — Période de 1894—1898

ANNÉES	Inscriptions		Prêts hypothécaires		Ventes d'immeubles	
	Nombre	Sommes	Nombre	Sommes	Nombre	Sommes
1	2	3	4	5	6	7
		millions		millions		millions
1894	—	2.090.4	230.768	974.4	712.631	1.890.6
1895	—	2.088.5	225.487	914.9	715.916	1.839.6
1896	—	2.004.5	219.370	941.5	718.563	1.786.2
1897	—	2.103.1	239.216	929.5	713.826	1.850.4
1898	465.473	2.006.7	238.726	930.2	717.454	1.861.8
Totaux	465.473	10.293.2	1.153.567	4.690.5	2.878.440	1.228.6
Moyenne	465.473	2.058.6	230.713	938.1	575.688	1.845.7

1) Le nombre et la valeur annuelle des prêts hypothécaires n'apparaissent distinctement dans les comptes définitifs des recettes qu'à partir de l'exercice 1897. Pour les années antérieures, nous avons dégagé approximativement ces deux données du montant total des obligations de sommes, en prenant pour base la proportion existant entre ce dernier total et celui des prêts sur hypothèque, d'après les comptes de 1897 et de 1898 où ces deux éléments sont distingués l'un de l'autre pour la première fois.

« Du rapprochement des moyennes qui résument ces
« deux périodes quinquennales, ressortent les différences
« suivantes :

	Période 1877—81	Période 1894—98	Différence au profit de la moyenne 1877—81	
Capital annuel moyen des	Inscriptions . . .	1.971.7	2.058.6	—
	Prêts hypothécaires	993.9	938.1	55.8
	Ventes d'immeubles	2.262.6	1.845.7	416.9

« Ces constatations sont, par elles-mêmes, suffisam-
« ment significatives, et il serait superflu de les com-
« menter longuement. Si, comparativement à la période
« 1877—81, les inscriptions d'hypothèques semblent
« accuser un léger mouvement de progression, par
« contre, les deux éléments essentiels du crédit immo-
« bilier, à savoir l'emprunt sur hypothèque et les ventes
« d'immeubles subissent une dépression marquée.

« Les prêts se raréfient ; les échanges sont moins
« actifs et moins importants ; les transactions foncières
« deviennent de plus en plus étroites. Voilà ce qui
« ressort du rapide examen comparatif auquel on vient
« de se livrer.

« Nous voudrions pouvoir indiquer dans quelle me-
« sure la dette hypothécaire se répartit entre la pro-
« priété rurale et les immeubles urbains. Mais les sta-
« tistiques financières se désintéressent de cette question,
« pourtant importante. Nous ne sommes renseignés à
« cet égard que relativement aux prêts du Crédit fon-
« cier de France.

« Le tableau ci-après montre comment les opérations
« hypothécaires de notre grand établissement de crédit
« se classent d'après la nature du gage affecté¹⁾ :

1) Compte-rendu du Crédit foncier pour l'exercice 1899.

ANNÉES	Propriétés urbaines		Propriétés rurales		Propriétés mixtes		TOTAL	
	Nombres	Sommes	Nombres	Sommes	Nombres	Sommes	Nombres	Sommes
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		millions		millions		millions		millions
De 1853 à								
1894	64.312	3.116.2	26.975	807.8	341	20.1	91.628	3.944.1
1895	2.492	71.3	985	19.7	—	—	3.477	91.1
Cinq dernières années	1896	3.069	93.6	1.050	27.1	—	4.119	120.7
1897	3.179	93.8	1.133	31.7	—	—	4.312	125.6
1898	3.510	99.4	1.296	25.2	—	—	4.806	124.6
1899	3.723	108.8	1.720	35.0	—	—	5.443	143.9
Totaux .	80.285	3.583.3	33.159	946.8	341	20.1	113.785	4.550.3

«Mais nous nous garderons bien de généraliser les «données de ce tableau. Si le Crédit foncier de France «emploie les 79⁰/₀ de ses capitaux en placements sur «les immeubles urbains et ne prête que 21⁰/₀ à la «propriété rurale, il serait téméraire d'appliquer cette «même proportion aux prêts entre particuliers».

Enfin, en ce qui concerne les droits d'hypothèque et de timbre perçus par l'État, je ne puis que me référer à mon Rapport de 1901, c'est-à-dire que le régime fiscal des formalités hypothécaires a été modifié par la loi du 27 Juillet 1900 qui a supprimé la presque totalité des droits de timbre ainsi que divers droits fixes d'hypothèque et établi une taxe proportionnelle par formalité. Le produit en peut être évalué, pour les prêts hypothécaires, à 4 millions.

HONGRIE

Rapport de Monsieur de Warga.

Question n° 1.

Evaluation globale la plus récente de la propriété foncière ?

- a) Immeubles ruraux.
b) » urbains.

D'après une évaluation due à l'initiative privée, la fortune immobilière représentait, en 1900, une valeur de 21.447.492.014 couronnes qui se répartit ainsi :

- I. Propriété non-bâtie . . 15.374.732.428 cour.
II. Mines et hauts fourneaux 1.639.985.200 »
III. Propriété bâtie 4.432.774.386 »
(une couronne vaut 0 fr. 96).

Question n° 2.

Nombre des Institutions de Crédit Foncier ?

1ement Emettant des emprunts en obligations et payables par annuités.

a. Nombre des Instit. de Crédit Foncier rural.

b. » » » » » urbain.

2ement » » » » » accordant des empr. en numér.

a' » » » » » rural » » » »

b' » » » » » urbain » » » »

Dans l'année 1900 :

1^o Ont accordé des emprunts seulement en obligations foncières :

a) sur propriétés foncières seules : 3 Institutions;

b) sur propriétés foncières et maisons de rapports :

3 Institutions.

2^o Ont accordé des emprunts en obligations foncières et en numéraire :

a) sur propriétés foncières seules : 31 Institutions;

b) sur » » et maisons de rapport :

89 Institutions.

3^o Ont accordé des emprunts seulement en numéraire :

a) sur propriétés foncières seules : 459 Institut.;

b) sur » » et maisons de rapport : 395 Institutions ;

c) sur maisons de rapport seules : 37 Institutions.

Question n^o 3.

Evaluation globale la plus récente des immeubles hypothéqués.

- | | |
|-----|---|
| 1. | Evaluation globale la plus récente des imm. hyp. aux sociétés de Crédi t. |
| 2. | » » » » » » grevés d'hypothèques privées. |
| a | » » » » » » ruraux hypothéqués. |
| a' | » » » » » » » aux Soc. de Créd. |
| a'' | » » » » » » » grevés d'hyp. privées. |
| b | » » » » » » urbains hypothéqués. |
| b' | » » » » » » » grevés aux Soc. de Créd. |
| b'' | » » » » » » » d'hypothèques privées. |

La valeur des immeubles grevés d'emprunts hypothécaires n'est pas connue, puisque les renseignements sur les emprunts hypothécaires existants manquent. Ce n'est, que sur les emprunts accordés par les In

stitutions de crédit hongroises que nous disposons de données, tandis que les données relatives aux emprunts hypothécaires inscrits en faveur de particuliers et d'Institutions de crédits étrangères nous font défaut.

En 1893, un essai fut tenté pour relever la valeur des immeubles inscrits comme hypothèques en faveur des Institutions de crédit hongroises. Selon les données obtenues comme résultat de cette tentative, la valeur des immeubles grevés d'emprunts hypothécaires en faveur des Institutions de crédit hongroises (non-compris la Banque austro-hongroise) s'élevait, en 1893, pour la Hongrie proprement dite, à 2.402.632.464 couronnes; sur ce montant, 1.732.436.302 couronnes revenaient aux propriétés foncières et 670.196.162 couronnes, aux maisons de rapport. Il n'y pas de données plus récentes et plus complètes sur ce point.

Question n° 4.

Relevé le plus récent du nombre d'emprunts hypothécaires en vigueur.

- A) Hypothèques Conventionnelles.
 - B) » légales.
 - C) » judiciaires.
1. Nombre des emprunts accordés par les Sociétés de Crédit.
 2. Nombres des hypothèques privées.
 - a... Nombre des empr. hypoth. sur immeubl. ruraux.
 - a' » » » » » » » » aux Soc. de Crédit
 - a'' » » » » » » » » sur hyp. privées.
 - b... » » » » » » » » urbains.
 - b' » » » » » » » » aux Soc. de Crédit
 - b'' » » » » » » » » sur hyp. privées.

Le nombre total des emprunts hypothécaires ne peut être connu, vu qu'il n'existe pas de relevé de

ces sortes d'opérations ; on ne possède, à ce sujet, que les registres des Institutions de Crédit hongroises, mais toute les opérations sur hypothèques privées, ainsi que les emprunts hypothécaires consentis par des Sociétés non-hongroises, manquent.

Nous enregistrons ci-dessous le nombre des emprunts hypothécaires accordés par les Institutions de Crédit de Hongrie et par la Banque Austro-Hongroise.

A la fin de 1900, le nombre des emprunts hypothécaires accordés par les Institutions de Crédit hongroises était :

pour la Hongrie proprement dite :

543.336	dont :	pour les propriétés foncières	470.651
		pour les maisons et fabriques	72.685

En Croatie et Slavonie :

25.325	dont :	pour les propriétés foncières	21.615
		pour les maisons et fabriques	3.710

Total pour tout le royaume de Hongrie :

568.661	dont :	pour les propriétés foncières	492.266
		pour les maisons et fabriques	76.395

Le nombre des emprunts hypothécaires accordés par la Banque Austro-Hongroise était, à la fin de 1900 :

dans la Hongrie proprement dite :

3.750	dont :	pour les propriétés foncières	2.831
		pour les maisons de rapport	919

En Croatie et Slavonie :

164	dont :	pour les propriétés foncières	114
		pour les maisons de rapport	50

Total pour tout le Royaume de Hongrie :

3.914	dont :	pour les propriétés foncières	2.945
		pour les maisons de rapport	969

Le total des emprunts hypothécaires accordés par

les Institutions de Crédit et la Banque Austro-Hongroise pour toute la Hongrie était, à la fin de 1900, de 572.575 dont 495.211 sur propriétés foncières et 77.364 sur propriétés bâties (maisons, fabriques).

Question n° 5.

Evaluation globale la plus récente du montant de la dette hyp. en vigueur.

	A)	Hypothèques	Conventionnelles.		
	B)	»	Légales.		
	C)	»	Judiciaires.		
1 ^{er} ement		Montant de la dette en vigueur aux Sociétés de Crédit.			
2 ^{ème} ement	»	»	»	»	sur hyp. privées.
a...		Montant de la dette en vigueur sur immeubl. <i>ruraux</i> .			
a'	»	»	»	»	» aux Soc. de Créd.
a''	»	»	»	»	» sur hyp. privées.
b...	»	»	»	»	<i>urbains</i> .
b'	»	»	»	»	» aux Soc. de Créd.
b''	»	»	»	»	» sur hyp. privées.

De même que pour la question précédente, on ne peut répondre qu'en ce qui concerne les opérations des établissements de Crédit Hongrois et de la Banque Austro-Hongroise. Les hypothèques privées et les opérations des établissements de Crédit non Hongrois échappent à la statistique.

En ce qui concerne la valeur des emprunts hypothécaires accordés par les établissements de Crédit Hongrois, M^r de Warga donne les chiffres suivants pour la fin de l'année 1900 :

Dans la Hongrie proprement dite :

1.657.584.741 couronnes, dont : 1.110.200.133 sur propriétés foncières et 547.384.608 sur maisons et fabriques.

En Croatie et Slavonie :

61.288.703 couronnes, dont : 35.004.050 sur propriétés foncières et 26.284.653 sur fabriques et maisons.

Total pour le Royaume de Hongrie :

1.718.878.444 couronnes, dont : 1.145.204.183 sur propriétés foncières et 573.669.261 sur maisons et fabriques.

La valeur des emprunts consentis par la Banque Austro-Hongroise était, à la fin de l'année 1900 :

256.333.000 couronnes, dont : 197.862.000 sur propriétés foncières et 58.471.000 sur maisons et fabriques.

En Croatie et Slavonie :

6.247.000 couronnes dont : 4.699.000 sur propriétés foncières et 1.548.000 sur maison et fabriques.

Total pour tout le Royaume de Hongrie :

262.580.000 couronnes, dont : 202.561.000 sur propriétés foncières et 60.019.000 sur fabriques et maisons.

La valeur totale des emprunts hypothécaires accordés par tous les établissements de Crédit et par la Banque Austro-Hongroise pour toute la Hongrie montait à la fin de 1900 à 1.981.453.444 couronnes, dont :

1.347.765.183 couronnes sur propriétés foncières et 633.688.261 couronnes sur maisons et fabriques.

Question n° 6.

Nombre des hypothèques inscrites dans la plus récente année.

	A)	Hypothèques	Conventionnelles.		
	B)	»	légales.		
	C)	»	judiciaires.		
1 ^{er} ement		Nombre des hyp.	inscrites aux Sociétés de Crédit.		
2 ^{em} ement	»	»	privées.		
a...	»	»	sur immeubles <i>ruraux</i> .		
a'	»	»	»	»	aux Soc. de Crédit.
a''	»	»	»	»	sur hyp. privées.
b...	»	»	»	»	<i>urbains</i> .
b'	»	»	»	»	aux Soc. de Crédit.
b''	»	»	»	»	sur hyp. privées.

Le relevé du nombre des dettes hypothécaires récemment inscrites n'est point à notre disposition. Nous ne pouvons fournir à cet égard que les données suivantes :

Le nombre des hypothèques inscrites au cours de l'année 1900 était :

	Hypothèques inscrites par suite de contrats	Hypothèques inscrites par acte d'exécution	Hypothèques successorales	TOTAL
Dans la Hongrie proprement dite .	280,049	81,732	35,667	397,448
En Croatie-Slavonie	15,634	10,289	34	25,957
Dans la Royaume de Hongrie . . .	295,683	92,021	35,701	423,405

Question n° 7.

Valeur des hypothèques inscrites dans la plus récente année ?

A) Hypothèques Conventionnelles.

B) » légales.

C) » judiciaires.

1^{er}ement Hypothèques aux Sociétés de Crédit.

2^{ement} » privées.

a . » sur immeubles *ruraux*.

a' » » » aux Soc. de Crédit.

a'' » » » hyp. privées.

b... » » » *urbains*.

b' » » » aux Soc. de Crédit.

b'' » » » hyp. privées.

Le relevé de la valeur des hypothèques récemment inscrites n'étant pas formulé selon la spécification demandée ci-dessus, nous ne pouvons communiquer, sur ce point, que les données suivantes :

La valeur des hypothèques inscrites au cours de l'année 1900 s'élevait à :

	Hypothèques inscrites par suite de con- trats	Hypothèques inscrites par actes d'exé- cution	Hypothèques successo- rales	TOTAL
Dans la Hongrie proprement dite	568.443	72.640	14.317	655.400
En Croatie-Slavonie	20.530	2.444	52	23.026
Dans le Royaume de Hongrie . . .	588.973	75.084	14.369	678.426

Question n° 8.

Nombre des hypothèques rayées dans la plus récente année ?

- A) Hypothèques Conventionnelles.
- B) » légales.
- C) » judiciaires.
- 1^{er}ement Hypothèques aux Sociétés de Crédit.
- 2^{ème}ement » privées.
- a... » sur immeubles *ruraux*.
- a' » » » aux Sociétés de Crédit.
- a'' » » » hyp. privées.
- b... » » *urbains*.
- b' » » » aux Sociétés de Crédit.
- b'' » » » privées.

De même que pour les hypothèques inscrites, les données relatives aux hypothèques rayées ne peuvent pas davantage être communiquées de la manière indiquée dans le questionnaire, mais seulement d'après la répartition suivante :

Sur les hypothèques inscrites, ont été rayées au cours de l'année 1900 :

	Par suite de l'insuffisance des sommes perçues servant au payement des créanciers	Par extinction du droit hypothécaire dérivée d'une autre cause	TOTAL
Dans la Hongrie proprement dite	4.455	230.466	234.921
En Croatie-Slavonie	483	15.803	16.286
Dans le Royaume de Hongrie	4.938	246.269	251.207

Question n° 9.

Valeur des hypothèques rayées dans la plus récente année.

- A) Hypothèques Conventionnelles.
- B) » légales.
- C) » judiciaires.
- 1^{er}ement Hypothèques aux Sociétés de Crédit.
- 2^{ème}ement » privées.
- a... » sur immeubles *ruraux*.
- a' » » » » aux Soc. de Crédit.
- a'' » » » » » hyp. privées.
- b... » » » » *urbains*.
- b' » » » » » aux Soc. de Crédit.
- b'' » » » » » hyp. privées.

De même que pour les hypothèques inscrites, les données relatives aux hypothèques rayées ne peuvent pas non plus être communiquées avec la spécification désirée, mais seulement de la manière suivante :

La valeur des hypothèques rayées au cours de l'année 1900 montait à :

	Par suite de l'insuffisance des sommes perçues servant au paiement des créanciers	Par extinction du droit hypothécaire dérivée d'une autre cause	TOTAL
Dans la Hongrie proprement dite.	7,961	329,201	337,162
En Croatie-Slavonie . . .	474	11,543	12,017
Dans le Royaume de Hongrie	8,435	340,744	349,179

Question n° 10.

Taux des Intérêts (moyenne)?

1 ^{ement}	Taux des Intérêts aux Sociétés de Crédit.				
	a'	Taux des Intérêts aux Sociétés de Crédit rural.			
	b'	» » » » »	urbain.		
2 ^{ement}	»	»	des hypothèques privées.		
	a''	»	»	»	rurales 1 ^{er} rang.
		»	»	»	» 2 ^{ème} »
		»	»	»	» 3 ^{ème} »
	b''	»	»	»	urbaines 1 ^{er} »
		»	»	»	» 2 ^{ème} »
		»	»	»	» 3 ^{ème} »

De même que pour les questions précédentes, on n'a de données pour les hypothèques consenties par les établissements de Crédit Hongrois et par la Banque Austro-Hongroise.

Il n'existe pas de sources de renseignements pour les emprunts hypothécaires consentis par des particuliers, non plus que pour ceux des établissements de Crédit non Hongrois.

M^r de Warga envoie le tableau suivant du taux des intérêts des emprunts hypothécaires en vigueur

aux établissements de Crédit Hongrois à la fin de 1900.

TAUX D'INTÉRÊTS	Dans la Hongrie proprement dite	En Croatie-Slavonie	Total pour tout le Royaume de Hongrie
	Montant des hypothèques en milliers de couronnes		
4 ⁰ / ₀	398.962	8	398.970
4.50 ⁰ / ₀	451.907	30.244	482.151
5 ⁰ / ₀	180.059	370	180.429
5.50 ⁰ / ₀	110.950	431	111.381
6 ⁰ / ₀	186.875	8.828	195.703
6.50 ⁰ / ₀	83.833	2.527	86.360
7 ⁰ / ₀	130.092	4.435	134.527
7.50 ⁰ / ₀	28.438	263	28.701
8 ⁰ / ₀	97.230	6.744	103.974
Total	1.668.346	53.850	1.722.196

D'après ce tableau, on constate que plus de 50⁰/₀ de la valeur totale des emprunts est à 4 et 4¹/₂⁰/₀ et seulement 20⁰/₀ du total des emprunts sont au taux 6 à 8⁰/₀.

Dans l'année 1900, le taux des emprunts hypothécaires accordés par la Banque Austro-Hongroise a été de 4,75⁰/₀.

Question n° 11.

Durée des hypothèques ?

- 1ement a' aux Sociétés de Crédit rural.
- b' » » » urbain.
- 2ement a'' hyp. privées rurales.
- b'' » » urbaines.

Les données les plus récentes concernant la durée des emprunts hypothécaires en Hongrie datent de 1894 et elles ne sont pas complètes, vu qu'elles ne se rapportent qu'aux emprunts hypothécaires amortissables accordés par les établissements de Crédit

Hongrois et ne font pas de distinction entre les propriétés foncières et les propriétés bâties.

Il ressort de ces données, que la majeure partie (72,4%) du montant des emprunts amortissables accordés par les Institutions de Crédit de Hongrie, se compose d'hypothèques d'une durée dépassant 30 ans. Cette durée serait encore plus longue si on ne prenait en considération que les hypothèques amortissables accordées en obligations foncières et ne pouvant pas être dénoncées; 90% du montant de ces hypothèques sont consentis pour plus de 30 ans de durée.

Question n° 12.

Montant des droits d'hypothèque perçus par l'Etat dans la plus récente année ?

10% des intérêts afférents à la créance garantie hypothécairement constituent la clef des droits d'hypothèque à titre d'impôt sur les intérêts du capital et sur la rente. Il n'y a pas moyen de communiquer le montant de ces droits, ceux-ci n'étant pas indiqués séparément, mais compris en une somme globale avec les autres impôts de même nature.

Question n° 13.

Montant des droits de timbre perçus par l'Etat dans la plus récente année ?

7/10 pour cent du montant constituant l'objet de l'inscription hypothécaire, sont perçus par l'Etat comme droit de timbre. Le montant du revenu provenant du droit de timbre ne peut pas être communiqué, ce timbre étant relevé en une somme globale avec les

recettes d'Etat provenant des autres droits de même nature.

Question n° 15.

La dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué ?

Ainsi qu'il a été mentionné à plusieurs reprises dans le courant de ce travail, on ne connaît même pas approximativement le montant réel des dettes hypothécaires; toutefois, les données dont nous disposons sur ce point, nous permettent de conclure à une augmentation très-considérable de la dette hypothécaire.

L'état des emprunts accordés par les Etablissements de crédit hongrois dans le Royaume de Hongrie, y compris les emprunts de la Banque Austro-Hongroise, montre, à partir de l'année 1840, le développement suivant :

<u>Années</u>	<u>En 1000 couronnes</u>
1840	362
1850	19.022
1860	111.834
1870	260.486
1880	504.540
1890	960.312
1900	1.981.546

L'augmentation très-notable de la dette hypothécaire est encore confirmée par les données fournies par le relevé des mutations opérées pendant ces dernières années dans le grèvement des propriétés cadastrales par suite de l'inscription de nouvelles et de la radiation d'anciennes hypothèques.

ANNÉES	Montant des hypothèques inscrites récemment	Montant des anciennes hypothèques rayées	Excédent des nouvelles hypothèques
	En milliers de couronnes		
1891	411.630	258.326	153 304
1892	407.186	291.944	115.242
1893	533.742	359.472	174.270
1894	546.506	409.904	136.602
1895	631.554	400.474	231.080
1896	600.620	366.428	234 192
1897	672.960	405.948	267.012
1898	667.086	452.783	214.303
1899	622.116	346.976	275.140
1900	678.426	349.179	329.247

Mais, pour pouvoir peser les données du dernier de ces deux tableaux, on doit prendre en considération que ces données indiquent, non-seulement l'augmentation des dettes hypothécaires causée par des emprunts hypothécaires, mais aussi toutes les dettes hypothécaires d'une autre origine, telles que, arriérés de prix d'achat, inscription d'impôts et autres contributions publiques, transmissions successorales etc. De plus, ces données n'indiquent que les mutations *cadastrales* de grèvement des propriétés, lesquels ne sont pas d'accord avec les mutations *réelles*, principalement pour les causes suivantes : les emprunts hypothécaires amortissables figurent généralement sur les registres cadastraux pour leur montant total comme dettes existantes jusqu'au versement de la dernière annuité d'amortissement, de sorte que les cadastres ne portent aucune trace des amortissements partiels ni de la diminution de la dette hypothécaire se produisant à la suite de ces amortissements. La même observation s'applique aux lettres de change avec garantie hypothécaire. Il arrive fréquemment aussi, que l'on omette de demander la radiation sur les ré-

gistes cadastraux d'une dette hypothécaire complètement amortie. Toutes ces causes ont pour effet, que les dettes amorties figurent sur les registres cadastraux pour une somme inférieure à la réalité, tandis que les dettes nouvellement inscrites y sont enregistrées pour leur montant réel, souvent même pour un montant supérieur; ce qui arrive, par exemple, en cas d'inscription hypothécaire sur base de l'acte garantissant le capital pour la couverture du crédit, que la personne qui en jouit n'emploie pas toujours intégralement.

Il faut, en outre, considérer que, de l'augmentation de l'état des emprunts hypothécaires, on ne peut pas conclure à l'augmentation, dans la même mesure, des dettes grevant les immeubles. Une partie considérable des emprunts hypothécaires récemment inscrits ne constitue sûrement pas une nouvelle dette, mais seulement la conversion d'emprunts privés en emprunts de sociétés de Crédit, lesquels, au lieu de charger davantage la propriété, allègent plutôt la dette immobilière.

Puis, par suite de l'abaissement continu du taux d'intérêts, la dette intérêts ne s'accroît pas parallèlement avec la dette-capital; enfin, un fait qui s'impose à notre attention, c'est la proportion de plus en plus considérable des maisons de rapport parmi les immeubles hypothéqués, fait qui s'explique par la construction de ces maisons sur une grande échelle dans les villes, à l'aide de fonds empruntés. Ces dettes ne sont que des emprunts de rapport. La même observation s'applique également aux fabriques et aux capitaux d'exploitation des grandes propriétés, etc.

ITALIE

Ce travail est extrait des ouvrages et brochures que M^{rs} Bodio et le chevalier Negri ont bien voulu m'envoyer et dont le « *Bolletino di Statistica et di Legislazione comparata* » forme l'élément principal.

Je n'ai pas à faire ici l'éloge de cette publication ; tous ceux qui s'occupent de statistique la connaissent et l'apprécient. J'ai obtenu, de plus, quelques renseignements complémentaires de la Direction des Domaines ; c'est ainsi que j'ai pu réunir les éléments de cette monographie sur l'état de la dette hypothécaire en Italie. La statistique italienne divise les dettes hypothécaires en deux grandes catégories : les dettes portant intérêt et les dettes sans intérêts (*fruttifero et infruttifero*).

La première de ces deux catégories se subdivise en dettes *capital* et en hypothèques prises pour assurer le capital *de rentes dues*.

La seconde comprend les dettes réelles et les dettes éventuelles (gestion de tutelle, cautions pour crédits etc).

Ces catégories, faciles à établir, sont certainement plus généralement comprises que les spécifications d'hypothèques conventionnelles, judiciaires et légales, adoptées par tout, et que la statistique Italienne en-

registre également à côté des rubriques qui lui sont propres.

Nous ferons observer, pour l'unité du présent travail, que le questionnaire de l'Institut International de statistique, divise les dettes hypothécaires en hypothèques conventionnelles et judiciaires qui sont considérées comme portant intérêt (*fruttifero*) et en hypothèques légales, lesquelles sont des inscriptions hypothécaires ne portant, généralement, pas d'intérêts (*infruttifero*).

Malheureusement, je dois ajouter que la spécification de ces différentes sortes d'hypothèques est rarement établie dans les réponses que j'ai obtenues. La distinction entre les dettes portant intérêts est cependant faite, quand cela est possible, par nos éminents collaborateurs dans la question n° 10 relative au taux des intérêts.

La statistique italienne fait les plus louables efforts pour épurer les chiffres relevés des causes d'erreur inévitables en l'absence de «*Livre Foncier*».

Elle élimine des registres de statistique (toutes les fois cela est possible) les ratifications d'inscriptions hypothécaires en cas de mutation de propriété, ainsi que les renouvellements d'hypothèques antérieures, de même que les hypothèques prises simultanément sur d'autres immeubles pour renforcer le gage primitif, enfin les transferts d'inscriptions hypothécaires d'un immeuble sur l'autre, chaque fois que le capital assuré par l'hypothèque, de même que les intérêts stipulés, ne varient pas par suite de ces opérations d'écriture.

Sont également recherchées et éliminées les hypo-

thèques non radiées, mais périmées pour cause de non-renouvellement dans la terme légal (30 ans).

Deux causes permanentes de surcharge échappent malheureusement encore à tout contrôle.

1^o la non-radiation d'une quantité, certainement considérable, de dettes hypothécaires acquittées en tout ou en partie ; cette formalité de la radiation est très-souvent négligée car elle représente, en somme, un effort et une dépense sans avantage immédiat et tangible.

2^o L'impossibilité pour le conservateur des hypothèques de reconnaître toujours le double emploi d'inscriptions prises à différentes époques au même office ou à divers offices pour le même emprunt.

Ces deux causes majorent certainement beaucoup le total de la dette hypothécaire en vigueur, en augmentant indûment la différence entre le total des nouvelles hypothèques et celui des radiations annuelles, différence qui constitue, en apparence, l'augmentation annuelle des charges hypothécaires.

Ces réserves faites, nous donnons les chiffres relevés dans le bulletin de statistique et législation comparée publiée par le Ministère des finances ¹⁾.

Question n° 1.

Evaluation globale la plus récente de la propriété foncière ?

- a... Immeubles ruraux.
- b... > urbains.

Pour cette question, ainsi que pour plusieurs autres, nous ne trouvons pas de renseignements dans le Bolle-

1) Bolletino di Statistica e di Legislazione comparata (anno III, fascicolo I, 1902—1903.

tino ; nous sommes donc obligés de nous reporter aux réponses données en 1901 par la statistique italienne pour le travail que j'ai présenté à la session de Budapest, réponses qui me sont parvenues, trop tard pour figurer alors dans ma brochure, mais qui ont été insérées dans le Compte-Rendu de l'Institut International.

La propriété foncière a été évaluée approximativement, en 1891, par notre éminent secrétaire général, M^r Bodio ¹⁾, à 51 milliards de livres dont 42 milliards pour immeubles ruraux et 9 milliards pour immeubles urbains.

Question n° 2.

Nombre des Institutions de Crédit Foncier ?

Les Institutions de Crédit Foncier sont au nombre de 7 en Italie ²⁾.

Question n° 3.

Evaluation globale la plus récente des immeubles hypothéqués ?

1.	Evaluation globale la plus récente des imm. hypoth. aux sociétés de Crédit.
2.	» » » » » » grevés d'hypothèques privés.
a...	» » » » » » ruraux hypothéqués.
a'	» » » » » » » » aux Soc. de Créd.
a''	» » » » » » » grevés d'hyp. privées.
b...	» » » » » » urbains hypothéqués.
b'	» » » » » » » grevés aux Soc. de Créd.
b''	» » » » » » » d'hypothèques privées.

1) Bodio : Di alcuni indici misuratori del movimento economico in Italia, 1891.

2) Ce chiffre m'est fourni par Monsieur Solinas-Cossu, Directeur Général du domaine.

De même que pour la première question, je me réfère aux réponses du questionnaire de 1901.

Cette évaluation n'est faite que pour les immeubles engagés aux Sociétés de Crédit. La valeur globale de ces immeubles était estimée, en 1899, à 1.431.000.000 liras, sans distinction d'immeubles urbains ou ruraux.

Question n° 4.

Relevé le plus récent du nombre d'emprunts hypothécaires en vigueur ?

A) Hypothèques Conventionnelles.

B) » légales.

C) » judiciaires.

1. Nombre des emprunts accordés par les Sociétés de Crédit.

2. Nombre des hypothèques privées.

a... Nombre des empr. hypoth. sur immeubles ruraux.

a' » » » » » » » aux Soc. de Crédit.

a'' » » » » » » » sur hyp. privées.

b... » » » » » » » urbains.

b' » » » » » » » aux Soc. de Crédit.

b'' » » » » » » » sur hyp. privées.

Il n'existe pas de données pour répondre à cette question ; les tableaux du mouvement de la dette hypothécaire dans le Bolletino ne donnant que la valeur des hypothèques prises ou rayées annuellement et ne mentionnant pas leur nombre.

Question n° 5.

Evaluation globale la plus récente du montant de la dette hyp. en vigueur ?

A) Hypothèques Conventionnelles.

B) » légales.

C) » judiciaires.

1ement	Montant de la dette en vigueur aux Sociétés de Crédit.
2ement	» » » sur hyp. privées.
a...	Montant de la dette en vigueur sur immeubl. <i>rurauz</i> .
a'	» » » » » aux Soc. de Créd.
a''	» » » » » sur hyp. privées.
b...	» » » » » <i>urbains</i> .
b'	» » » » » aux Soc. de Créd.
b''	» » » » » sur hyp. privées.

D'après le tableau I du Bulletin de Statistique, le total apparent de la dette hypothécaire en vigueur en 1901 monterait à 14.452.362.928 liras dont 9.074.452.997 liras appartenant à la catégorie fruttifero et 5.377.909.931 à la catégorie infruttifero. Des 9.074.452.997 liras fruttifero, 8.388.702.790 sont des hypothèques prises pour garantir des capitaux dûs et 685.750.207 représentent le capital de rentes dues. Quant aux 5.377.909.931 infruttifero, ils se répartissent ainsi : 2.278.382.361 représentent des créances réellement dues et 3.099.527.570 sont des garanties hypothécaires prises pour dettes éventuelles.

Il ressort de ces chiffres, que le total des dettes hypothécaires proprement dites, monte en réalité à 11.452.835.358 liras, en décomptant les inscriptions de garantie qui ne représentent pas des dettes réelles.

Si l'on pouvait défalquer également les hypothèques éteintes non rayées et non périmées, ainsi que les inscriptions prises en double, il est probable que le montant de la dette hypothécaire en vigueur en Italie ne dépasserait guère 10 milliards pour les dettes réelles auxquelles viennent s'ajouter les 3 milliards 99 millions d'inscriptions de garantie, soit un total de 13 milliards $\frac{1}{2}$ environ (y compris les hypothèques légales). Malheureusement, les données manquent pour

serrer la vérité de plus près que cette approximation globale.

Les chiffres donnés par le bulletin de statistique ne précisent pas quelle part revient, dans le total de la dette hypothécaire, aux propriétés rurales et aux propriétés bâties et ne font pas la division des hypothèques conventionnelles, judiciaires et légales. Ces distinctions ne sont faites que pour les inscriptions annuelles et non pour l'ensemble de la dette.

Question n° 6.

Nombre des hypothèques inscrites dans la plus récente année?

	A)	Hypothèques	Conventionnelles.		
	B)	»	légales.		
	C)	»	judiciaires.		
1 ^{er} ement		Nombre des hyp.	inscrites aux Sociétés de Crédit.		
2 ^{em} ement		»	»	privées.	
a...		»	»	sur immeubles <i>ruraux</i> .	
a'		»	»	»	aux Soc. de Crédit.
a''		»	»	»	sur hyp. privées.
b...		»	»	»	<i>urbains</i> .
b'		»	»	»	aux Soc. de Crédit.
b''		»	»	»	sur hyp. privées.

Dans le courant de l'année 1901, il a été pris 131.414 inscriptions hypothécaires nouvelles ¹⁾ dont :

65.891 hypothèques conventionnelles ;
 37.156 » judiciaires ;
 28.367 » légales.

Sur ces 131.414 inscriptions, 81.422 représentent des dettes fruttifero (dont 73.813 sont des dettes capital et 7.609 des rentes capitalisées) et 49.992 sont

1) Tableau II du Bolletino I, 1902—1903.

des dettes infruttifero (dont 35.657 dettes réellement dues et 14.335 inscriptions de garantie pour dettes éventuelles).

Si l'on considère la nature des propriétés hypothéquées, le total de 131.414 inscriptions se subdivise ainsi :

56.447 (dont 22.686 infruttifero) sur des terres.

35.185 (dont 13.961 infruttifero) sur des bâtiments.

39.776 (dont 13.342 infruttifero) sur des terrains avec leurs bâtisses ¹⁾.

Le plus grand nombre de ces inscriptions se répartit sur la province Napolitaine : 47.509 (dont 19.205 infruttifero); sur le total, 19.768 inscriptions sur terres, 14.064 sur bâtiments et 13.677 sur des terrains avec leurs bâtiments. La Sicile vient ensuite avec 22.071 (dont 10.826 infruttifero). Le Piémont et la Ligurie ensemble en ont 17.564 (dont 5.748 infruttifero); sur le total, 8.835 inscriptions sont prises sur des terres. La Lombardie : 7.646 (dont 1.843 infruttifero); sur le total, 3.138 inscriptions sont prises sur des terrains avec leurs bâtiments. L'Emilie : 7.491 (dont 1809 infruttifero). Vénétie : 7.325 (dont 1.836 infruttifero), sur le total, 3.378 sont des inscriptions prises sur des terres. La Toscane, 6.726 (dont 1.048 infruttifero); sur le total, 2.970 sont prises sur des terrains avec leurs bâtiments. Le Lazio, 6.238 (dont 2.630 infruttifero); sur le total, 3.141 inscriptions sont prises sur des terres. Enfin, la Sardaigne, 3.120 (dont 518 infruttifero); sur le total, 1.274 inscriptions prises sur des maisons.

1) Tableau III du Bolletino I, 1902—1903.

Question n° 7.

Valeur des hypothèques inscrites dans la plus récente année?

A)	Hypothèques	Conventionnelles.
B)	»	légales.
C)	»	judiciaires.
1 ^{er} ement	Valeur des hypothèques	inscrites aux Société de Crédit.
2 ^{ème} ement	»	»
		privées.
a...	Valeur des hypothèques	sur immeubles <i>ruraux</i> .
a'	»	»
a''	»	»
b...	»	»
b'	»	»
b''	»	»

La valeur des hypothèques nouvelles inscrites en 1901 est de 535.035.555 livres, dont : 385.214.549 livres fruttifero et 149.821.006 infruttifero. Il n'est pas donné, dans les tableaux que j'ai sous les yeux, de renseignements sur la répartition de ces sommes en hypothèques conventionnelles, judiciaires et légales ; ces distinctions ne sont établies dans le Bolletino que sur les tableaux concernant le *nombre* des inscriptions hypothécaires annuelles et n'existent pas pour la *valeur* de ces inscriptions ; je ne puis donc pas établir le montant de chacune de ces catégories pour l'année 1901.

Sur les 385.214.549 livres de dettes fruttifero, 363.338.172 livres sont des dettes capital et 21.876.377 représentent le capital de rentes dues ; sur les 149.821.006 livres de dettes infruttifero, 82.893.010 livres sont des dettes réellement dues et 66.937.996 livres sont des inscriptions de garantie.

Si l'on considère la nature des immeubles mis en gage, le total de 535.035.555 livres se subdivise ainsi :

133.110.715 liras (dont 47.717.154 infruttifero) sur des terres.

183.677.860 liras (dont 32.949.175 infruttifero) sur des bâtiments.

248.246.950 liras (dont 69.154.677 infruttifero) sur des terrains avec leurs bâtiments.

Plus de 46⁰/₀ du total est donc prêté sur cette dernière catégorie qui ne représente cependant que 30⁰/₀ du total eu égard au nombre des inscriptions, ce qui démontre l'importance du montant des prêts consentis sur les gages de cette nature.

De même que le nombre le plus élevé d'inscriptions appartient à la Napolitaine, la somme la plus considérable lui revient également : 139.755.384 liras, (dont 92.882.799 fruttifero et 46.872.585 infruttifero). Sur le total, les prêts sur des terres figurent pour 50.263.549; ceux sur bâtiments, pour 37.076.961 et, enfin, ceux sur terrains avec leurs bâtiments représentent la plus forte proportion avec 52.414.874 liras.

Le Piémont avec la Ligurie viennent au second rang pour la valeur des hypothèques avec 75.507.646 liras, dont 21.440.839 infruttifero; sur le total, 19.745.656 sont prêtés sur des terres, 25.699.207 sur des maisons et 30.062.783 sur des terrains avec leurs bâtiments. La Lombardie a le 3^{ème} rang avec 72.529.484 liras, (dont 15.776.161 infruttifero); sur le total, 43.807.411 (soit plus de 60⁰/₀) sont prêtés sur des terrains avec leurs constructions; 19.116.013 sur des bâtiments seuls et seulement 9.606.060 sur des terres. La Sicile ne vient plus qu'en 4^{ème} rang avec 54.417.835 liras dont 18.739.599 infruttifero. La plus forte proportion des prêts est pour les terres-qui figurent pour 21.985 561 liras; les bâtiments figu-

rent pour 14.522.717 et les terrains avec leurs bâtisses pour 17.909.557 liras.

La Toscane vient ensuite avec 47.814.814 liras dont 4.943.995 infruttifero; la plus forte proportion est encore aux terrains avec leurs constructions: 32.580.521 (soit 68^o/_o du total); les bâtiments seuls: 8.023.794 liras et les terres 7.210.499 liras, (soit 15^o/_o seulement).

L'Emilie a 46.332.420 liras de nouvelles dettes hypothécaires pour 1901, dont 27.482.183 sur des terrains avec leurs constructions; sur le total, 11.746.289 liras sont infruttifero. La Vénétie 38.927.933 liras (dont 10.303.001 infruttifero); sur le total, 22.271.198 liras sont des prêts sur terrains avec leurs bâtiments, 6.725.665 sur bâtiments seuls et 9.931.070 sur des terres.

Le Lazio, 30.420.799 liras (dont 10.072.061 infruttifero); sur le total 8.669.302 liras sont prêtées sur des terres, 12.231.854 sur des bâtiments et 9.519.643 sur terrains avec bâtiments.

La Marche et l'Ombrie ont 23.089.751 (dont 7.279.360 infruttifero); sur le total, 10.829.872 (la plus forte proportion) sur terres; 2.943.809 sur bâtiments et 9.316.070 sur terrains avec leurs constructions.

Enfin, la Sardaigne figure pour 6.239.489 liras (dont 2.647.116 infruttifero); sur le total, la plus forte proportion des prêts est consentie sur des terrains avec leurs constructions, soit: 2.882.710 liras; 1.679.775 sur des terres et 1.677.004 sur des bâtiments seuls.

Question n° 8.

Nombre des hypothèques rayées dans la plus récente année ?

- A) Hypothèques Conventionnelles.
- B) » légales.
- C) » judiciaires.
- 1^{ement} Hypothèques aux Sociétés de Crédit.
- 2^{ement} » privées.
- a... Hypoth. sur immeubles *ruraux*.
- a' » » » » aux Soc. de Crédit.
- a'' » » » » hyp. privées.
- b... » » » *urbains*.
- b' » » » » aux Soc. de Crédit.
- b'' » » » » privées.

Nous n'avons pas trouvé de données dans le Bollettino quant au nombre des inscriptions hypothécaires rayées ou périmées chaque année ; les tableaux n'indiquent que la valeur de ces opérations et non leur nombre.

Question n° 9.

Valeur des Hypothèques rayées dans la plus récente année ?

- A) Hypothèques Conventionnelles.
- B) » légales.
- C) » judiciaires.
- 1^{ement} Hypothèques aux Sociétés de Crédit.
- 2^{ement} » privées.
- a... Hypothèques sur immeubles *ruraux*.
- a' » » » » aux Soc. de Crédit.
- a'' » » » » hyp. privées.
- b... » » » *urbains*.
- b' » » » » aux Soc. de Crédit.
- b'' » » » » hyp. privées.

La valeur des hypothèques rayées ou périmées en 1901 est de 1.053.189.143 liras, dont 686.520.496

fruttifero et 366.668.647 infruttifero. Sur le total, 670.789.262 liras (soit plus de 63^o/_o) résultent d'hypothèques périmées d'office après 30 ans. Il est certain, d'après cette proportion colossale, que les hypothèques non rayées par négligence doivent représenter encore une somme considérable qui majorerait si on pouvait la connaître, le total officiellement constaté. Les hypothèques rayées se répartissent à peu près de même que les inscriptions nouvelles quant aux territoires; le premier rang est toujours pour la province napolitaine avec 293.431.622 liras; la Toscane prend le second rang avec 166.605.643 liras; la Sicile vient ensuite avec 160.743.631 liras; le Piémont avec la Ligurie occupent le 4^{ème} rang avec 133.656.383 liras. Viennent ensuite: la Lombardie 88.320.959 liras, l'Emilie 66.369.298; la Marche et l'Ombrie 48.449.316; la Lazio 47.408.552; la Vénétie 41.352.087; et la Sardaigne 6.851.652 liras.

La distinction entre hypothèques judiciaires, légales, conventionnelles, ainsi qu'entre immeubles ruraux ou urbains, n'est pas faite pour les hypothèques rayées.

Question n° 10.

Taux des Intérêts (moyenne) ?

1 ^{ement}	Taux des Intérêts aux Sociétés de Crédit.				
	a'	Taux des Intérêts aux Sociétés de Crédit rural.			
	b'	»	»	»	urbain.
2 ^{ement}	»	»	des hypothèques privées.		
	a''	»	»	»	rurales 1 ^{er} rang.
		»	»	»	» 2 ^{ème}
		»	»	»	» 3 ^{ème}
	b''	»	»	»	urbaines 1 ^{er}
		»	»	»	» 2 ^{ème}
		»	»	»	» 3 ^{ème}

L'intérêt légal est de 5 % pour les dettes privées et de 6 % pour les dettes commerciales ; cependant, les parties contractantes ont une entière liberté pour fixer le taux de leurs opérations. Dans la plus grande partie de l'Italie, les intérêts pour les hypothèques conventionnelles sont généralement de 6 % ; dans quelques régions, néanmoins, surtout dans les provinces méridionales, on conclut, parfois, des emprunts à un taux plus élevé.

Pour les emprunts contractés aux Instituts de Crédit foncier, l'intérêt est de 5 et de 4 1/2 ou 4 % selon le taux d'émission des obligations de ces sociétés ¹⁾.

Question n° 11.

Durée des hypothèques ?

- 1^{ement} a' aux Sociétés de Crédit *rural*.
b' » » » *urbain*.
2^{ement} a'' hyp. privées *rurales*.
b'' » » *urbaines*.

Je me réfère, pour cette question aux réponses du questionnaire de 1901.

La durée des hypothèques est variable. L'inscription conserve son action pendant 30 ans ; l'effet cesse au bout de ce temps si l'inscription n'est pas renouvelée au terme de l'échéance.

Question n° 12.

Montant des droits d'hypothèque perçus par l'Etat dans la plus récente année ?

Pendant l'année financière 1901—1902, le total des droits d'hypothèque perçus en Italie a été de 6.773.123. liras ²⁾.

1) Renseignements donnés par M^{rs} Solinas-Cossu.

2) Renseignements donnés par M^r Luigi-Grimaldi-Costa.

Question n° 13.

Montant des droits de timbre perçus par l'Etat dans la plus récente année?

Les droits de timbre sont évalués, par approximation par la Direction générale des Domaines à 3.000.000 de lire pour l'année financière 1901—1902. La statistique publiée par le Ministère des Finances ne donne pas séparément le montant des droits de timbre perçus pour les opérations hypothécaires¹⁾.

Question n. 14.

Droits d'hyp. et de timbre réunis perçus par l'Etat dans la plus récente année?

Le total des droits d'hypothèque et de timbre perçus pendant l'année financière 1901—1902 est de 6.773.123 liras, subdivisés comme on l'a vu aux questions n° 12 et 13.

Question n° 15.

La dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué?

La dette hypothécaire diminue en Italie depuis l'année 1895. Ce mouvement descendant est très-marqué. En examinant le tableau IV du Bolletino (fasc. I anno III) on voit que, de 1871 à 1894, le total officiel de la dette hypothécaire a passé de 10 milliards 592 millions de liras à 16.663 millions, soit en moyenne

1) Renseignements donnés par Mr L. Grimaldi-Costa.

une augmentation annuelle de plus de 263 millions. De 1894 qui marque le point culminant du mouvement ascensionnel, à 1901 où nous la trouvons à 14.452 millions, la dette hypothécaire a diminué de 2.211 millions, soit une moyenne annuelle de 315 millions de liras.

La différence serait certainement encore plus considérable si l'on pouvait éliminer, comme nous l'avons écrit plus haut, les inscriptions non rayées et non encore périmées (qui représentent certainement une somme importante) et les inscriptions faisant double emploi qui se glissent encore ça et là en dépit des efforts et des précautions des bureaux de statistique.

Question n° 16.

Considérations spéciales à chaque pays et observations particulières ?

L'Italie est un des rares pays où toutes les réponses au questionnaire de l'Institut International de Statistique peuvent être formulées, grâce à la richesse des renseignements fournis par le Bollettino de Statistique et de Legislazione comparata. Il me reste seulement le regret que ma connaissance imparfaite de la langue et mon éloignement des sources complémentaires de renseignements ne m'aient pas permis de rendre encore plus complète cette étude de la statistique hypothécaire en Italie.

JAPON

Monsieur N. Hanabusa n'a pu ajouter que peu de chose aux renseignements qui figurent dans le rapport de 1901.

Nous n'avons pas d'indications sur la valeur globale de la propriété foncière qui forme l'objet de la question n° 1.

Question n° 2.

Nombre des Institutions de Crédit Foncier ?

	1 ^{er} ement	Emettant des emprunts en obligations et payables par annuités.							
	a.	Nombre des Institutions de Crédit Foncier rural.							
	b.	> > > > > >							urbain.
	2 ^{eme} ement	> > > > > >							accord. des empr. en numér.
	a'	> > > > > >							rural > > > >
	b'	> > > > > >							urbain > > > >

A la fin de 1900, on comptait au Japon 48 Institutions de Crédit foncier accordant des emprunts en numéraire, dont : 46 Banques de l'Agriculture et de l'Industrie.

1 Banque coloniale de l'île Yezo

1 » de l'encouragement industriel du Japon.

Question n° 3.

Evaluation globale la plus récente des immeubles hypothéqués ?

1.	Evaluat.	globale	la	plus	récente	des	immeubl.	hyp.	aux	Soc.	de	Crédit.
2.	>	>	>	>	>	>	>	>	>	>	>	grevés d'hyp. privées.
a.	>	>	>	>	>	>	>	>	>	>	>	ruraux hyp.
a'	>	>	>	>	>	>	>	>	>	>	>	> aux Soc. de Cr.
a''	>	>	>	>	>	>	>	>	>	>	>	grevés d'hyp. privées
b.	>	>	>	>	>	>	>	>	>	>	>	urbains hypothéqués.
b'	>	>	>	>	>	>	>	>	>	>	>	grevés aux Soc. de Cr.
b''	>	>	>	>	>	>	>	>	>	>	>	d'hypoth. privées.

En estimant à $\frac{7}{10}$ la valeur de la créance par rapport à la valeur réelle des immeubles ruraux grevés, on peut établir les sommes suivantes pour les années 1892—1898 :

1892 . . .	109.314.000	Yens ¹⁾
1893 . . .	132.927.000	
1894 . . .	131.053.000	
1896—97 . . .	197.869.000	
1897—98 . . .	229.260.000	
Total . .	<u>800.423.000</u>	Yens.

Quant aux immeubles urbains, M^r Hanabusa ne peut fournir d'indications.

Question n° 4.

Relevé le plus récent du nombre d'emprunts hypothécaires en vigueur ?

- A) Hypothèques Conventionnelles.
- B) > légales.
- C) > judiciaires.

1) Un Yen vaut 5⁶.16.

1. Nombre des emprunts accordés par les Sociétés de Crédit.
2. » » hypothèques privées.
 - a... Nombre des emprunts hyp. sur immeubl. ruraux.
 - a' » » » » » aux Soc. de Crédit.
 - a'' » » » » » sur hyp. privées.
 - b... » » » » » urbains.
 - b' » » » » » aux Soc. de Crédit.
 - b'' » » » » » sur hyp. privées.

On ne connaît pas le nombre total des emprunts hypothécaires en vigueur, mais nous reproduisons les 2 tableaux envoyés pour le rapport de 1901 et contenant le nombre des emprunts hypothécaires annuels : 1^o sur immeubles ruraux ; 2^o sur immeubles urbains ; de 1887, (année de l'application de la nouvelle loi des hypothèques) à 1896, et classés par ordre d'importance.

La législation Japonaise ne fait pas de distinction entre les hypothèques conventionnelles, judiciaires et légales.

Nombre des hypothèques rurales par importance

Nombre des hypothèques de moins de :	1887	1888	1889	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896
5 Yens	13,146	13,650	10,009	15,245	17,300	15,506	12,637	11,576	8,016	5,619
5-10	32,831	38,459	32,976	55,867	70,154	63,474	59,791	57,806	41,767	26,892
10-25	96,348	123,465	120,637	191,141	239,405	221,845	227,713	223,037	172,801	148,298
25-50	87,149	117,928	124,541	176,707	220,572	216,005	235,861	240,336	204,031	195,058
50-100	63,615	85,400	95,243	127,690	156,915	761,578	182,745	190,900	176,070	190,604
100-200	30,890	39,370	46,059	58,105	69,900	73,725	85,401	90,962	86,208	126,360
200-300	1,859	12,573	15,179	18,655	22,536	23,508	28,018	29,669	28,666	45,296
300-400	4,792	5,932	7,430	8,658	10,299	11,038	13,422	14,100	13,780	22,686
400-500	2,624	3,443	4,269	5,037	5,929	6,231	7,823	8,412	8,665	12,512
500-750	3,908	4,817	5,791	6,802	7,619	8,268	10,267	10,635	10,607	18,648
750-1,000	1,397	1,854	2,232	2,658	3,121	3,423	4,457	4,686	4,851	6,774
1,000-1,500	1,652	2,172	2,764	2,693	3,263	3,396	4,718	4,705	4,558	8,776
1,500-2,000	674	958	1,207	1,234	1,444	1,541	2,271	2,279	3,332	4,123
2,000-5,000	1,150	1,401	1,940	1,876	2,086	2,259	3,558	3,431	3,863	6,912
5,000-10,000	283	358	515	506	518	500	870	702	823	1,782
plus de 10,000	96	143	206	162	205	185	226	192	240	449
Total . .	350,416	451,923	471,036	673,036	831,266	812,460	879,776	893,428	765,278	820,792

Nombre des hypothèques urbaines par importance

Nombre des hypothèques de moins de:	1887	1888	1889	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896
5 Yens	1.736	1.444	910	1.719	2.648	1.785	1.548	1.325	780	497
5—10	4.222	4.323	3.925	6.951	8.268	7.824	7.588	6.883	4.562	4.787
10—25	9.348	10.191	10.058	16.251	19.202	18.363	18.926	18.186	14.195	12.816
15—50	7.323	8.320	8.864	11.856	13.610	13.303	14.016	14.182	11.999	12.402
50—100	5.291	6.069	6.537	7.630	8.143	8.151	8.543	8.505	7.771	9.102
100—200	3.051	3.486	3.558	4.016	4.269	3.868	4.526	4.093	3.697	5.463
200—300	1.237	1.396	1.468	1.521	1.622	1.642	1.773	1.588	17.572	2.391
300—400	665	692	749	726	789	820	861	936	919	1.378
400—500	334	412	422	406	448	411	467	516	539	943
500—750	588	643	616	575	575	545	657	684	697	1.243
750—1.000	190	247	243	241	222	217	218	238	259	492
1.000—1.500	178	222	236	218	189	198	212	233	386	557
1.500—2.000	77	96	112	98	106	87	99	107	126	320
2.000—5.000	105	122	128	123	127	137	131	126	151	446
5.000—10.000	15	20	21	21	26	32	16	37	30	73
plus de 10.000	5	3	4	10	7	7	7	12	6	13
Total ..	34.375	37.682	37.867	52.158	59.629	57.390	57.645	57.645	47.579	51.003

Question n° 5.

Evaluation globale la plus récente du montant de la dette hyp. en vigueur ?

- A) Hypothèques Conventionnelles.
- B) » légales.
- C) » judiciaires.

1 ^{er} ement	Montant de la dette en vigueur aux Sociétés de Crédit.				
2 ^e ement	» » »	»	sur hyp. privées.		
a...	» » »	»	sur immeub. <i>ruraux</i> .		
a'	» » »	»	»	»	aux Soc. de Crédit.
a''	» » »	»	»	»	sur hyp. privées.
b...	» » »	»	»	»	<i>urbains</i> .
b'	» » »	»	»	»	aux Soc. de Crédit.
b''	» » »	»	»	»	sur hyp. privées.

On ne connaît pas la valeur d'ensemble de la dette hypothécaire au Japon. Je reproduis ici les données fournies sur ce sujet par M^r Hanabusa pour le rapport de 1901.

«D'après les relevés du Ministère des Finances à l'occasion du projet de loi sur la Banque Centrale de l'Industrie et la Banque de l'Agriculture et de l'Industrie des districts, la valeur de la créance assurée par l'hypothèque est comme suit :

	A N N É E S		
	1892	1893	1894
Valeur de la créance assurée par l'hypothèque des propriétés foncières.	58.030.117	66.744.573	67.524.099
Valeur de la créance assurée par l'hypothèque des propriétés foncières et des autres objets . .	18.489.546	26.304.012	24.213.214
Total . .	76.519.663	93.048.585	91.737.313

D'après le relevé fait par le Ministère de la Justice :

	ANNÉES FISCALES	
	1896—97	1897—98
Valeur de la créance assurée par l'hypothèque des propriétés foncières	138.508.470	160.482.185
Valeur de la créance assurée par l'hypothèque des maisons	10.830.234	12.661.535
Total . . .	149.338.704	173.143.720

Voici, enfin, la valeur de la créance assurée par l'hypothèque au 31 Décembre 1893 et 1894.

	1893	1894
Propriétés foncières.	199.211.025	262.498.443
Propriétés foncières, maisons et autres objets	62.413.203	59.334.149
Total . . .	261.624.228	321.832.592

Question n° 6.

Nombre des hypothèques inscrites dans la plus récente année ?

782.987 (1900).

Question n° 7.

Valeur des hypothèques inscrites dans la plus récente année ?

205.324.500 yens (somme calculée d'après les droits d'hypothèque perçus).

énormément; il y en a beaucoup qui sont faites à très-brève échéance; il y en a même pour des durées moindres d'un mois; la majorité des prêts est pour uoins d'une année; mais on en trouve aussi un certain nombre à plus longue échéance jusqu'à 20 ans, et plus.

Question n° 12.

Montant des droits d'hypothèque perçus par l'Etat dans la plus récente année?

1.231.047 yens (pendant l'année 1900).

Pas de réponse aux questions No. 13 et 14 relatives aux droits de timbre et aux droits de timbre et d'hypothèque réunis perçus dans la plus récente année.

Question n° 15.

La dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué?

M^r Hanabusa constate une augmentation continue de 1887 à 1894; l'année 1895 marque un recul; mais l'année suivante, 1896, le mouvement ascendant reprend. L'augmentation est surtout considérable pour les années 1890 et 1891; la proportion de 1888 à 1891 est de 84⁰/₀; celle de 1894 à 1888 est à peu près double.

Question n° 16.

Considérations spéciales à chaque pays et observations particulières?

Nous reproduisons ici les explications données dans mon Rapport de 1901 au sujet de la classification des

immeubles au Japon, d'après leur destination et quelques données intéressantes sur le nombre des saisies exécution, et le genre d'immeubles qu'elles frappaient.

«On a divisé les propriétés foncières privées, impossibles, en 12 espèces: rizières, champs, propriétés bâties rurales, celles urbaines, le terrain servant à l'extraction du sel marin, les sources thermales, les maisons, les forêts et bois, les plaines, les plaines incultes et divers.

Parmi ces 12 espèces de propriétés, celles qui sont grevées le plus souvent sont les rizières, les champs et les propriétés bâties, mais il n'y a pas une statistique qui indique exactement le nombre par espèces.

Mr Hanabusa ne peut nous donner ces renseignements que pour les immeubles tombés à la main du créancier, savoir :

Immeubles grevés et tombés à la main du créancier.

NATURE DES IMMEUBLES	Nombre d'actes	Somme prêtée yens
Rizières et champs	842	94.824
Forêts ou bois	262	61.299
Propriétés bâties rurales	270	64.227
Propriétés bâties urbaines	130	163.957
Maisons	285	82.244

GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG

**Renseignements envoyés par le Secrétaire général
des Finances.**

Question n° 1.

*Evaluation globale la plus récente de la propriété
foncière ?*

- a Immeubles ruraux.
- b » urbains.

La propriété foncière est évaluée en 1901 :

- a) Immeubles ruraux: 320 millions (francs)
- b) Immeubles urbains: 205 millions »
- Total . . 525 millions »

Question n° 2.

Nombre des Institutions de Crédit Foncier ?

- 1ement Émettant des emprunts en obligations et payables par annuités.
 - a... Nombre des Instit. de Crédit Foncier rural.
 - b... » » » » » » urbain.
- 2ement » » » » » » accord. des empr. en numéraire.
 - a' » » » » » » rural.
 - b' » » » » » » urbain.

Un établissement de Crédit Foncier pour le grand
duché de Luxembourg.

Question n° 3.

Evaluation globale la plus récente des immeubles hypothéqués ?

Les données des registres sont insuffisantes pour répondre à cette question ainsi que pour la question n° 4 relative au nombre des emprunts hypothécaires en vigueur.

Question n° 5.

Evaluation globale la plus récente du montant de la dette hypothécaire en vigueur ?

- A) Hypothèques Conventionnelles.
 - B) » légales.
 - C) » judiciaires.
- 1^{er}ement Montant de la dette en vigueur aux Sociétés de Crédit.
 2^{ème}ement Montant de la dette en vigueur sur hyp. privées.
- a... Montant de la dette en vigueur sur immeubles *ruraux*.
- a' » » » » » » » » aux Soc. de Crédit.
 - a'' » » » » » » » » sur hyp. privées.
- b » » » » » » » » *urbains*.
- b' » » » » » » » » aux Soc. de Crédit
 - b'' » » » » » » » » sur hyp. privées.

A) Hypothèques conventionnelles :	frs. 12.418.000	
B) id. légales :	» 62.426.000	
C) id. judiciaires :	» 2.406.000	
	frs. 77.250.000	

Question n° 6.

Nombre des hypothèques inscrites dans la plus récente année ?

- A) Hypothèques Conventionnelles.
- B) » légales.
- C) » judiciaires.

1 ^{er} ement	Nombre des hyp. inscrites aux Sociétés de Crédit.
2 ^{ème} ement	> > privées.
a...	> > sur immeubles <i>ruraux</i> .
a'	> > > > > aux Soc. de Crédit.
a''	> > > > > sur hyp. privées.
b...	> > > > <i>urbains</i> .
b'	> > > > > aux Soc. de Crédit.
b''	> > > > > sur hyp. privées.

En 1901.

A) 837	} total 1.759
B) 101	
C) 821	

2^{ème}ement : 7.871 hypothèques privées.

Question n° 7.

Valeur des hypothèques inscrites dans la plus récente année ?

- A) Hypothèques Conventionnelles.
- B) > légales.
- C) > judiciaires.

1^{er}ement Valeur des hypothèques inscrites aux Sociétés de Crédit.

2 ^{ème} ement	> > privées.
a...	> > sur immeubles <i>ruraux</i> .
a'	> > > > > aux Soc. de Crédit.
a''	> > > > > sur hyp. privées.
b...	> > > > <i>urbains</i> .
b'	> > > > > aux Soc. de Crédit.
b''	> > > > > sur hyp. privées.

A) frs.	1.812.125	} total 20.276.383
B) »	17.842.063	
C) »	622.195	

Question n° 8.

Nombre des Hypothèques rayées dans la plus récente année.

A) Hypothèques Conventionnelles.	42	} total 122 hypoth.
B) > légales.	10	
C) > judiciaires.	29	
> d'office	41	

1 ^{ement}	Hypothèques aux Sociétés de Crédit.			
2 ^{ement}	»	privées.	132	
		Total général	254	
a...	»	sur immeubles <i>ruraux</i> .		
a'	»	»	»	aux Sociétés de Crédit.
a''	»	»	»	sur hyp. privées.
b...	»	»	<i>urbains</i> .	
b'	»	»	»	aux Soc. de Crédit.
b''	»	»	»	privées.

Ces données ne peuvent avoir qu'une valeur approximative; pour connaître le nombre des hypothèques éteintes, il faudrait étudier le cadastre.

Question n° 9.

Valeur des hypothèques rayées dans la plus récente année?

A)	Hypothèques Conventionnelles . . .	frs. 359.400,—
B)	» légales	—
C)	» judiciaires	frs. 74.090,85
	» d'office	frs. 484.290,30

1 ^{ement}	Hypothèques aux Sociétés de Crédit.			
2 ^{ement}	»	privées	frs. 957.781,15	
a...	»	sur immeubles <i>ruraux</i> .		
a'	»	»	»	aux Soc. de Crédit.
a''	»	»	»	hyp. privées.
b...	»	»	<i>urbains</i> .	
b'	»	»	»	aux Soc. de Crédit.
b''	»	»	»	hyp. privées.

NB.—Même observation qu'à la réponse précédente.

Question n° 10.

Taux des Intérêts (moyenne)?

1 ^{ement}	Taux des Intérêts aux Sociétés de Crédit.			
a'	»	»	»	rural.
b'	»	»	»	urbain.
2 ^{ement}	»	des hypothèques privées.		
a''	»	»	»	<i>rurales</i> 1 ^{er} rang.
	»	»	»	» 2 ^{ème} »
	»	»	»	» 3 ^{ème} »
b''	»	»	»	<i>urbaines</i> 1 ^{er} »
	»	»	»	» 2 ^{ème} »
	»	»	»	» 3 ^{ème} »

1^{ement} a': 3.75⁰/₀ } Crédit rural et urbain
b': 4⁰/₀ }
2^{ement} a'', b'' 4¹/₂⁰/₀ hypothèques privées de 1-er rang.

Question n° 11.

Durée des hypothèques ?

1^{ement} a' aux Sociétés de Crédit *rural*.
b' » » » *urbain*.
2^{ement} a'' hyp. privées *rurales*.
b'' » » *urbaines*.

1^e a' b' : 30 ans — (Société de Crédit rural et urbain).

2^e a'' b'' 10 ans hyp. privées.

Question n° 12.

Montant des droits d'hypothèque perçus par l'Etat dans la plus récente année ?

Année 1901: frs. 116.924,—.

Question n° 13.

Montant des droits de timbre perçus par l'Etat dans la plus récente année ?

Année 1901: frs. 247.469.

Question n° 15.

La dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué ?

Elle a augmenté.

MEXIQUE

En réponse à mon questionnaire, Monsieur le D^r Antonio Pênafiel n'a pu m'envoyer qu'une notice des opérations relatives aux propriétés foncières, notice émanant du Bureau de l'enregistrement public de la propriété.

Les emprunts hypothécaires ne sont pas relevés par le Bureau de statistique dont M^r le D^r Antonio Pênafiel est le Directeur Général. Cette notice ne fournit que les chiffres suivants :

Pour 1901, le nombre d'inscriptions hypothécaires nouvelles a été de 1.555 ; leur valeur, de 25.183.204 pesos. Le mouvement de la dette hypothécaire semble augmenter d'intensité comme valeur. On en jugera par le tableau suivant, concernant les inscriptions hypothécaires des années 1897 à 1901, dont les résultats sont donnés par le Bureau de la propriété.

Années	Inscriptions	Valeur en pesos
1897 . .	1.200	33.677.101
1898 . .	1.234	9.413.169
1899 . .	1.436	15.377.617
1900 . .	1.499	22.356.637
1901 . .	1.555	25.183.204
Total .	6.924	106.007.730

Ce sont les seules données concernant les emprunts hypothécaires contenus dans la notice envoyée par M^r le D^r A. Pênafiel.

PRINCIPAUTÉ DE MONACO

N'ayant par reçu de réponses à mon questionnaire cette année, je me réfère au Rapport que Monsieur le Baron de Romeuf, secrétaire général et Conseiller d'Etat de la Principauté de Monaco, m'avait envoyé pour le travail que j'ai présenté en 1901 à la Session de Budapest.

Question n° 1.

Evaluation globale de la propriété foncière?

D'après un travail spécial des notaires de la Principauté, on évalue à environ 25.000.000 frs. la valeur globale des immeubles hypothéqués au nombre de 800 environ, en 1898, tous immeubles urbains.

Question n° 4.

Nombre des hypothèques en vigueur.

- a) Conventionnelles.
- b) judiciaires.
- c) légales.

Du 1^{er} Août 1888 au 1^{er} Août 1898, il y a eu 1254 inscriptions, dont:

a) Conventionnelles	1056
b) judiciaires	191
c) légales	7

Question n° 5.

Evaluation globale de la dette hypothécaire en vigueur ?

Pendant les dernières années, on a eu :

Hyp. conventionnelles	24.737.609 frs
» judiciaires	521.686 »
Total	<u>25.259.295 »</u>

Tous les immeubles sont des immeubles urbains.

Question n° 10.

Quel est le taux des intérêts ?

Le taux de l'intérêt légal est de 5⁰/₀ en matière civile et 6⁰/₀ en matière commerciale. Le taux de l'intérêt conventionnel ne peut excéder 6⁰/₀.

Question n° 11.

Quelle est la durée de l'hypothèque ?

D'après l'article 1993 du code civil, la durée de l'hypothèque est de 10 ans.

Question n° 12.

Quelle est la somme que l'Etat a perçue comme droit d'hypothèque ?

121.085 frs.

Question n° 13.

Quelle est la somme que l'Etat a perçue comme droits de timbre ?

816 frs.

Question n° 14.

Total des droits d'hypothèque et des droits de timbre?

121.902 francs.

Question n° 15.

La dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué, ou si elle reste stationnaire?

La moyenne de la dette hypothécaire du 1^{er} Août 1888 au 1^{er} Août 1896 a été annuellement de 1.969.574 frs. Elle s'est élevée, pour les deux années suivantes, à la moyenne de 4.490.506 frs.

Cette progression se justifie par la plus-value acquise par la propriété foncière et par le nombre, relativement considérable, et l'importance très-grande des constructions pendant ces 5 dernières années.

NORVÈGE

Rapport de Monsieur A. N. Kiar.

Question n° 1.

Evaluation globale la plus récente de la propriété foncière ?

- a . . . Immeubles ruraux.
- b . . . Immeubles urbains.

On ne possède pas d'évaluations précises sur la valeur de la propriété foncière.

D'après un calcul basé sur l'évaluation cadastrale et le rendement annuel, la valeur des immeubles ruraux était, en 1893, de 1200 à 1500 millions de couronnes ¹⁾. D'après un autre calcul pour l'année 1894, la valeur des immeubles ruraux a été évaluée à 1.100 millions de cour., non compris les forêts particulières n'appartenant pas aux cultivateurs.

Pour ce qui concerne les immeubles urbains, l'évaluation de leur valeur (pour l'assiette des impôts communaux, et pour quelques villes d'après la somme

1) La couronne vaut fr. 1,38.

d'assurance contre l'incendie) se chiffrait en 1901 par 1.004 millions de cour.

La propriété foncière, dans son ensemble, peut ainsi être évaluée à 2.400 millions de couronnes.

Question n° 2.

Nombre des Institutions de Crédit Foncier ?

1ement	Émettant des emprunts en obligations et payables par annuités.
a.	Nombre des Instit. de Crédit Foncier <i>rural</i> .
b.	» » » » » » <i>urbain</i> .
2ement	» » » » » » accordant des empr. en numéraire.
a'	» » » » » » <i>rural</i> . » » » » »
b'	» » » » » » <i>urbain</i> . » » » » »

1. Les institutions émettant des emprunts en obligations et payables par annuités sont les suivantes:

a) La banque nationale hypothécaire (Obligations émises au 31 décembre 1901: cour. 127.099.520).

b) Kristiania Hypothek-og. Realkreditbank (banque privée par actions, obl. émises 31/12 1901: cour. 15.000.000).

c) Skiensfjordens kreditbank (banque privée par actions, obligations émises à la même date, cour. 1.453.500).

2. Les institutions de crédit foncier accordant des emprunts en numéraire sont (au 31 décembre 1901).

a) La banque hypothécaire (crédit foncier rural et urbain).

b) Les caisses d'épargne (358 dans les communes rurales, 63 dans les villes).

c) Quelques banques privées par actions (dont les principales dans les villes).

Question n° 3.

Evaluation globale la plus récente des immeubles hypothéqués ?

1. Evaluation globale la plus récente des imm. hyp. aux sociétés de Crédit.
2. » » » » » » » » » grevés d'hypothèques privées.
 - a » » » » » » » » » ruraux hypothéqués.
 - a' » » » » » » » » » » aux Soc. de Créd.
 - a'' » » » » » » » » » » grevés d'hyp. privées.
 - b » » » » » » » » » » urbains hypothéqués.
 - b' » » » » » » » » » » grevés aux Soc. de Créd.
 - b'' » » » » » » » » » » d'hypothèques privées.

Nous ne possédons pas de renseignements à ce sujet.

Une commission parlementaire, ayant fait une recherche spéciale basée sur la méthode représentative, a publié une statistique sur l'endettement dans les communes rurales en 1894. Il en résulte que 25.9 pour cent des exploitations rurales n'avait point de dettes (hypothécaires ou autres).

Question n° 4.

Relevé le plus récent du nombre d'emprunts hypothécaires en vigueur ?

Il n'y a pas de données à ce sujet.

Question n° 5.

Evaluation globale la plus récente du montant de la dette hypothécaire en vigueur ?

- A) Hypothèques Conventionnelles.
- B) » légales.
- C) » judiciaires.

1 ^{er} ement	Montant de la dette en vigueur aux Sociétés de Crédit.
2 ^e ement	» » » » sur hyp. privées.
a...	» » » » » immeubles <i>ruraux</i> .
a'	» » » » » » » aux Soc. de Créd.
a''	» » » » » » » sur hyp. privées.
b...	» » » » » » » <i>urbains</i> .
b'	» » » » » » » aux Soc. de Créd.
b''	» » » » » » » sur hyp. privées.

La commission mentionnée plus haut a publié un calcul sur le montant de la dette hypothécaire dans les communes rurales en 1894. La valeur des immeubles ruraux a été évaluée à 1.100 millions de couronnes et le montant de la dette hypothécaire à 330 millions de cour. (c'est-à-dire 30^o/o de la valeur des immeubles). Pour les villes, nous ne pouvons pas donner une réponse précise.

Les prêts accordés par les diverses banques, l'État et les sociétés d'assurance sur la vie, s'élevaient en 1901 à :

	Campagnes cour.	Villes cour.	Total cour.
Banque nationale hypothécaire	108.032.053	26.891.680	134.923.733
Caisses d'épargne.	40.584.494	41.475.307	82.059.801
Banques privées par actions.	360.148	45.628.708	45.988.856
Banque (d'émission de billets) de Norvège.	—	4.168.830	4.168.830
Fonds publics (d'État).	25.318.005	43.817.253	69.135.258
Sociétés norvégiennes d'assu- rance sur la vie	—	34.051.458	34.051.458
Total	174.294.700	196.033.236	370.327.936

Le montant des prêts accordés par les créanciers hypothécaires privés n'est pas connu.

Pour ce qui concerne les hypothèques légales et judiciaires, il n'y a pas de renseignements directs. Cependant, la statistique des successions contient quelques données qui peuvent servir d'indication. Pendant les années 1891—1899, les capitaux actifs

des successions liquidées (faillies et solvables) étaient de 192.661.000 cour. et le montant des hypothèques et gages (Conventionnels et judiciaires, de 28.038.000 cour. ou 14,5⁰/₀). Sur cette somme ainsi garantie, les saisies-exécutions représentent 4,9⁰/₀.

Nous n'avons pas de chiffres pour chaque catégorie d'hypothèques, mais nous pensons que le rapport des hypothèques légales et judiciaires à la dette hypothécaire totale est le même, ou plutôt au-dessous de ces 4 à 5⁰/₀.

Question n° 6.

Nombre des hypothèques inscrites dans la plus récente année ?

	A)	Hypothèques	Conventionnelles.				
	B)	»	légales.				
	C)	»	judiciaires.				
1 ^{er} ement	Nombre	des	hypothèques	inscrites	aux	Sociétés	de
2 ^{es} ement	»	»	»	»	»	»	»
							privées.
a...	»	»	»	»	»	»	sur
							immeubles
a'	»	»	»	»	»	»	<i>ruraux</i> .
a''	»	»	»	»	»	»	aux
							Soc. de
b...	»	»	»	»	»	»	Crédit.
							sur
b'	»	»	»	»	»	»	hyp. privées.
b''	»	»	»	»	»	»	urbains.
							aux
							Soc. de
							Crédit
							sur
							hyp. privées.

Il y a une statistique des hypothèques inscrites et rayées pour chaque année. Cependant, ces données ne peuvent pas servir à indiquer l'évolution de la dette hypothécaire parce qu'il arrive très-souvent que les hypothèques ne sont pas rayées après l'acquittement de la dette.

Nombre des hypothèques inscrites :

	Campagnes.	Villes	Total
1896	20.358	9.937	30.295
1897	18.818	9.996	28.814
1898	20.405	12.834	33.239
1899	18.340	12.038	30.378
1900	19.324	9.603	28.927

Question n° 7.

Valeur des hypothèques inscrites dans la plus récente année ?

- A) Hypothèques Conventionnelles.
 - B) » légales.
 - C) » judiciaires.
- 1^{er}ement Valeur des hypothèques inscrites aux Sociétés de Crédit.
 2^{ème}ement » » » privées.
- a... Valeur des hypothèques sur immeubles *ruraux*.
- a' » » » » » » aux Soc. de Crédit.
 - a'' » » » » » » sur hyp. privées.
- b... » » » » » *urbains*.
- b' » » » » » » aux Soc. de Crédit.
 - b'' » » » » » » sur hyp. privées.

Valeur des hypothèques inscrites :

	Immeubles ruraux 1.000 cour.	Immeubles urbains 1.000 cour.	Total 1.000 cour.
1896	42.447	81.167	123.614
1897	41.410	103.304	144.714
1898	57.608	147.139	204.747
1899	72.466	144.076	216.542
1900	54.423	73.966	128.389

Question n° 8.

Nombre des hypothèques rayées dans la plus récente année ?

- A) Hypothèques Conventionnelles.
- B) » légales.
- C) » judiciaires.

1 ^{er} ement	Hypothèques	aux Sociétés de Crédit.	
2 ^e ement	»	privées.	
a...	»	sur immeubles <i>ruraux</i> .	
a'	»	»	» aux. Sociétés de Crédit.
a''	»	»	» hyp. privées.
b...	»	» <i>urbains</i> .	
b'	»	»	» aux. Sociétés de Crédit.
b''	»	»	» privées.

Nombre des hypothèques rayées :

	Campagnes	Villes	Total
1896	11.801	6.662	18.463
1897	10.150	6.535	16.685
1898	14.652	8.384	23.036
1899	12.983	7.075	20.058
1900	11.294	5.490	16.784

N.B. Un grand nombre d'inscriptions hypothécaires éteintes ne sont pas rayées.

Question n° 9.

Valeur des hypothèques rayées dans la plus récente année ?

- A) Hypothèques Conventionnelles.
- B) » légales.
- C) » judiciaire.

1 ^{er} ement	Hypothèques	aux Sociétés de Crédit.	
2 ^e ement	»	privées.	
a...	»	sur immeubles <i>ruraux</i> .	
a'	»	»	» aux Soc. de Crédit.
a''	»	»	» hyp. privées.
b...	»	» <i>urbains</i> .	
b'	»	»	» aux Soc. de Crédit.
b''	»	»	» hyp. privées.

Valeur des hypothèques rayées:

	Immeubles ruraux 1.000 cour.	Immeubles urbains 1.000 cour.	Total 1.000 cour.
1896	28.775	37.152	65.927
1897	23.666	37.849	61.515
1898	37.296	56.252	93.548
1899	32.793	52.176	84.969
1900	29.659	34.555	64.214

NB. Même observation que pour la réponse précédente.

Question n° 10.

Taux des Intérêts (moyenne)?

1 ^{ement}	Taux des Intérêts aux Sociétés de Crédit.
a'	> > > > rural.
b'	> > > > urbain.
2 ^{ement}	> > des hypothèques privées.
a''	> > > > rurales 1 ^{er} rang.
	> > > > 2 ^{ème} >
	> > > > 3 ^{ème} >
b''	> > > > urbaines 1 ^{er} >
	> > > > 2 ^{ème} >
	> > > > 3 ^{ème} >

Le taux des intérêts varie généralement entre 4 et 5⁰/₀. Le taux fixé par la banque nationale hypothécaire est plus bas que celui des créances privées (1¹/₂—1⁰/₀).

Le taux nominal de la Banque nationale a, depuis 1896, été de 4⁰/₀, mais le taux effectif montait en 1896—1899 à 4. 1⁰/₀, en 1900 à 4. 1—4 ⁵/₈⁰/₀, et en 1901 à 4. ³/₄. 5⁰/₀.

Question n° 11.

Durée des hypothèques?

1 ^{ement}	a'	aux Sociétés de Crédit	rural.
	b'	> > > >	urbain.
2 ^{ement}	a''	hyp. privées	rurales.
	b''	> > >	urbaines.

Elle varie fortement. Les prêts de la Banque nationale hypothécaire sont contractés pour 47 ans, tandis que la durée des hypothèques privées est, en général, beaucoup plus courte, le plus souvent 5 ou 10 ans. Souvent aussi le prêt est accordé sans terme fixe, les contractants pouvant demander le remboursement après en avoir avisé les créanciers quelques (3 ou 6) mois auparavant.

Question n° 12.

Montant des droits d'hypothèque perçus par l'Etat dans la plus récente année ?

L'État ne perçoit pas de droits d'hypothèque, mais seulement un droit d'enregistrement (registre d'inscriptions hypothécaires) variant entre 0.04^o/_o et pour les moindres sommes 0.66^o/_o du montant.

Question n° 13.

Montant de droits de timbre perçus par l'Etat dans la plus récente année ?

L'État ne perçoit pas de droits de timbre.

Question n° 14.

Droits d'hyp. et de timbre réunis perçus par l'Etat dans la plus récente année ?

L'État ne perçoit aucun droit sur les hypothèques.

Question n° 15.

La Dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué ?

La dette hypothécaire a augmenté. Avec les réserves faites au n° 6 (relatives à la non-radiation de nombreuses hypothèques éteintes) nous reproduisons les chiffres de l'excédent des inscriptions pendant la période 1886—1900 :

	Campagnes 1.000 cour.	Villes 1.000 cour.	Total 1.000 cour.
1886—1890	52.963	35.313	88.277
1891—1895	80.829	115.491	196.320
1896—1900	116.164	331.669	447.833

PAYS-BAS

D'après les données du Directeur du bureau central de statistique.

Question n° 1.

Évaluation globale la plus récente de la propriété foncière ?

a) Immeubles ruraux.

b) » urbains.

L'évaluation de la propriété foncière aux Pays-Bas, d'après des calculs datant de l'année 1880, était de 5.476.308.000 florins dont :

3.924.631.000 florins pour la propriété non bâtie
et 1.551.677.000 » » » » bâtie

Mais, considérant que le produit imposable de la propriété non bâtie a passé de 45.900.000 fl. à 96.706.000 dans l'espace de 21 ans (de 1880 – 1901), on peut en conclure que la valeur de la propriété foncière non bâtie doit se chiffrer au double ; et il est à croire que la propriété bâtie a dû bénéficier d'une plus-value équivalente dans ce même laps de temps.

Question n° 2.

Nombre des Institutions de Crédit Foncier ?

1 ^{ement}	Emettant des emprunts en obligations et payables par annuités.						
	a.	Nombre des Instit. de Crédit Foncier rural.					
	b.	>	>	>	>	>	urbain.
2 ^{ement}		>	>	>	>	>	accord. des empr. en numéraire.
	a'	>	>	>	>	>	rural > > >
	b'	>	>	>	>	>	urbain > > >

Le nombre des institutions de crédit montait au 31 Décembre 1901 à 47.

Les prêts accordés concernent des immeubles urbains ou ruraux sans distinction.

Le tableau suivant indique les opérations des principales institutions de Crédit Foncier de 1892 à 1901.

Prêts de quelques principales banques hypothécaires en milliers de florins

ANNEES 31 Déc.	Nationale Hypotheek-Bank Rotterd.	Hyp. Bank v. Ne- derland.	Hollandische Hypotheek-Bank Amsterd.	Hypotheek-Bank 's Gravenh.	Utrechtsche Hypotheek-Bank	Arnhemse Hypotheek-Bank	Maartricht. Hyp. Bank 1)	Zuid-Holl. Hypotheek-Bank	Noordelijke Hypotheek-Bank	Maatsch. voor Hyp. crediet in Nederland.	Hypotheekb. voor Nederland.	1 ^e Nederl. Hyp. briefd. Maatschappij.	Algemeene Hypotheek-Bank	Hypotheek-Bank Batavische	Friesch-Groningsche Hypotheek Bank	Stedelijke Hypotheek-Bank	Nederl. Hypotheek-Bank	Harlemsche Hypotheek-Bank	Westlandsche Hypotheek-Bank	Hypotheek-Bank Oranje-Nassau	Hypotheek-Bank	TOTAL
1892	23,895	32,976	23,918	11,264	6,327	6,622	3,227	2,434	6,519	1,184	2,223	2,262	2,098	1,304	1,331	—	1,051	771	—	—	—	128,484
1893	24,329	33,953	23,969	11,208	7,081	7,967	3,842	2,868	7,516	1,454	2,504	3,397	3,027	1,765	1,997	—	1,709	1,298	401	126	139,307	
1894	24,409	34,919	24,266	12,130	8,253	9,520	4,505	3,841	8,959	1,708	2,958	4,623	4,524	2,370	3,140	—	2,393	2,406	1,813	1,155	156,114	
1895	24,112	33,709	26,697	12,913	9,307	10,413	5,350	3,886	10,418	1,832	4,287	5,177	5,981	2,995	4,240	—	3,253	3,720	2,855	2,279	172,147	
1896	25,732	34,099	27,974	13,536	10,206	11,998	5,487	4,279	11,557	2,006	5,188	5,783	7,001	3,612	5,065	—	4,082	4,408	3,665	2,794	187,136	
1897	26,427	34,603	28,170	13,798	10,373	13,403	6,225	4,744	12,637	2,068	5,494	6,490	8,100	4,198	6,403	—	4,932	5,152	4,850	3,640	200,404	
1898	26,591	34,686	29,494	13,911	10,896	14,499	7,243	5,314	14,616	2,065	6,277	7,433	9,186	5,295	7,728	1,382	6,109	6,188	6,611	4,041	220,713	
1899	26,775	35,193	29,485	14,129	11,543	15,534	8,256	5,507	16,373	2,180	7,726	8,118	10,543	6,163	9,520	2,418	7,678	6,984	8,555	4,551	240,514	
1900	27,798	37,015	31,680	14,819	12,136	16,590	8,510	5,971	17,363	2,263	7,981	8,506	11,194	6,694	10,887	2,351	9,149	8,076	9,187	5,154	257,577	
1901	28,815	37,397	32,719	15,738	12,796	18,798	8,779	6,211	17,379	2,273	8,698	8,954	12,002	7,140	12,100	3,025	10,706	8,699	10,391	5,241	273,505	

1) 31 Mars de l'année suivante.

Question n° 3.

Evaluation globale la plus récente des immeubles hypothéqués.

Pas de réponse.

Question n° 4.

Relevé le plus récent du nombre d'emprunts hypothécaires en vigueur.

- A) Hypothèques Conventionnelles.
- B) » légales.
- C) » judiciaires.

1. Nombre des emprunts accordés par les Sociétés de Crédit.

2. Nombres des hypothèques privées.

a... Nombre des empr. hypoth. sur immeubl. ruraux.

a'	>	>	>	>	>	>	>	aux Soc. de Crédit.
a''	>	>	>	>	>	>	>	sur hyp. privées.
b...	>	>	>	>	>	>	>	urbains.
b'	>	>	>	>	>	>	>	aux Soc. de Crédit.
b''	>	>	>	>	>	>	>	sur hyp. privées.

Le nombre d'emprunts hypothécaires en vigueur au 31 Décembre 1901 était 359.553. Toutes les hypothèques sont conventionnelles. Il n'est pas fait de distinction quant à la nature des immeubles, ni à la qualité des emprunteurs (particuliers ou banques).

Question n° 5.

Evaluation globale la plus récente du montant de la dette hyp. en vigueur?

- A) Hypothèques Conventionnelles.
- B) » légales.
- C) » judiciaires.

1 ^{er} ement	Montant de la dette en vigueur aux Sociétés de Crédit.
2 ^e ement	» » » » » » sur hyp. privées.
a...	Montant de la dette en vigueur sur immeubles <i>ruraux</i> .
a'	» » » » » » » » aux Soc. de Cré.
a''	» » » » » » » » sur hyp. privées.
b...	» » » » » » » » <i>urbains</i> .
b'	» » » » » » » » aux Soc. de Cré.
b''	» » » » » » » » sur hyp. privées.

Le montant de la dette hypothécaire était au 31 Décembre 1901 frs. 1.516.218.000.

Toutes les hypothèques sont conventionnelles. Il n'est pas fait de distinction quant à la nature des immeubles hypothéqués ni à la qualité des emprunteurs (particuliers ou Sociétés).

Question n° 6.

Nombre des hypothèques inscrites dans la plus récente année.

En 1901, 37.329 hypothèques furent inscrites, toutes conventionnelles.

Question n° 7.

Valeur des hypothèques inscrites dans la plus récente année ?

	A) Hypothèques Conventionnelles.
	B) » légales.
	C) » judiciaires.
1 ^{er} ement	Valeur des hypothèques inscrites aux Sociétés de Crédit.
2 ^e ement	» » » » » » sur hyp. privées.
a...	» » » » » » sur immeubles <i>ruraux</i> .
a'	» » » » » » » » aux Soc. de Crédit
a''	» » » » » » » » sur hyp. privées.
b...	» » » » » » » » <i>urbains</i> .
b'	» » » » » » » » aux Soc. de Crédit.
b''	» » » » » » » » sur hyp. privées.

La valeur des hypothèques inscrites montait en 1901 à frs. 205.978.000, dont frs. 62.499.000 pour compte des institutions de crédit. Toutes les hypothèques sont conventionnelles.

Voici un tableau du caractère des dettes inscrites dans le courant des années 1892 à 1901. On peut voir que les emprunts sur propriétés bâties dépassent de beaucoup ceux effectués sur propriétés foncières. On constate également, que les emprunts proprement dits constituent la grande majorité des hypothèques inscrites, soit 187 millions sur 205.

Montant des hypothèques inscrites d'après les caractères des dettes.

PROVINCES	Montant des hypothèques inscrites pour cause de :					Montant total des hypothèques inscrites
	dettes provenant de :			dettes conditionnelles ou éventuelles	Autres dettes	
	emprunts		deniers d'achat.			
	propriétés fonc.	bâtimens		frs	frs	
Noordbrabant. . .	2.674.239	6.057.670	274.330	1.190.750	45.612	10.242.601
Gelderland. . .	5.116.993	8.588.159	624.247	584.757	72.058	14.986.214
Zuidholland. . .	9.878.598	55.942.126	1.645.905	7.075.490	101.593	74.643.712
Noordholland. . .	8.215.612	50.639.586	510.185	1.222.842	30.494	60.618.719
Zeeland.	1.356.036	2.516.040	600.861	360.222	43.100	4.876.259
Utrecht.	1.990.725	6.418.009	407.008	975.804	69.392	9.860.938
Friesland.	3.158.581	2.621.399	269.531	451.928	83.578	6.585.017
Overijsel.	1.869.947	4.475.079	121.661	165.762	—	6.632.449
Groningen.	4.453.106	5.049.277	356.275	368.936	1.243	10.228.837
Drente.	1.300.372	417.150	151.385	14.027	2 000	1.884.934
Limburg.	1.663.395	3.244.586	279.498	194.625	36 581	5.418.685
Totaal 1901.	41.677.604	145.969.081	5.240.886	12.605.143	485.651	205.978.365
1900	40.547.737	139.366.256	6.101.753	13.679.120	219.961	189.914.827
1899	37.447.355	141.370.851	6.213.775	16.763.668	555.752	202.351.401
1898	29.649.692	116.283.009	4.154.692	14.700.874	322.783	165.111.050
1897	29.672.363	103.922.072	4.061.780	13.191.789	277.740	151.125.744
1896	35.187.416	109.915.383	3.766.690	13.328.942	501.402	162.699.833
1895	35.110.382	108.543.723	2.876.412	12.098.330	263.209	158.892.056
1894	36.788.376	90.923.789	3.673.543	11.934.451	308.889	143.629.048
1893	35.898.061	80.554.982	2.973.001	10.346.871	575.474	130.348.389
1892	38.917.000	77.408.411	2.371.680	8.019.162	514.887	127.231.140

Question n° 8.

Nombre des hypothèques rayées dans la plus récente année ?

En 1901, 30.734 hypothèques furent rayées.

Question n° 9.

Valeur des hypothèques rayées dans la plus récente année.

La valeur des hypothèques rayées montait en 1901 à 146.442.000.

Question n° 10.

Taux des Intérêts (moyenne) ?

1^{er}ement Taux des intérêts aux Sociétés de Crédit.

a' » » » » » » » rural
b' » » » » » » » urbain

2^{em}ement » » » des hypothèques privées

a'' » » » » » » » rurales 1^{er} rang.
» » » » » » » » 2^{ème} »
» » » » » » » » 3^{ème} »
b'' » » » » » » » urbaines 1^{er} »
» » » » » » » » 2^{ème} »
» » » » » » » » 3^{ème} »

Montant des hypothèques inscrites d'après le taux d'intérêt.

	Moyenne de 1896—1900	1901
	Frs.	Frs.
Ne portant point d'intérêt	3.584.000	3.568.000
De 0 à moins de 3½ ⁰ / ₁₀₀	1.262.000	1.018.000
» 3½ » » » 4 »	11.528.000	2.477.000
» 4 » » » 4½ »	74.425.000	70.074.000
» 4½ » » » 5 »	31.094.000	75.181.000
» 5 » » » 5½ »	14.573.000	24.797.000
» 5½ » » » 6 »	566.000	2.249.000
6 ⁰ / ₁₀₀ et au dessus	1.546.000	2.444.000
Intérêt non fixé	35.663.000	24.167.000
Total . . .	174.241.000	205.978.000

Les taux les plus fréquents sont compris, entre 4 et 5⁰/₀.

Question n° 11.

Durée des hypothèques?

Pas de réponse.

Question n° 12.

Montant des droits d'hypothèque perçus par l'Etat dans la plus récente année?

Le montant des droits d'hypothèque perçus par l'Etat dans l'année 1901 était de frs. 592.406.

Question n° 13.

Montant des droits de timbre perçus par l'Etat dans la plus récente année?

Le montant total des droits de timbre perçus par l'Etat dans l'année 1901 était de frs. 4.330.351.

Question n° 14.

Droits d'hyp. et de timbre réunis perçus par l'Etat dans la plus récente année?

Le montant des droits d'hypothèque et de timbre réunis perçus par l'Etat dans l'année 1901 était de frs. 4.922.757.

Question n° 15.

La dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué?

La dette hypothécaire suit un mouvement ascensionnel constant, ainsi qu'il ressort du tableau ci-dessous :

Mouvement des hypothèques.

ANNÉES	Nombre d'inscriptions nouvelles	Nombre des radiations	Solde des inscriptions	Montant des hypoth. inscrites	Montant des hypoth. rayées	Montant d'inscriptions hypothéques	Hypoth. inscrites à la fin de l'année,		Montant des hyp. in. pour compte d'inst. de cred. fonc.
							Nombre	Montant	
1879 { première inscription	31,007	1,749	27,307	× f 1.000 4,671	× f 1.000 4,671	× f 1.000 119,801	320,058	854,099	× f 1.000 9,182
1879 { renouvellement.	150,428	1,951	27,307	8,441	8,441	523,418			42,989
1880 { première inscription	31,819	3,217		12,193	12,193	118,600			12,357
1880 { renouvellement.	50,188	10,000	18,602	37,277	37,277	109,669	69,130	808,906	1,673
1881	32,305	20,045	12,260	76,181	76,181	138,406	62,225	871,131	24,551
1882	28,124	19,847	8,277	84,845	84,845	128,021	43,176	914,307	21,216
1883	32,369	22,916	9,453	104,265	104,265	149,906	45,641	959,949	24,929
1884	28,786	22,324	6,462	102,098	102,098	125,741	23,643	983,592	19,826
1885	27,792	21,490	6,302	83,963	83,963	111,338	27,374	1,010,966	17,630
1886	28,254	23,588	4,666	99,067	99,067	118,685	298,945	1,030,584	19,461
1887	28,264	24,451	3,813	102,397	102,397	119,165	297,758	1,047,352	18,617
1888	28,907	25,191	3,716	103,910	103,910	117,431	301,474	1,060,874	18,762
1889	28,990	26,488	2,502	111,762	111,762	125,568	303,976	1,074,679	23,666
1890	28,147	25,861	2,286	110,166	110,166	133,344	3,6262	1,097,857	25,486
1891	28,741	24,832	3,909	98,887	98,887	120,660	310,171	1,119,631	21,256
1892	30,619	26,541	4,078	107,507	107,507	127,231	314,249	1,139,354	23,711
1893	30,293	26,248	4,045	106,732	106,732	130,348	318,294	1,162,972	26,438
1894	31,072	27,377	3,695	114,154	114,154	143,629	321,989	1,192,445	37,809
1895	32,655	28,707	3,948	134,320	134,320	158,892	325,889	1,217,017	39,661
1896	32,861	28,321	4,540	121,286	121,286	162,700	330,379	1,258,431	42,342
1897	32,216	27,013	5,203	117,210	117,210	151,126	335,582	1,292,347	36,973
1898	33,221	27,729	5,492	120,383	120,383	165,111	341,073	1,337,075	46,488
1899	34,124	28,637	5,487	142,313	142,313	202,351	346,560	1,397,113	59,760
1900	35,072	28,671	6,401	130,346	130,346	189,915	352,958	1,456,682	52,117
1901	37,329	30,734	6,595	146,442	146,442	205,978	359,553	1,516,218	62,499

ROUMANIE

Question n° 1.

Evaluation globale la plus récente de la propriété foncière ?

- a Immeubles ruraux.
b » urbains.

La commission d'enquête agricole instituée par le Ministère des Domaines a évalué la propriété agricole en Roumanie au 1^{er} Janvier 1900 à 4.578.971.760 frs. (pour une surface de 6.978.596 hectares de terre labourable). Les forêts sont estimées à 184.031.718 frs.; — les vignes et plantations de pruniers, à 219.990.200 frs. — Total de l'estimation de la fortune immobilière rurale : environ 5 milliards.

Une enquête analogue manque pour la propriété bâtie; nous l'avons estimée, approximativement, à environ 2 milliards dans notre dernier rapport; cette approximation a pour base l'évaluation des immeubles engagés aux 2 sociétés de Crédit foncier urbain; mais c'est là, bien entendu, une appréciation toute personnelle et ne présentant nullement un caractère de certitude; je pense, cependant, qu'elle ne peut être très-

éloignée de la vérité. Elle porterait l'actif de la fortune foncière en Roumanie à 7 milliards environ, (abstraction faite de la valeur du sous-sol: salines, pétrole, mines etc., qui n'est pas mise en compte dans ce total.

Question n° 2.

Nombre des Institutions de Crédit foncier ?

1ement Emettant des emprunts en obligations et payables par annuités.										
a. Nombre des Instit. de Crédit Foncier rural.										
	b.	>	>	>	>	>	>	>	>	urbain.
2ement	>	>	>	>	>	>	>	>	>	accordant des empr. en numér.
	a'	>	>	>	>	>	>	>	>	rural > > >
	b'	>	>	>	>	>	>	>	>	urbain > > >

Il existe en Roumanie 3 Institutions de Crédit foncier mutuel, émettant des emprunts en obligations cotées, amortissables par tirage au sort, payables par annuités comprenant l'intérêt et l'amortissement du capital. Ces Institutions de Crédit sont établies sur les bases des «Landschaften».

La première en date et la plus importante est la Société de Crédit Foncier Rural, constituée en 1873 et composée de grands propriétaires roumains sous la garantie et le contrôle de l'État. Cette Société a rendu les plus grands services à la grande propriété qu'elle a libérée des mains des usuriers. Le taux de ses prêts, qui était de 7⁰/₀ à l'origine, a été abaissé à 5⁰/₀ en 1881 et à 4⁰/₀ en 1898; on est revenu au taux de 5⁰/₀ après la crise de 1899.

Les deux Sociétés de Crédit Foncier Urbain de Bucarest et de Jassy, ont été constituées sur des bases analogues et pour subventionner la propriété bâtie dans les villes de tout le pays.

Le Crédit Foncier Urbain de Bucarest, fondé en 1875, prêtait à l'origine au taux de 7⁰/₀, qui a été abaissé à 6 et à 5⁰/₀; celui d'Jassy, fondé en 1881, prête à 5⁰/₀.

La « Société de Crédit Foncier Rural » a émis, depuis sa fondation jusqu'au 31 Déc. 1902, pour 392.999.200 francs d'obligations, dont : au taux de 7⁰/₀ (de 1873 à 1881) : 64.210.200 frs. remboursés ou convertis actuellement, sauf un reste de 77 mille frs.; au 5⁰/₀ (de 1881 à 1902) : 294.773.500 frs.; au 4⁰/₀ (du 1^{er} Juillet 1898 au 31 Décembre 1900) : 34.005.500 frs.

Les obligations actuellement en cours sont :

au taux de 5⁰/₀ . . . 237.614.120 frs.

» » 4⁰/₀ . . . 30.524.920 »

Total au 31 Décembre 1902 . 268.139.040 frs.

La Société de Crédit Foncier Rural possède un capital de réserve et un capital social. Le premier est de 15.762.524 frs. dont 7.657.500 frs. en effets de la Société à 5 et à 4⁰/₀, et le reste en numéraire et en créances sur les arriérés des rates. Le capital social monte à 5.930.173 frs. en effets de la Société à 5 et 4⁰/₀, et en numéraire.

Il existe, également, un fonds de pensions qui monte à 1.260.580 frs. en effets de la Société et en actions de la Banque Nationale Roumaine; on paye des pensions à 14 ex-fonctionnaires ou veuves de fonctionnaires.

Le cours des obligations 5⁰/₀ de la Société de Crédit Foncier cõtait, à la Bourse de Bucarest, en Décembre 1902: de 101,12 à 100,50; le cours moyen de l'année 1902, a été 97,56, en hausse énorme sur celui des 2 années précédentes qui étaient sous l'influence de la mauvaise récolte de 1899; la moyenne de 1901

était de : 92,₆₆ et celle de 1900, de 92,₆₁; le minimum avait été en Septembre 1900, de 88 ¹/₄. La moyenne générale la plus élevée a été atteinte en 1898; elle était de 98,₆₂, un peu supérieure à celle de décembre 1902. Le cours du 4^o/_o en décembre 1902, a varié de 89,₆₂ à 91,₁₀; la moyenne générale de l'année a été de 85,₅₈ (moyenne de 1901: 77,₅₀; moyenne de 1900: 77). La moyenne générale la plus élevée était pour 1898: 92,₁₃. Le minimum (Septembre 1900): 73.

Le nombre total des immeubles engagés à la Société de Crédit Foncier Rural, au 31 Décembre 1902, est de 1962.

Les emprunts émis au taux de 7^o/_o, de 1873 à 1881, portaient sur 504 propriétés. Leur valeur totale était de : 64.210.200 frs. entièrement libérés ou convertis actuellement. La conversion à 5^o/_o, a porté sur 15.378.056 frs. Les versements anticipés ont atteint le total de 46.378.699 frs.; l'amortissement régulier (par rates prévues), a été de 2.453.443 frs. Sur les emprunts accordés au taux de 5^o/_o, de 1881 à 1902, 270 ont été éteints; leur valeur était de 31.208.128 frs., dont : 28.921.130 frs. ont été payés par anticipation, et 2.286.997 frs. régulièrement amortis par les paiements des rates. Sur les emprunts accordés au taux de 4^o/_o, 7 ont été entièrement payés : valeur 2.510.000 frs. ; dont : 2.473.233 frs. versements anticipés et 36.767 frs. amortissement par rates. Enfin, 218 emprunts au taux de 5^o/_o, et 15 au taux de 4^o/_o, ont été partiellement amortis par des remboursements anticipés, en sus de l'amortissement régulièrement prévu et payé en rates; les remboursements ainsi effectués pour ces 233 emprunts, ont atteint

6.414.180 frs. En résumé, les paiements anticipés (en sus des amortissements par rates) montent 84.187.242 frs., soit 31 % du total des emprunts effectués ont été remboursés par anticipation.

Voyons, maintenant, le côté sombre du tableau : il consiste dans les ventes forcées. De 1873 à 1902, 109 propriétés ont été vendues judiciairement par suite d'exécution des débiteurs ; le montant de la dette était de 12.370.434 frs. Sur les 109 immeubles vendus, 27 furent acquis par la Société, mais 11 seulement sont restés entre ses mains, les 16 autres ayant été revendus, peu à peu, sans avoir à enregistrer de perte sur la vente définitive.

La proportion pour cent des ventes forcées est de 4,68. Les années les plus sombres sont celles qui ont suivi la crise de 1899 ; en effet, sur les 109 immeubles exécutés, il y en a 34 (soit plus de 31 %) qui furent vendus en 1900, 1901 et 1902 : funestes effets de la désastreuse sécheresse de 1899, que les récoltes abondantes de 1901 et 1902, ne purent enrayer complètement !

Le mouvement des opérations de la Société de Crédit Rural s'est également ressenti de la crise de 1899. L'augmentation annuelle des émissions, qui se chiffrait par 12 à 16 millions dans la période prospère de 1891 à 1898, est tombée à 9 millions 327 mille en 1899—4 millions 93 mille en 1900—264.797 frs. en 1901, qui marque le point extrême du resserrement du marché financier. Pour 1902, le mouvement de progression a repris, avec 9.105.880 frs.

Le nombre des emprunts accordés par la Société de Crédit Foncier Rural en 1902 est de 117, d'une valeur de 16.706.500 frs.

L'évaluation de ces 117 propriétés est de 54.088.500 frs.; la proportion de la créance à la valeur de l'immeuble est donc de 30 %; encore, faut il noter que l'évaluation dont il s'agit est celle admise par le conseil d'administration, notablement inférieure à l'estimation des experts; ainsi, pour les immeubles hypothéqués en 1902, l'évaluation des experts était de près de 79 millions, l'emprunt accordé ressort donc à 21 % seulement.

Sur les 117 nouveaux emprunts accordés en 1902, 74 ont porté sur des immeubles libres de toute hypothèque; 6, sur des propriétés libérées des anciens emprunts; 8 sur des propriétés déjà hypothéquées, dans les limites de l'évaluation primitive; 29 sont des emprunts supplémentaires accordés par suite de nouvelles évaluations. Enfin, par rapport à la valeur, on compte 3 emprunts supérieurs à 1 million; — 5, au-dessus de 500.000 frs.; — 12, de 200.000 frs. à 500.000 frs.; — 23, de 100.000 à 199.000 frs.; — 26, de 50 à 99 mille; — 43, de 10 à 49 mille; — et 4, de 4 à 6.000 frs.

La *Société de Crédit Foncier Urbain de Bucarest* a pour 174.590.600 frs. d'obligations à 5 % en circulation; le montant de ses créances actuellement en vigueur est de 174.589.482 frs.; le montant des créances contractées était de 203.500.000 frs.; la différence est au compte de l'amortissement.

Sur le total de la créance, 158.682.000 frs. regardent la seule ville de Bucarest; le reste de 44.819.700 frs. se répartit sur 38 villes du Royaume avec un maximum de 8.069.000 frs. pour Braïla; Craïova et Galatz ont chacune pour 4 millions 700 mille francs environ; Constantza, pour 3 millions; Ploesti, 2.144.000

frs. ; 10 villes dépassent le million, ce sont : Buzeu, Sinaïa, Giurgiu, Iassy, Turnu-Severin, Calarași, Bârlad, Pitești, Campu-Lung et Bacău ; 4 villes, de 500 mille à 1 million : Focsani, Râmnic-Sărat, Tirgovești et Turnu-Magurele ; 10 villes ont une dette entre 2 et 500 mille francs ; ce sont : Slatina, Corabia, Botoșani, Roman, Râmnic-Vâlcea, Oltenitza, Piatra-Neamtzu, Caracal, Câmpina et Tirgu-Jiu ; 5 villes, au-dessus de 100.000 frs. : Tulcea, Calafat, Tecuciu, Zimnicea et Dragașani ; 4 villes figurent pour des sommes minimales : Slanic (de Prahova) pour 47.000 frs. ; Mizil 44.000 frs. ; Alexandria, 16.000 frs. ; et Roșiori-de-Vede, 2.000 frs.

Les immeubles mis en gage ont une évaluation totale de 581.434.000 frs. ; la proportion de la créance à l'évaluation est de 35⁰/₀.

Il faut observer, que les estimations dont il s'agit sont antérieures à la crise de 1899 dont les villes ont senti le contre-coup plus douloureusement encore que les campagnes. Les immeubles urbains ont subi une dépréciation que l'on évalue à près de 25⁰/₀ et la réaction ne se fait pas encore entrevoir, contrairement à ce qui se produit pour les immeubles ruraux. Aussi, plus encore que le Crédit Foncier Rural, la Société de Crédit Urbain a-t-elle dû prendre des mesures énergiques de préservation en restreignant au minimum ses opérations ; — elle s'est même abstenu d'accorder aucun nouvel emprunt pendant près de 18 mois ; actuellement, elle n'en accorde pas pour de nouvelles bâtisses, estimant que c'est le meilleur moyen de relever la valeur des bâtiments existants ; enfin, elle n'accorde d'emprunts que dans le centre de Bucarest, et s'interdit toute opération dans la

périphérie de la capitale. C'est ainsi qu'elle est parvenue à traverser sans subir de pertes irréparables, la crise intense qui sévit sur les immeubles urbains.

Mais, en 1901 et 1902, les ventes forcées ont malheureusement été fort nombreuses et 218 immeubles sont restés à la charge de la Société, n'ayant pu trouver d'acquéreur pour couvrir leur créance qui montait à 6.218.905 frs.

Le nombre total des immeubles hypothéqués est de 6.500 ; la proportion des immeubles restés à la charge de la Société n'est, après tout, que de 3,35%.

Le nombre des emprunts accordés en 1902 (portant tous sur des bâtiments déjà existants) est de 252, d'une valeur de 3.517.300 frs.

Le cours des obligations du Crédit Foncier Urbain de Bucarest, qui était de 95 à 98 avant la crise, est tombé à 82 environ durant les 3 dernières années ; en Décembre 1902, ils est remonté à 89,50 ; — le cours moyen de 1902 a été : 85,33.

La Société de Crédit Foncier Urbain de Bucarest possède un capital social de 3.943.239 frs. en obligations de la Société et en numéraire ; un capital de réserve de 6.211.605 frs. en obligations et en numéraire ; et un fonds de pensions de 733.753 frs. en obligations de la Société, en actions de la Banque Nationale roumaine et en numéraire.

Il existe, enfin, un fonds pour l'agrandissement de l'immeuble où siège la Société ; ce fonds est de 189.988 frs. en obligations et en numéraire, (y compris la valeur d'un terrain acheté en 1902 et payé 62.823 frs.).

La Société de Crédit Foncier Urbain de Jassy a pour 27.871.500 frs. d'obligations en cours, au taux de 5%.

Le nombre d'emprunts accordés en 1902 est de 13, d'une valeur de 263.000 frs.; (le Crédit Foncier Urbain de Jassy a dû restreindre ses opérations par suite de la crise de 1899 plus encore que celui de Bucarest, sa situation étant déjà peu florissante même avant la crise).

Le total des emprunts en vigueur est de 1.972 d'une valeur de 27.871.500 frs. dont: 12 millions environ pour Jassy sur 694 immeubles; 5 millions 800 mille frs. pour Bucarest, sur 75 immeubles; 2 millions 300 mille frs. pour Botoșani et autant pour Galatz; 1.300 mille et 1.200 mille frs. pour Braïla et pour Roman; pour 7 villes, le montant des emprunts est au-dessus de 500 mille frs., ce sont: Falticeni, Focșani, Tecuciu, Vaslui, Dorohoi, Bacău et Piatra; 7 villes comptent entre 100 et 500.000 frs. de dettes hypothécaires: Constantza, Huși, Craïova¹⁾, Bârlad, Târgu-Frumos, Pitești et Cernavoda. Enfin, 8 villes figurent pour des emprunts variant de 20.000 à 82.000 frs., ce sont: Buzeu, Medjidia, Târgu-Neamtz, T.-Ocna, Ploești, Râmnic-Vâlcea, Odobești et Panciu.

Le nombre total des immeubles hypothéqués à la Société de Crédit Foncier de Jassy, de 1881 à 1902, est de 2.356, d'une valeur de 39.844.100 frs. Les emprunts entièrement remboursés dans cet intervalle montent à 384, d'une valeur de 11.972.600 frs. (dont 5.848.500 frs. paiements anticipés et 6.124.000 amortissements réguliers par paiement des rates).

Le nombre des immeubles restés au compte de la Société est de 138, n'ayant pas trouvé d'acquéreur

1) Beaucoup de ces villes figurent aussi au Crédit Foncier Urbain de Bucarest.

pour couvrir la créance qui monte à 4.608.236 frs. De plus, 82 immeubles qui étaient à la charge de la Société ont été vendus en 1902 avec une perte de 376.900 frs. (ce qui représente 55% de la créance exigible). Cette perte est couverte par l'excédent du capital de revirement qui est de 2.384.478 frs., fin 1902.

Outre les immeubles restés définitivement au compte de la Société, il faut encore noter 319 immeubles dont elle a pris possession pour non-paiement des rates exigibles et qu'elle administre aux risques et périls des débiteurs. En fin de comptes, 457 immeubles sur 1.972 (soit 23%) sont administrés par la Société, soit pour elle, soit pour les propriétaires poursuivis.

Malgré ces nécessités pénibles, la situation de la Société du Crédit Foncier de Iassy n'est nullement ébranlée, grâce à sa sage administration et à sa prudence ; les bénéfices annuels permettent de faire face à toutes les difficultés actuelles et d'attendre que les immeubles urbains surmontent la crise qui sévit encore sur eux.

Voici, pour résumer la situation des Sociétés de Crédit Foncier en Roumanie, un tableau complet de leurs opérations au 31 Décembre 1902.

Noms des Sociétés	Nombre d'emprunts en vigueur	Obligations en circulation (Valeur nominale en francs)
Crédit Foncier rural. . . .	1.962	268.139.040
» » urbain Bucarest.	6.500	174.590.600
» » » Jassy .	1.972	27.871.500
Totaux. . .	10.434	470.601.140

Question n° 3.

Evaluation globale la plus récente des immeubles hypothéqués ?

1. Evaluation globale la plus récente des imm. hypoth. aux sociétés de Crédit.
2. » » » » » » grevés d'hypothèques privés.
 - a... » » » » » » ruraux hypothéqués.
 - a' » » » » » » » aux Soc. de Créd.
 - a'' » » » » » » » grevés d'hyp. privées.
 - b... » » » » » » urbains hypothéqués.
 - b' » » » » » » » grevés aux Soc. de Créd.
 - b'' » » » » » » » d'hypothèques privées.

J'ai estimé, dans mon Rapport de 1901, (en prenant pour base de mon approximation les opérations des Sociétés de Crédit foncier fin 1899), à environ un milliard 500 millions la valeur globale de tous les immeubles hypothéqués en Roumanie; depuis lors, la crise qui a sévi sur la valeur des immeubles a influé sur leur valeur marchande, surtout dans les villes; il conviendrait donc de regarder ce total comme plutôt supérieur à la valeur actuelle.

Le rapport de la créance à la valeur de l'immeuble ne doit pas dépasser 50 % aux Sociétés de Crédit; en fait, elle n'est que de 30 à 35 %.

Il est impossible de répondre à la question n° 4 relative au nombre d'emprunts hypothécaires en vigueur; nous connaissons seulement le nombre des emprunts accordés par les Sociétés de Crédit, qui est de 10.434, dont 1.962 sur immeubles ruraux et 8.472 sur immeubles urbains.

Question n° 5.

Evaluation globale la plus récente du montant de la dette hyp. en vigueur.

	A)	Hypothèques	Conventionnelles.				
	B)	»	légales.				
	C)	»	judiciaires.				
1 ^{ement}	Montant	de la dette	en vigueur	aux Sociétés	de Crédit.		
2 ^{ement}	»	»	»	sur hyp.	privées.		
a...	Montant	de la dette	en vigueur	sur immeubl.	<i>ruraux.</i>		
a'	»	»	»	»	»	»	aux Soc. de Créd.
a''	»	»	»	»	»	»	sur hyp. privées.
b...	»	»	»	»	»	»	<i>urbains.</i>
b'	»	»	»	»	»	»	aux Soc. de Créd.
b''	»	»	»	»	»	»	sur hyp. privées.

Le Ministère des finances n'ayant plus publié de statistiques de l'enregistrement depuis 1899, je m'en tiens aux appréciations de mon premier Rapport.

L'ensemble de la dette hypothécaire, d'après l'enquête du Ministère de l'Agriculture, montait, au 1^{er} Janvier 1900, à 431.921.778 frs., pour la propriété rurale. Nous devons ajouter à cette somme 198.664.500 frs., montant des prêts hypothécaires inscrits aux deux Sociétés de Crédit Foncier Urbain dont 168.582.800 au Crédit Foncier Urbain de Bucarest et 30.081.700 au Crédit Foncier Urbain de Iassy. Nous évaluons, par approximation, à environ 130.000.000 les hypothèques privées sur immeubles urbains, ce qui nous donne un total de 760.586.278 frs., pour l'ensemble de la dette hypothécaire au 1^{er} Janvier 1900.

Sur ce total, les hypothèques conventionnelles montent à environ 691.897.000 frs., dont 452.897.000 aux Sociétés de Crédit Foncier et 239.000.000, environ, hypothèques privées (1 Janvier 1900).

Les hypothèques légales (garanties de dots ou autres) représentent environ 68.500.000 frs.; dont 53.127.115 frs., hypothèques sur des immeubles ruraux (d'après l'enquête du Ministère de l'Agriculture) et 15.000.000 frs. (approximativement) sur les immeubles urbains.

Question n° 6.

Nombre des hypothèques inscrites dans la plus récente année.

	A)	Hypothèques	Conventionnelles.		
	B)	»	légales.		
	C)	»	judiciaires.		
1 ^{ement}	Nombre	des hyp.	inscrites aux Sociétés de Crédit.		
2 ^{ement}	»	»	privées.		
a...	»	»	sur immeubles <i>ruraux</i> .		
a'	»	»	»	»	aux Soc. de Crédit.
a''	»	»	»	»	sur hyp. privées.
b...	»	»	»	»	<i>urbains</i> .
b'	»	»	»	»	aux Soc. de Crédit.
b''	»	»	»	»	sur hyp. privées.

En 1899, le nombre des inscriptions nouvelles a été de 10.761. Les hypothèques judiciaires, en Roumanie, sont assimilées aux hypothèques conventionnelles; la statistique ne distingue pas les hypothèques légales; d'après nos calculs personnels nous évaluons les hypothèques légales à 12% environ de l'ensemble des hypothèques; (cette estimations a pour base l'enquête agricole de 1899 dont nous avons longuement parlé en 1901).

Question n° 7.

Valeur des hypothèques rayées dans la plus récente année ?

	A)	Hypothèques	Conventionnelles.	
	B)	»	légalés.	
	C)	»	judiciaires.	
1 ^{er} ement		Valeur des hyp.	inscrites aux Sociétés de Crédit.	
2 ^è ement		»	» privées.	
a...		Valeur des hyp.	sur immeubles <i>ruraux</i> .	
a'	»	»	»	aux Sociétés de Crédit.
a''	»	»	»	sur hyp. privées.
b...		»	»	<i>urbains</i> .
b'	»	»	»	aux Soc. de Crédit.
b''	»	»	»	sur hyp. privées.

La valeur des inscriptions hypothécaires nouvelles en 1899 était de 136.887.270 francs, dont 44.341.300 aux Sociétés de Crédit, et le reste sur hypothèques privées. Des 44.341.300 frs., d'emprunts contractés aux Sociétés de Crédit, 18.335.500 se répartissent sur immeubles ruraux et 26.005.800 sur immeubles urbains :

Il n'est pas possible de répondre aux questions n° 8 et 9, relatives au nombre et à la valeur des hypothèques rayées dans la plus récente année, la statistique de l'enregistrement ne relevant pas les radiations d'hypothèques.

Question n° 10.

Taux des Intérêts (moyenne) ?

1 ^{er} ement		Taux des Intérêts	aux Sociétés de Crédit.	
	a'	Taux des Intérêts	aux Sociétés de Crédit rural.	
	b'	»	»	» urbain.
2 ^è ement		»	»	des hypothèques privées.
	a''	»	»	<i>rurales</i> 1 ^{er} rang.
		»	»	» 2 ^{ème} »
		»	»	» 3 ^{ème} »
	b''	»	»	<i>urbaines</i> 1 ^{er} »
		»	»	» 2 ^{ème} »
		»	»	» 3 ^{ème} »

Le taux des intérêts des emprunts hypothécaires en Roumanie varie entre 4 et 5⁰/₀ (Sociétés de Crédit Foncier) et 20⁰/₀ et même au-dessus, pour les hypothèques de 2^{ème} et 3^{ème} rang.

Chez les particuliers et aux Banques privées, les emprunts sur hypothèque de 1^{er} rang sont généralement au taux de 6 à 12⁰/₀; celles de 2^{ème} rang, de 10 à 15⁰/₀; celles de 3^{ème} rang jusqu'à 25 et même (exceptionnellement) 36⁰/₀.

Nous avons des données précises sur le taux des intérêts de tous les emprunts hypothécaires sur propriétés rurales¹⁾ tant au Crédit Foncier que chez les particuliers et les Banques privées au 1^{er} Janvier 1900; nous y joignons l'état des hypothèques des deux Sociétés de Crédit Urbain à la même date. Quant aux emprunts hypothécaires conclus chez des particuliers sur des immeubles urbains, nous n'avons pas, comme nous le disions plus haut, de données précises; nous apprécions, par approximation, le montant de ces emprunts à environ 130.000.000, étant à peu près certain, en avançant ce chiffre, de rester au-dessous de la réalité. Les conditions de ces emprunts, étant presque toujours celles des hypothèques de 2^{ème} et de 3^{ème} rang (après le Crédit Foncier), avec une garantie moins appréciée que celle que présente un immeuble rural, le taux des intérêts doit certainement être plutôt supérieur à celui des emprunts hypothécaires agricoles; nous avons émis le chiffre de 11⁰/₀ comme taux moyen des hypothèques sur immeubles urbains pour les emprunts conclus chez des particuliers ou à des banques. Le taux

1) Enquête agricole déjà citée.

moyen des emprunts hypothécaires sur immeubles ruraux dans des conditions analogues (chez des particuliers) étant de 9,92 (rapport de M^r Nenitzesco) nous croyons être assez près de la vérité en avançant ce chiffre de 11⁰/₀ comme taux moyen pour la propriété bâtie, exception faite, bien entendu, des 2 Sociétés de Crédit Foncier Urbain :

Taux des intérêts des emprunts hypothécaires en Roumanie

Emprunts hypothécaires sur des immeubles ruraux					Emprunts hypothécaires sur des immeubles urbains				
TAUX DES INTÉRÊTS	Sommes prêtées sur hypothèques privées	Sommes pré- tées par le Crédit foncier rural	o/o du total	TOTAL général	TAUX DES INTÉRÊTS	Sommes pré- tées par des particuliers ou des Ban- ques (par approxima- tion)	Sommes pré- tées par les Crédits fon- ciers urbains	TOTAL général	
Sans intérêts (ga- ranties de dots, tu- elles, etc.)	53.127.115,65	—	11,94	} 53,03	Sans intérêts (ga- ranties de dots, tu- elles, etc.)	15.000.000	198.648.700	} 11,300	
de 1 à 4o/o	293.770,—	—	0,60		de 1 à 4o/o	—	4.500		
4o/o plus l'amortis- sement	—	24.225.500	5,97	4o/o plus l'amortis- sement	—	11.300			
5 o/o plus l'amortis- sement	—	230.001.636	53,03	5 o/o plus l'amortis- sement	115.000.000	—			
5 à 6o/o	5.568.759,15	—	3,78	5 à 6o/o	—	—			
6 à 8o/o	16.850.691,94	—	6,74	6 à 8o/o	—	—			
8 à 10o/o	29.962.549,02	—	11,04	8 à 10o/o	—	—			
10 à 11o/o	49.038.385,59	—	5,79	10 à 11o/o	—	—			
11 à 15o/o	25.760.877,47	—	0,86	11 à 15o/o	—	—			
15 à 20o/o	3.827.622,12	—	0,23	15 à 20o/o	—	—			
20 à 25	1.058.957,75	—	0,008	20 à 25	—	—			
25 à 36	36.343,50	—	—	25 à 36	—	—			
	187.039.168,19	254.227.136					130.000.000	198.664.500	328.664.500

Le rapport de la commission d'enquête agricole permet aussi de comparer la situation des différents districts au point de vue hypothécaire. Nous nous occupons exclusivement des emprunts contractés chez des particuliers, ceux consentis par le Crédit Foncier Rural étant invariablement de 5⁰/₀, plus l'amortissement, avant 1898 et de 4⁰/₀ depuis cette époque. Nous ferons observer, tout d'abord, que les hypothèques chez des particuliers représentent, le plus souvent, des hypothèques de 2^{ème} et de 3^{ème} rang, les hypothèques de 1^{er} rang étant généralement contractées au Crédit Foncier Rural qui offre d'excellentes conditions et n'admet pas, d'ailleurs, d'autre type que l'hypothèque de 1^{er} rang. Examinant donc exclusivement les emprunts hypothécaires conclus chez des particuliers, nous avons observé que les districts les plus mal partagés sont: Putna, Tecuciu, Tutova et Bacău, qui seuls dépassent dans leurs emprunts hypothécaires le taux de 25⁰/₀ et arrivent à 36⁰/₀.

Dans le district de Putna, la proportion la plus forte des emprunts est au taux de 15 à 20⁰/₀ soit 39⁰/₀ du total des emprunts pour ce type; 16⁰/₀ est conclu au taux de 20 à 25⁰/₀; 23⁰/₀ au taux de 11 à 15 et 10⁰/₀ du total à 5⁰/₀; le taux moyen atteint dans ce district l'énorme proportion de 14,96⁰/₀ (le taux moyen pour l'ensemble du pays est 9,92⁰/₀).

Tecuciu et Tutova ont les taux moyens de 11,20 et 10,95; Bacău s'abaisse à 9,22⁰/₀ et présente une proportion de 14,70⁰/₀ du total de ses emprunts au taux de 5 à 6, et 6,46⁰/₀ à 4⁰/₀.

Jassy, Suceava, Botoșani, Argeș, Ramnic-Sarat, Romanatzi, Doljiu, Gorjiu, Prahova, Tulcea et Constantza

sont les districts qui dépassent le taux de 20⁰/₀ et atteignent 25⁰/₀ comme maximum.

Argeş présente le taux moyen de 10,95⁰/₀. La proportion la plus forte de ses emprunts est entre 11 et 15⁰/₀. Râmnic-Sarat a le taux moyen de 10⁰/₀ et d'ailleurs 74,44⁰/₀ du total de ses emprunts est à ce taux ; 10⁰/₀ du total est à 8⁰/₀ ; au-dessous de ce taux, comme au-dessus de 12, la proportion est insignifiante. Romanaţi a 9,91⁰/₀ comme taux moyen ; le 10 à 11⁰/₀ représente 32,77⁰/₀ et le 11 à 15⁰/₀, 34,53⁰/₀ du total ; le 4⁰/₀ figure dans la proportion de 5,02⁰/₀ des prêts hypothécaires de ce district. Doljiu et Gorjiu, voient figurer le 3⁰/₀ et ont fort peu d'emprunts au-dessus de 12⁰/₀ ; aussi leur taux moyen est-il respectivement 9,67 et 9,17⁰/₀. Le taux de 10⁰/₀ est le plus fréquent et représente 45,18⁰/₀ et 45,29⁰/₀ du total. Prahova descend à 9,14⁰/₀ comme moyenne du taux ; dans ce district figurent des emprunts à 1 et à 1⁰/₀. La proportion la plus forte est pour le 6⁰/₀ : 36,69⁰/₀ du total ; le 10 à 11⁰/₀ figure dans la proportion de 31,45⁰/₀, et le 11 à 15 de 18,22⁰/₀ du total. Un seul prêt dépasse le taux de 18⁰/₀, soit la somme insignifiante de 800 frs. à 24⁰/₀, cas exceptionnel qui n'empêche pas ce district d'être un des meilleurs de Roumanie au point de vue du taux des emprunts hypothécaires. Les districts de Tulcea et Constantza ont pour taux moyens respectifs 10,27 et 9,35 ; peu d'emprunts au dessous de 8⁰/₀ avec la proportion la plus forte pour le type de 11 à 15⁰/₀ et des sommes insignifiantes au-dessus de ces taux.

Le District de Jassy présente le taux moyen de 10,04⁰/₀ et n'a aucun emprunt au-dessous de 6⁰/₀. Du total de ses emprunts, 16,28⁰/₀ a le taux de 6

à 8 ; 27,33 de 8 à 10; 23,01 de 10 à 11 ; 26,46 de 11 à 15 et le reste de 15 à 24^o/_o. Botoșani et Suceava sont dans de bien meilleures conditions avec les taux moyens respectifs de 8,82 et 8,16^o/_o. Les emprunts à 5^o/_o représentent 13,88 et 8,95^o/_o du total; le type le plus fréquent est le taux de 8 à 10, soit 40,77 et 52,53^o/_o du total; les sommes dépassant le taux de 18^o/_o sont insignifiantes.

Les 11 districts suivants, soit : Braïla, Ilfov, Vlașca, Olt, Mehedintzi, Teleorman, Dâmbovitza, Ialomitza, Vâlcea, Buzeu et Muscel ont des taux moyens échelonnés entre 9,36 (Braïla) et 10,66 (Muscel). Braïla et Vlașca ne dépassent pas le taux de 12^o/_o; Olt et Mehedintzi, celui de 15^o/_o.

Les 6 districts qui restent à mentionner se présentent encore plus favorablement dans l'ordre suivant :

Vaslui (taux moyen) 9,44; Falciu, 9,36; Dorohoi, 8,90 ; Covurlui, 8,69 ; Roman, 8,50 et Neamtzu 8,33.

Question n° 11.

Quelle est la durée de l'hypothèque ?

Le Crédit Foncier Rural de Roumanie consent des emprunts à longue échéance et payables par rates semestrielles, comprenant l'intérêt, plus l'amortissement calculé pour la durée de l'emprunt qui est de 10 à 60 ans.

Les deux Sociétés de Crédit Foncier Urbain consentent des emprunts dans les mêmes conditions de paiement, mais le terme en usage est entre 5 et 40 ans.

Les hypothèques privées sont généralement prises pour 10 et 15 ans et se renouvellent fréquemment dans les mêmes conditions.

Question n° 12.

Montant des droits d'hypothèque perçus par l'Etat dans la plus récente année?

La loi du timbre et de l'enregistrement créée au mois de juillet 1872, modifiée en 1874, 1877, 1881, 1884, 1886, 1895 et en 1900 prévoit les taxes que l'Etat perçoit pour les hypothèques des immeubles ruraux et urbains.

Voici un Tableau des taxes perçues par l'Etat comme droits d'hypothèque a 0,50^o/_o.

1895—404.069,90

1896—489.695,79

1897—508.617,76

1898—640.884,97

1899—684.436,35.

Question n° 13.

Quelle est la somme que l'Etat a perçue comme droits de timbre?

Comme droits de timbre, on perçoit 5 frs par acte; l'Etat a perçu de ce chef pour les 5 années de 1895 à 1899 les sommes suivantes:

1895—36.670 frs

1896—37.160 »

1897—41.135 »

1898—48.845 »

1899—53.805 »

Question n° 14.

Total des droits d'hypothèque et des droits de timbre?

Voici un tableau des droits d'hypothèque et de timbre réunis avec le nombre et la valeur des tran-

sactions pour lesquelles ils ont été perçus pour les 5 années de 1895 à 1899.

Années	Nombre des transactions	Valeur des transactions	Droits d'hypothèque à 0,50%	Droits de timbre à 5 fr. par acte	Total des droits de timbre et d'hypothèque
1895	7.334	80.613.980	403.069,90	36.670	439.739,90
1896	7.432	97.139.158	485.695,79	37.160	522.755,79
1897	8.227	101.723.552	508.617,76	41.135	549.752,76
1898	9.769	128.176.994	640.884,97	48.845	689.729,97
1899	10.761	136.887.270	684.436,35	53.805	738.241,35

Question n° 15.

La dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué?

La dette hypothécaire suit une marche ascendante, rapide surtout depuis 10 ans.

On peut s'en rendre compte en examinant le tableau suivant, contenant les inscriptions hypothécaires annuelles depuis le 1^{er} Janvier 1882 (date où la statistique du Timbre et de l'Enregistrement a commencé à fonctionner) jusqu'au 31 Décembre 1899.

ANNÉES	Nombre des hypothèques	Valeur des transactions
1882	4.388	54.468.830
1883	3.929	49.236.530
1884	4.180	51.946.606
1885	4.394	46.468.818
1886	3.988	42.182.364
1887	3.961	43.253.802
1888	3.882	45.662.078
1889	4.262	54.921.196
1890	4.652	60.412.974
1891	5.119	60.124.148
1892	5.269	61.415.706
1893	5.688	68.377.030
1894	6.587	85.920.108
1895	7.334	80.613.980
1896	7.432	97.139.158
1897	8.227	101.723.552
1898	9.769	128.176.994
1899	10.761	136.887.270

D'après ce tableau, on peut voir que l'augmentation annuelle est saisissante depuis 1889. De là où les sommes annuelles varient de 42 à 54 millions de 1882 à 1889, elles montent brusquement à 60 millions en 1890 et ne cessent d'augmenter pour atteindre 136.000.000 en 1899. Soit plus du double en 10 ans.

Le total des nouveaux emprunts de ces 10 dernières années est de 880.790.920, soit une moyenne annuelle de 88.079.092.

Nous n'avons pas de données relatives aux hypothèques éteintes et pour calculer l'augmentation effective annuelle de la dette hypothécaire, nous ne pouvons procéder que par approximation, en étudiant l'état des emprunts nouveaux et des emprunts remboursés ou amortis annuellement aux trois sociétés de Crédit Foncier existant en Roumanie.

Le Crédit Foncier Rural, fondé en 1873, a accordé, depuis sa fondation jusqu'au 31 Décembre 1899 pour 361.217.700 frs. d'emprunts; soit une moyenne annuelle de 13.378.433 frs. A cette même date, l'amortissement et les paiements anticipés représentaient ensemble la somme de 106.990.564 frs. soit une moyenne annuelle de 4.115.021 frs.

Le Crédit foncier urbain de Bucarest a consenti de 1875 (date de sa fondation) au 31 Décembre 1900, pour 254.549.300 frs. soit une moyenne de 9.790.357 frs. par an.

Les remboursements effectués ainsi que les amortissements montent à 5.775.000 pour 25 ans, ce qui nous donne la moyenne de 2.031.000 par an.

Enfin, le Crédit Foncier Urbain de Iassy a consenti de 1881 à 1900 (inclusivement) pour 39.290.600 frs. et a reçu pour 9.618.300 frs. de remboursements et

amortissements, soit une moyenne de 1.964.530 frs. d'emprunts par an et de 506.226 frs. de remboursements.

Pour ces trois établissements réunis, la moyenne annuelle des nouveaux emprunts est donc de 25.133.320 frs. et celle des extinctions, de 6.652.247 frs. soit une proportion de 26,46% de l'amortissement à l'augmentation.

Or, nous avons vu que la moyenne annuelle de tous les emprunts hypothécaires dans les dernières 10 années (1890—1899) est de 88.079.092 frs.

Si l'on admet que la proportion des remboursements soit à peu près équivalente à celle des trois Sociétés de Crédit Foncier que nous venons d'étudier soit 26,46%, nous trouvons que l'amortissement annuel serait d'environ 23 300.000 frs.; ce qui nous donnerait comme augmentation moyenne effective: 64.770.000 frs. par an pour les années de 1890 à 1899.

Depuis lors, à la suite de la crise causée par la mauvaise récolte de 1899, le marché financier s'est resserré et les opérations de crédit ont été presque nulles en 1900 et 1901. L'année 1902 a vu une reprise des affaires, mais on n'est pas encore revenu au niveau des années d'activité qui ont précédé la crise de 1899.

RUSSIE

A ma demande de renseignements sur les dettes hypothécaires en Russie, mon collègue, M^r Troïnisky, notre sympathique vice-président, a bien voulu m'envoyer un numéro (13/26 janvier 1902) du «*Courrier financier, industriel et commercial*» russe, dans lequel figure une étude sur les dettes hypothécaires aux Institutions de Crédit Foncier de Russie. Cet article est intitulé : «*Notre dette foncière*».

Après l'avoir fait traduire, j'y ai puisé des renseignements fort complets concernant les hypothèques sur immeubles ruraux et urbains aux Institutions publiques de Crédit Foncier. Ces hypothèques constituent une portion fort importante (sinon la plus importante) de l'ensemble de la dette hypothécaire en Russie. Il nous manque, malheureusement, pour être complets, des renseignements sur les hypothèques contractées entre particuliers et aux banques privées (nous avons quelques données secondaires pour ces dernières en ce qui concerne les immeubles urbains).

Question n° 1.

Evaluation globale la plus récente de la propriété foncière ?

- a... Immeubles *ruraux*.
- b... » *urbains*.

Nous ne pouvons calculer approximativement la valeur globale de la propriété foncière privée en Russie, d'après les données de l'étude que nous avons sous les yeux, que pour 68 provinces de l'Empire, (la Sibérie étant exclue). L'étendue attribuée aux propriétés rurales privées de ces 68 provinces est de 119.280.496 désiatives ¹⁾. D'après les évaluations des Institutions publiques de Crédit Foncier, la moyenne générale pour tout l'empire est de 55 roubles, 76 le désiative. Si l'on prend ce chiffre pour base, on obtient 6.651 millions de roubles comme valeur d'ensemble de la propriété rurale privée de l'empire Russe (Sibérie exceptée). Quant à la valeur des immeubles urbains, nous ne connaissons que celle des immeubles engagés aux Instituts publics de Crédit Foncier; elle est estimée à 1.870.341.000 roubles.

Question n° 2.

Nombre des Institutions de Crédit Foncier ?

1 ^{ement}	Emettant des emprunts en obligations et payables par annuités.					
	a. Nombre des Institutions de Crédit Foncier rural.					
	b.	>	>	>	>	urbain.
2 ^{ement}	>	>	>	>	>	accord. des empr. en numér.
	a'	>	>	>	>	rural » » » »
	b'	>	>	>	>	urbain » » » »

C'est surtout à partir de l'année 1860, que les Institutions de Crédit ont pris, en Russie, un grand développement. Jusqu'à cette époque, il existait des Caisses de dépôts et de prêts à St-Petersbourg et à Moscou, la Banque de l'État et des Institutions pour

1) Le désiative égale 1 hectare, 0925.

l'assistance publique. Tous ces établissements de crédit ont été supprimés en 1860 et remplacés par un système d'institutions nouvelles. Actuellement, il existe dans toute la Russie, 41 Institutions de Crédit Foncier ; ce sont :

1° La Banque Foncière de Cherson, fondée en 1864, qui opère dans 4 provinces : Bessarabie, Cherson, Crimée et Ecaterinoslav.

2° Une Banque Foncière par actions, fondée en 1825 fonctionne dans les provinces de la Vistule (ancien royaume de Pologne).

3° Dans les provinces de la Baltique, (ancien royaume de Livonie), il existe trois Sociétés de Crédit Foncier : en Estlande, Courlande et Livlande ; chacune de ces Sociétés n'opère que dans sa province. Ces Banques datent de la 1^{ère} moitié du XIX siècle.

4° Entre 1860 et 62, les Banques Foncières par actions furent créées ; chacune d'elles a un cercle d'action délimité et il ne peut y avoir plus de 2 de ces Banques par province ; leur rôle est considérable ; elles sont actuellement au nombre de 10.

5° La Société de Crédit Foncier, créée vers la même époque, qui ne fonctionne plus depuis 1890 ; elle s'est fondue dans la Banque d'État pour les Nobles dont elle forme à présent une section.

6° Les Sociétés de Crédit Foncier Urbain (*Banques par actions*), ont été organisées toujours vers 1860 ; chacune d'elles n'opère que dans le cercle de la ville où elle est établie ; on en compte 20.

7° La Banque Foncière de l'État pour les paysans, créée en 1883 ; ses opérations s'étendent à toute la Russie, exception faite des provinces Baltiques.

8° La Banque Foncière de l'État pour les propriétés

nobiliaires fondée en 1885; elle opère dans tout l'Empire, excepté les provinces Baltiques et celles de la Vistule (Pologne).

9° La Banque de Tiflis (pour les propriétés nobles); la Banque «Mihail» également pour les propriétés nobles, opérant toutes deux dans le Caucase.

10° La Banque «Alexandre» à Nijni-Novgorod.

11° La Banque de Saratow-Simbirsk (actuellement en liquidation).

De toutes ces Institutions de Crédit, celle dont les opérations ont pris la plus grande extension, c'est la Banque d'État pour les Nobles. Le total de ses emprunts en cours montait à 630 millions de roubles au 1^{er} juillet 1901 et représentait le tiers des affaires conclues par tous les établissements de Crédit.

Les 10 Banques Foncières par actions qui opèrent dans les provinces présentent, à la même date, un total de près de 500 millions de roubles. La banque d'État pour les paysans: 221 millions de roubles.

Toutes les Institutions de Crédit de Russie (exception faite de la Banque Foncière de Pologne, des 3 banques des provinces baltiques et des 20 Sociétés de Crédit Urbain), on fait un ensemble d'opérations se chiffrant au 1^{er} juillet 1901, par un total de 2.036.652.086 roubles, dont 1.582.120.987 roubles sur les propriétés rurales et 454.531.099 sur propriétés urbaines.

Ces dernières opérations ne tombent que sur les banques foncières provinciales par actions et les banques de Tiflis et Mihail car les autres institutions de Crédit ne font pas d'opérations sur les immeubles urbains. Le total des hypothèques sur immeubles urbains, en y ajoutant les emprunts consentis par

les Sociétés de Crédit Urbain, monte à 1.078.945.000 r. dont 632.972.000 aux 20 Sociétés de Crédit Urbain, 425.235.000 aux 10 banques provinciales par actions, 20.738.000 aux banques «de Tiflis» et «Mihail».

A ces opérations, il faut joindre celles des banques particulières, des Sociétés de Crédit mutuel, des caisses d'économies (dans les provinces Baltiques exclusivement); mais les conditions étant moins avantageuses qu'aux Banques de l'Etat et qu'aux Banques par actions, le chiffre des opérations des institutions privées que nous venons de citer est très-restreint; il n'était, en effet, que de 24.416.933 roubles en 1899, ce qui porte le total, pour tous les immeubles urbains en 1899, à 877.142.426 roubles.

Les Institutions publiques de Crédit Foncier de Russie sont, pour la plupart, établies sur le système des *Landschaften* (Crédit Foncier mutuel). Les banques urbaines et les banques régionales, cependant, sont des banques par actions. Les unes et les autres accordent des emprunts à longue échéance et payables par amortissement.

Question n° 3.

Evaluation globale la plus récente des immeubles hypothéqués ?

- | | | |
|-----|---|--------------------------|
| 1. | Evaluat. globale la plus récente des immeubl. hyp. aux Soc. de Crédit | |
| 2. | » » » » » » | grevés d'hyp. privées. |
| a. | » » » » » » | ruraux hyp. |
| a' | » » » » » » | » » aux Soc. de Cr. |
| a'' | » » » » » » | » grevés d'hyp. privées |
| b. | » » » » » » | urbains hypothéqués. |
| b' | » » » » » » | » grevés aux Soc. de Cr. |
| b'' | » » » » » » | » d'hypoth. privées. |

Les propriétés hypothéquées aux 41 Institutions publiques de Crédit Foncier en Russie ont une étendue de 53.090.991 désiatiines.

L'étendue totale des propriétés rurales privées des 68 provinces qui ont contracté des emprunts hyp. aux sociétés de Crédit Foncier est de 119.280.496 désiatiines (La Sibérie ne figure que d'une façon insignifiante et pour Tobolsk seulement). La surface des terres hypothéquées représente donc 45%, du total des propriétés particulières. Les 53.090.991 désiatiines engagés aux Sociétés de Crédit ont été évaluées à 290.446.876 roubles ; la somme prêtée a été de 1.653.184.693, soit 55% de l'évaluation de tous les immeubles ruraux hypothéqués. Le prix moyen d'évaluation du désiatiine est 56,⁷⁶ roubles pour toute l'étendue de l'empire russe ; mais l'écart est considérable entre le minimum et le maximum, selon les régions. Ainsi, tandis qu'à la banque de Tiflis pour les propriétés nobles, l'évaluation moyenne du désiatiine n'est que de 11 roubles, la banque d'État pour les propriétés nobles a une évaluation moyenne de près de 64 roubles le désiatiine, pour l'ensemble de l'Empire.

Les propriétés paysannes à la banque d'État ad hoc sont évaluées en moyenne à 53,⁷ roubles le désiatiine et les banques régionales par actions ont une moyenne d'évaluation de 47,⁵ roubles par désiatiine, avec un maximum de 127 roubles (province de Kutaïs et un minimum de 8^r,⁴² Perm) ; 5 provinces ont une évaluation moyenne de plus de 100 roubles le désiatiine ; ce sont : Kutaïs, Koursk, la Bessarabie, la Podolie et Poltawa ; — 6 provinces ont une moyenne de moins de 20 roubles le désiatiine ; ce sont : Perm,

Costroma, Novgorod, Orenbourg, Ufa et Tiflis. A la Banque de Pologne, l'évaluation moyenne est de 111 roubles $\frac{1}{2}$. Dans les provinces baltiques, elle varie de 56 roubles $\frac{1}{2}$. (Courtlande) à 25 roubles (Estlande). L'évaluation totale des immeubles urbains hypothéqués aux Sociétés de Crédit est de 1.870.341.000 roubles. Le montant de la dette étant de 852.725.000 roubles, on a une proportion de 45^o/_o de l'emprunt conclu à l'évaluation des immeubles mis en gage.

Question n° 4.

Relevé le plus récent du nombre d'emprunts hypothécaires en vigueur ?

- A) Hypothèques Conventionnelles.
 - B) » légales.
 - C) » judiciaires.
1. Nombre des emprunts accordés par les Sociétés de Crédit.
 2. » » hypothèques privées.
 - a... Nombre des emprunts hyp. sur immeubl. ruraux.
 - a' » » » » » » aux Soc. de Crédit.
 - a'' » » » » » » sur hyp. privées.
 - b... » » » » » » urbains.
 - b' » » » » » » aux Soc. de Crédit.
 - b'' » » » » » » sur hyp. privées.

Nous ne disposons de données que pour les emprunts concernant les immeubles hypothéqués aux Etablissements publics de Crédit foncier en Russie.

Au 1^{er} Janvier 1899, on comptait 209.104 immeubles fonciers mis engage à ces Etablissements, dont : 139.631 propriétés rurales privées et 69.473 immenbles urbains.

Sur le total de 139.631 immeubles ruraux, 55.065 étaient situés dans les provinces baltiques, en Pologne, dans le Caucase et dans les petites sphères d'action des 2 banques «Alexandre» (Nijni-Novgorod) et «Sara-

tow-Simbirsk (en liquidation) — Voici la répartition des 55.005 immeubles grevés dans les régions énumérées.

Nom des Etablissements de Crédit foncier	Nombre des propriétés hypothéquées
A la Banque de Chersonèse (Crimée et Bessarabie)	4.518
Idem pour les nobles de Pologne . . .	9.656
Aux trois banques des provinces baltiques	38.754
Livlande	19.937
Estlande	8.500
Courlande	10.317
Aux banques de Tiflis et Mihail pour les propriétés nobiliaires du Caucase . . .	1.614
Banque Alexandre (Nijni-Novgorod) . . .	415
Banque en liquidation Saratow-Simbirsk .	108

Le reste de 84.566, se répartit sur tout l'Empire Russe (exception faite des provinces ci-dessus).

Les grandes propriétés nobiliaires comptent, à elles seules, 25.868 immeubles grevés, dont : 19.937 à la Banque de l'Etat pour les nobles et 5.931 à la section spéciale remplaçant la Société de Crédit foncier.

Il convient d'ajouter à ce nombre, si l'on veut avoir le total complet pour tout l'empire Russe des propriétés nobiliaires hypothéquées, les 1.614 propriétés nobiliaires engagées aux banques du Caucase : «Tiflis» et «Mihail», les propriétés nobiliaires de Pologne, des provinces baltiques, de Crimée et de Bessarabie, pour lesquelles on n'a pas de données spéciales.

A la banque d'Etat pour emprunts sur les propriétés des paysans, on compte un total de 21.758 propriétés hypothéquées. Enfin, le reste de 38.272 immeubles ruraux grevés, se répartit entre les 10

banques régionales par actions de l'Empire russe. Voici un tableau complet des propriétés engagées aux Institutions de Crédit dans 68 provinces de l'Empire. (La Sibérie ne figure que d'une façon insignifiante : 1 seul emprunt pour Tobolsk). Les provinces sont classées par ordre d'importance numérique. (Cet ordre est tout différent dans le classement par *valeurs* ainsi qu'on le verra à la question n° 5).

Provinces	Nombre des propriétés grévées
1 ^e Livlande (pr. baltiques)	19.937
2 ^e Courlande (pr. baltiques)	10.317
3 ^e Poltawa	9.520
4 ^e Estlande (pr. baltiques)	8.500
5 ^e Cherson	3.913
6 ^e Smolensk	2.329
7 ^e Kovna.	3.324
8 ^e Ekaterinoslaw	3.319
9 ^e Cernigov.	3.296
10 ^e Don	3.218
11 ^e Koursk	3.033
12 ^e Charkow	2.852
13 ^e Mohilev	2.786
14 ^e Toula.	2.695
15 ^e Orel	2.654
16 ^e Kiev	2.647
17 ^e Minsk	2.623
18 ^e Vilna.	2.597
19 ^e Vitivsk.	2.571
20 ^e Tambow	2.388
21 ^e Varsovie	2.388
22 ^e Pscov	2.298
23 ^e Volhynie	2.250
24 ^e Riazan	2.113
25 ^e Podolie.	2.078
26 ^e Saratow	1.713
27 ^e Kalisch.	1.629
28 ^e Vorony	1.561
29 ^e Grodna.	1.554
30 ^e Lublin	1.548
31 ^e Twer.	1.455
32 ^e Bessarabie	1.256
33 ^e Crimée	1.234

Provinces	Nombre des propriétés grévées
34 ^e Penza	1.227
35 ^e Ufa	1.225
36 ^e Plotszk.	1.184
37 ^e Kutaïs	1.179
38 ^e Novgorod.	1.175
39 ^e Simbirsk	1.144
40 ^e Caluga	1.080
41 ^e Petrocov	1.076
42 ^e Ketze.	1.037
43 ^e Couban	977
44 ^e St. Pétersbourg	930
45 ^e Tiflis	892
46 ^e Nijni-Novgorod.	855
47 ^e Radom	879
48 ^e Samara	774
49 ^e Kazan	746
50 ^e Sedletze	732
51 ^e Moskva.	662
52 ^e Suvalchi	617
53 ^e Iaroslav	481
54 ^e Kostroma	450
55 ^e Lomja	372
56 ^e Tereck	364
57 ^e Orembourg	307
58 ^e Wladimir	278
59 ^e Stavropol	128
60 ^e Vologda.	95
61 ^e Perm.	69
62 ^e Viatca	44
63 ^e Elisavetpol	18
64 ^e Ceornomorsk	18
65 ^e Astrakan	9
66 ^e Erivan	7
67 ^e Bakou	4
68 ^e Tobolsk.	1

Quant à la répartition des 69.473 immeubles urbains hypothéqués aux Institutions publiques de Crédit Foncier, elle suit, comme il est naturel, à peu près l'ordre d'importance et de distribution des villes de l'Empire ; on en étudiera la classification à la question n° 5, concernant la valeur de la dette hypothécaire.

Question n° 5.

Evaluation globale la plus récente du montant de la dette hyp. en vigueur ?

- A) Hypothèques Conventionnelles.
- B) » légales.
- C) » judiciaires.

1 ^{er} ement	Montant de la dette en vigueur aux Sociétés de Crédit.
2 ^e ement	» » » » sur hyp. privées.
a...	» » » » sur immeub. ruraux.
a'	» » » » » » » » aux Soc. de Crédit.
a''	» » » » » » » » sur hyp. privées.
b...	» » » » » » » » urbains.
b'	» » » » » » » » aux Soc. de Crédit.
b''	» » » » » » » » sur hyp. privées.

Nous ne pouvons connaître le montant de toute la dette hypothécaire en Russie, les chiffres cités dans l'étude qui nous sert, ne concernant que la dette en vigueur aux Sociétés de Crédit et à certaines banques privées pour quelques immeubles urbains. Les hypothèques privées échappent complètement à notre observation ainsi que les emprunts hypothécaires conclus à d'autres Institutions (Caisses d'épargne, Sociétés de Crédit mutuel etc.) Les chiffres que nous allons émettre ne concernent donc qu'une partie de la dette hypothécaire russe : celle qui échoit aux 41 Institutions publiques de Crédit Foncier étudiées à la question n° 2 (et à quelques banques privées pour un certain nombre d'hypothèques sur immeubles urbains); il est vraisemblable, cependant, comme nous l'avons fait observer, que cette partie représente la plus forte proportion sur le total de la dette russe.

A la fin de l'année 1899, le montant de la dette

hypothécaire en vigueur aux établissements publics de Crédit Foncier en Russie (et à quelques banques privées pour un petit nombre d'immeubles urbains) était de : 2.435.638.940 roubles dont : 1.558.496.514 roubles pour les propriétés rurales et 877.142.426 roubles pour les propriétés urbaines (ce dernier total se subdivise ainsi : aux établissements publics de Crédit Foncier : 852.725.493 ; roubles aux banques privées. 24.416.933 roubles).

Sur le total de 1.558.496.514 roubles, montant de la dette hypothécaire sur immeubles ruraux, la plus forte proportion : 557 millions environ, regardent les grandes propriétés nobiliaires hypothéquées à la Banque d'État créée spécialement dans ce but.

Il faut y joindre le restant des affaires de l'ex-Société de Crédit Foncier qui forme une section spéciale de la banque des nobles et dont le total est de 85 millions de roubles environ ; on atteint le chiffre de 642 millions, auxquels devraient s'ajouter les sommes prêtées par les banques nobles de Caucase et celles des emprunts conclus sur ce genre d'immeubles aux 3 banques des provinces baltiques, à la banque de Pologne, à celle de Cherson et aux banques «Alexandre», et «Saratow-Simbirsk» pour lesquelles nous n'avons pas de données précises. Il est hors de doute, déjà, même avec les seuls chiffres cités plus haut, que la grande propriété nobiliaire présente, de beaucoup, la proportion la plus considérable dans l'ensemble de la dette hypothécaire sur immeubles ruraux en Russie, du moins en ce qui concerne les établissements publics de Crédit.

La banque pour les paysans a un chiffre d'affaires de 123.167.041 roubles au 1^{er} Janvier 1899.

Quant à la répartition générale des dettes hypothécaires, nous dirons que, sur le total de 1.558.496.514 roubles de dettes hypothécaires sur les propriétés rurales :

138.811.215 roubles regardent la Pologne.

73.900.476 » » les provinces baltiques.

28.325.780 » » le Caucase et la Transcaucasie.

5.955 » » Tobolsk (seul emprunt pour toute la Sibérie). Le reste de 1.317.453.088 roubles se répartit sur tout le reste de l'Empire russe par régions de la façon suivante:

	<u>Roubles</u>
Dans les 8 provinces du Nord	37.988.518
» » 6 » industrielles de la Moscovie	43.217.224
Dans les provinces agricoles du centre .	324.532.228
» » » du Cis. et Trans.-Volga (7 provinces)	141.284.204
Russie blanche et Lithuanie (6 prov.) .	144.578.232
Petite Russie et Sud-Ouest (6 ») .	313.364.921
Au sud des steppes (5 ») .	312.487.761

Voici, enfin, la classification des 68 provinces de l'Empire qui participent à la dette hypothécaire aux Institutions de Crédit, d'après l'importance des sommes dues. (Il est intéressant de comparer ce tableau à celui de la question précédente : l'ordre des provinces par rapport au nombre de propriétés hypothéquées).

<u>Provinces</u>	<u>Dette au 1-e Janvier 1899</u>
1 ^e Cherson	91.838.799
2 ^e Ecaterinoslaw	68.730.874
3 ^e Kiew	68.668.434
4 ^e Poltawa	66.245.177

<u>Provinces</u>	<u>Dette au 1^e Janvier 1899</u>
5 ^e Podolie	64.289.278
6 ^e Bessarabie	62.895.334
7 ^e Tambow	57.840.994
8 ^e Saratow	57.027.281
9 ^e Orel	48.149.891
10 ^e Charcow	47.718.569
11 ^e Crimée	46.775.965
12 ^e Koursk	46.033.127
13 ^e Volhynie	42.794.473
14 ^e Don	42.246.789
15 ^e Toula	41.020.466
16 ^e Voronej	38.599.790
17 ^e Livlande	38.556.431
18 ^e Minsk	33.440.513
19 ^e Penza	30.717.039
20 ^e Riazan	29.992.400
21 ^e Varsovie	29.777.634
22 ^e Covna	26.382.486
23 ^e Simbirsk	24.963.575
24 ^e Cernigow	23.648.990
25 ^e Vitivsk	23.388.077
26 ^e Smolensk	22.854.407
27 ^e Mohilev	21.881.206
28 ^e Samara	20.512.864
29 ^e Calisch	20.464.593
30 ^e Grodna	19.896.744
31 ^e Vilna	19.589.206
32 ^e Courlande	19.436.982
33 ^e Lublin	18.523.723
34 ^e Ufa	15.967.705
35 ^e Estlande	15.907.063
36 ^e Kazan	15.143.347
37 ^e Plotzsk	13.693.560
38 ^e Pscov	13.527.167
39 ^e Keltze	12.990.324
40 ^e Nijnvgorod	12.906.639
41 ^e Petrocov	12.088.114

Provinces	Dette au 1 ^e Janvier 1899
42 ^e Sedletze	10.860.633
43 ^e Moskva	10.673.814
44 ^e Radom	10.353.943
45 ^e Caluga	9.324.114
46 ^e St. Pétersbourg	9.201.430
47 ^e Kouban	8.775.319
48 ^e Twer	8.605.373
49 ^e Perm	7.742.575
50 ^e Tiflis	7.360.859
51 ^e Suwalchi	5.883.363
52 ^e Novgorod	5.693.951
53 ^e Orenbourg	5.602.339
54 ^e Vladimir	4.444.554
55 ^e Lomja	4.175.328
56 ^e Terek	3.788.165
57 ^e Costroma	3.785.071
58 ^e Stavropol	3.356.144
59 ^e Kutais	3.021.216
60 ^e Iaroslav	2.801.773
61 ^e Astrakan	2.067.093
62 ^e Vologda	1.073.104
63 ^e Viatca	750.291
64 ^e Elisavetpol	590.904
65 ^e Erivan	212.180
66 ^e Bakou	113.750
67 ^e Ceornomorsk	107.243
68 ^e Tobolsk	5.955

Quant à la dette sur immeubles urbains aux Institutions publiques de Crédit Foncier, le total de 852.725.493 roubles qui la compose se répartit, pour la plus grande part, sur les villes les plus importantes de l'Empire.

En effet :

St. Pétersbourg figure pour environ	227 mil.
Moscou	165 »
Odessa.	79 »
Varsovie	55 »
Kiew.	37 »
Tiflis et Riga	de 20—23 »
Total	606 mil. roubles

(Soit 71% du total de la dette sur immeubles urbains), pour les 7 villes les plus grandes de l'empire russe.

Question n° 6.

Nombre des hypothèques inscrites dans la plus récente année ?

A)	Hypothèques Conventionnelles.
B)	» légales.
C)	» judiciaires.
1 ^{ement}	Nombre des hypothèques inscrites aux Sociétés de Crédit.
2 ^{ement}	» » » privées.
a...	» » » sur immeubles <i>ruraux</i> .
a'	» » » » » aux Soc. de Crédit.
a''	» » » » » sur hyp. privées.
b...	» » » » » <i>urbains</i> .
b'	» » » » » aux Soc. de Crédit
b''	» » » » » sur hyp. privées.

Le nombre d'inscriptions hypothécaires nouvelles sur propriétés rurales privées aux Institutions de Crédit Foncier a été en 1898—99 de 6.735.

Nous n'avons pas de données pour les immeubles urbains. (Toutes les inscriptions sont des hypothèques conventionnelles et représentent des emprunts proprement dits).

Question n° 7.

Valeur des hypothèques inscrites dans la plus récente année?

	A)	Hypothèques Conventionnelles.					
	B)	»	»	»	»	»	légales.
	C)	»	»	»	»	»	judiciaires.
1 ^{ement}	Valeur des hypothèques inscrites aux Sociétés de Crédit.						
2 ^{ement}	»	»	»	»	»	»	privées.
	a...	Valeur des hypothèques sur immeubles <i>ruraux</i> .					
	a'	»	»	»	»	»	» aux Soc. de Crédit.
	a''	»	»	»	»	»	» sur hyp. privées.
	b...	»	»	»	»	»	<i>urbains</i> .
	b'	»	»	»	»	»	» aux Soc. de Crédit.
	b''	»	»	»	»	»	» sur hyp. privées.

La valeur totale des hypothèques nouvelles contractées en 1898—99 aux Institutions de Crédit Foncier a été de 222.368.000 roubles, dont 106.965.000 roubles sur propriétés rurales et 115.403.000 roubles sur immeubles urbains (toutes les hypothèques sont conventionnelles et représentent des emprunts hypothécaires proprement dits).

Questions n° 8 et n° 9 relatives au nombre et à la valeur des hypothèques rayées dans la plus récente année?

Nous savons seulement, que l'amortissement de la dette rurale à toutes les Institutions de Crédit Foncier, depuis leur fondation jusqu'au 1^{er} Janvier 1899, était de 94.688.179 roubles, et l'amortissement de la dette urbaine, à la même date, était de 224.120.000 roubles; ce qui indique un amortissement beaucoup plus rapide pour la dette sur immeubles urbains que pour celle sur immeubles ruraux.

Questions n° 10 et n° 11. Taux des Intérêts et durée des hypothèques.

Nous n'avons pas de données précises pour répondre à cette question ; mais, étant donné que toutes les Institutions publiques de Crédit Foncier en Russie consentent des emprunts amortissables à longue échéance et, à en juger par analogie avec les établissements similaires des autres pays, il est à présumer que la durée des emprunts doit être de 20 à 50 ans et le taux des intérêts de 4 à 5%.

Question n° 15.

La dette hypothécaire a-t-elle augmenté ou diminué ?

La dette hypothécaire aux Institutions publiques de Crédit Foncier a passé de 147.856.000 roubles (total de 1867) à 2.832.431.000 roubles (total de 1901). On ne peut nullement en conclure, cependant, que cette différence constitue réellement l'augmentation de la dette, car beaucoup d'emprunts ne sont que des transferts d'hypothèques au profit des Institutions de Crédit, par suite des conditions avantageuses qu'offraient ces dernières. Dans les 10 dernières années, la dette inscrite au profit des Institutions de Crédit a augmenté de 1.218.381.000 roubles, (dont 694.929.000 pour les propriétés rurales et 523.452.000 pour les immeubles urbains), soit une augmentation annuelle de 121 millions environ, dont 69 millions, ⁴ pour les propriétés rurales et 52, ₃ pour les immeubles urbains.

En général, la dette hypothécaire en Russie suit, incontestablement, un mouvement ascendant.

TABLE DES MATIÈRES

	<u>Pages</u>
Préface.	I
Allemagne (considérations générales).	3
Autriche	97
Bade (grand-duché de)	9
Bavière.	17
Belgique	113
Brême	24
Brunswick (grand-duché de)	26
Bulgarie	119
Danemark	126
Espagne	133
Etats-Unis.	139
France	159
Hambourg	32
Hesse (grand-duché de).	37
Hongrie	168
Italie.	183
Japon	199
Lubeck.	49
Luxembourg (grand-duché de).	209
Mexique	214
Monaco (Principauté de).	215
Norvège	218
Pays-Bas	227
Prusse	52
Roumanie	236
Russie	260
Saxe.	73
Württemberg	85

VERIFICAT
1987

BIBLIOTECA
CENTRALĂ
UNIVERSITĂRĂ "CAROL I"
BUCUREȘTI