

DUPLICATA

CREDIT AGRICOLE

CREDIT AGRICOLE

Si l'on considère - non seulement la grande superficie de terres incultes existant encore par le monde - mais aussi les progrès résultant de la science moderne, qui découvre chaque jour de nouveaux éléments de fertilisation destinés à combattre l'épuisement des terres, et de nouvelles machines destinées à remplacer la main-d'oeuvre et à augmenter considérablement la rapidité du travail - on comprendra mieux la grande nécessité de l'organisation du crédit agricole, sur des bases absolument solides.

Pour que l'industrie agricole puisse se maintenir, exploitant les grandes richesses de la terre, il est absolument indispensable qu'elle jouisse d'un crédit qui la mette en conditions d'obtenir les ressources indispensables à ses nécessités.

Donc, si la Conférence Parlementaire Internationnal de Commerce voulait étudier et s'occuper sérieusement de la solution de cet important problème du crédit agricole international, et réussissait à introduire dans les législations des peuples des dispositions et réformes, qui établissent des garanties uniformes et réciproques, qui offrent des assurances qui permettent au crédit agricole la plus grande diffusion possible, elle rendrait un inestimable service à toutes les nations du monde, et exécuterait brillamment une partie de son programme.

---

Ce problème ne doit pas se résoudre exclusivement avec la constitution d'une banque agricole internationale.

Pour plus élevé que soit le capital de cette banque,

et pour plus haute que soit la capacité de ses dirigeants dans son but d'aider l'agriculture mondiale, cet établissement ne devra faire que des opérations revêtues de toutes les garanties possibles, de même qu'il n'ouvrira des crédits et ne fera des emprunts qu'à ceux présentant les conditions requises pour jouir de ces facilités.

La base de tout crédit est la confiance qui résulte des qualités personnelles du débiteur, c.a.d. de sa capacité, de sa probité, de son activité et ou des garanties réelles qu'il peut offrir.

Et comme l'étranger, dans la plupart des cas, ne peut avoir une opinion sur le crédit personnel du débiteur, - ne le connaissant pas - c'est sur les garanties réelles qu'il devra se baser pour ses opérations, et entre ces dernières, celles immobilières.

En conséquence, une bonne organisation hypothécaire consititue l'élément vital de l'agriculture.

-----  
Quelles sont les lois et réformes indispensables à un régime hypothécaire offrant toute assurance ?

Celles qui établissent :

- 1) un domaine irrévocable, avec garantie de l'Etat, et sans possibilité de contestation, de quelque nature soit-elle.
- 2) La plus grande facilité et rapidité, et le moins de dépenses possibles, soit dans la constitution de l'hypothèque, soit dans sa liquidation.
- 3) Un système de publicité si parfait qu'il permette la connaissance, en brefs instants, de la situation de la propriété.
- 4) La transformation du crédit immobilier en valeur de circulation.

### GARANTIES A L'ÉGARD DE LA PROPRIÉTÉ

Personne n'ignore le système appelé "Loi Torrens".

Dans les publications, dans les conférences et dans les Congrès, les principes fondamentaux de ce système ont été amplement divulgués et débattus. Personne n'ignore les résultats de la pratique de ce système dans plusieurs pays du monde, et chacun sait que la grandeur et la prospérité de l'Australie et des colonies anglaises de l'Océanie, sont dûes au régime de la Loi Torrens.

Ce système, créant un registre public des titres de propriété, faisant précéder l'inscription d'un procès préliminaire d'expurgation, de caractère judiciaire, destiné à préciser la propriété et à fixer, d'une façon irrévocable, envers tous, les droits de propriété, les reconnaissant authentiques en deux actes égaux, sur livre à souche, donnant tous les détails de l'immeuble, ses limites et les charges qui pèsent sur la propriété, - un de ces actes est remis au propriétaire - empêchant, pour le futur, toutes actions ou réclamations contre ce dernier, puisque l'Etat devient l'unique responsable pour toute faute pouvant se vérifier au registre, ce système, établit effectivement une possession irrévocable et l'indestructibilité du titre avec la garantie de l'Etat.

Le simple registre n'établit pas une preuve indéniable de possession, n'établit pas non plus la transcription qui constitue une garantie contre les tiers, et ne légitime pas le faux titre de possession.

Ce même système permet le transfert rapide de la propriété, moyennant un simple endos, les charges et affermages de la

propriété s'instituent et s'éteignent au moyen de simples annotations sur le titre et d'inscriptions sur le registre. L'hypothèque s'effectue au moyen d'une annotation sur le titre et sur le registre, constituant ainsi des hypothèques avec la même rapidité qu'un transfert de titres.

Et ainsi se mobilise la propriété territoriale, la convertissant en une valeur représentée par un titre, acquérant tous les avantages de la richesse mobilière. C'est un principe d'économie politique que les capitaux circulants produisent beaucoup plus que les fixes.

Dans le système Torrens, la propriété s'incarne dans le titre.

En substituant le registre des contrats par celui des titres, dit Léon Donnat, ceux-ci acquèrent une espèce d'individualité propre.

Assurer le droit de propriété, c'est rendre le titre indestructible, c'est créer le crédit territorial, et dans la phrase de Dani, le système de Torrens détache la valeur du sol et permet son utilisation, permettant ainsi aux petits propriétaires d'approcher les établissements de crédit réel.

---

Il ne suffit pas que les lois établissent l'entière assurance de la propriété, il est indispensable aussi qu'elles instituent un procédé par lequel la liquidation du crédit hypothécaire peut être faite avec la plus grande rapidité et facilité, et avec la plus grande économie possible.

On doit aussi permettre à l'intéressé - une fois l'hypothèque échue et impayée - la vente de ses biens hypothéqués, après avis publié, toutes mesures judiciaires dans le but de défendre cette vente devant être formellement empêchées.

---

Voilà en lignes générales les principales réformes pour l'organisation d'un bon régime hypothécaire.

Mais pour l'organisation et l'application, surtout du crédit mobilier, il est nécessaire que les lois s'occupent de l'institution de garantie, en créant des " warrants agricoles " et avec d'autres institutions que les circonstances exigent.

Il est également de la plus grande importance que les Lois donnent un caractère commercial aux engagements contractés par les agriculteurs et qui les sujettent à la faillite.

---