

L'EGYPTE CONTEMPORAINE

Revue Trimestrielle

de la

Société d'Économie Politique, de Statistique et de Législation d'Égypte



AVRIL 1959
Lème ANNÉE
No. 296
LE CAIRE

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE POLITIQUE, DE STATISTIQUE ET DE LÉGISLATION D'ÉGYPTE

La Société a été fondée en 1909. Son objet est de promouvoir les études et recherches dans les domaines économique, statistique et juridique.

Elle publie la présente revue qui est à la cinquantième année de sa fondation et consacrée aux études de différentes matières traitées du double point de vue scientifique et pratique.

Elle facilite la consultation des principaux ouvrages et revues égyptiens et étrangers dont sont richement dotées sa bibliothèque et sa salle de lecture.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président: Dr. ABDEL HAMID BADAWI, Ancien Ministre, Vice-Président de la Cour internationale de Justice de La Haye.

Vice-Président: Dr. ABDEL GUEIL EL-EMARI, Ancien Ministre, Gouverneur de la National Bank of Egypt.

Secrétaire Général: IBRAHIM BAYOUMI MADKOUR, Ancien Ministre.

Trésorier: Dr. ABDEL MONEIM EL TANAMLY, Directeur du Crédit Foncier Egyptien.

Membres du Comité: Dr. ABDEL HAKIM EL RIFAI, Gouverneur suppléant de la National Bank of Egypt; Dr. ABDEL MONEIM EL CHAFEI, Sous-Secrétaire d'Etat au Ministère des Affaires Sociales; Dr. ABDEL MONEIM EL KAYSOUNI, Ministre central du Commerce et de l'Economie; AHMED ABOUD, Président et Administrateur-Délégué de la Khedivial Mail Line; ALI AHMED EL CHAFEI, Délégué à la Société de Réassurance; ALY EL CHAMSI, Ancien Ministre et Ancien Gouverneur de la Banque Nationale; Dr. ALY EL GREITLY, Ancien Ministre; HAFEZ AFIFI, Ancien Ministre; SADEK HENEIN, Ancien Ministre; MAHMOUD MOHAMED EL DARWISH, Ancien Président du Conseil d'Administration de la Banque "Gomhourya"; MOHAMED AMIN FIKRI, Ancien Gouverneur de la National Bank of Egypt; MOHAMED IBRAHIM FAHMY EL SAYED, Conseiller à la Présidence de la République; MOHAMED ROUCHDI, Président du Conseil d'Administration de la Banque Misr; Dr. MOHAMED ZOHEIR GARRANAH, Avocat et Ancien Ministre; Dr. S. SIDAROUSS, Ancien Ministre Plénipotentiaire d'Egypte à Washington; HASSAN MOUKHTAR RASMI, Président du Conseil d'Administration de la Société Misr pour la Filature et le Tissage; HUSSEIN FAHMY, Président de l'Organisation Economique; RIAD EL MIDANI, Ministre de l'Union Arabe; ZAKI ABDEL MOTAAL, Ancien Ministre des Finances; Dr. EL SAID MOSTAFA EL SAID, Recteur de l'Université du Caire; MOHAMED ALY ET GHATIT, Sous-Directeur du Crédit Hypothécaire.

Secrétaire: N. N.

Censeur: Dr. ISCANDAR A. DOSS.

L'EGYPTE CONTEMPORAINE

(Lème ANNÉE, AVRIL 1959, No. 296)

S.O.P.-PRESS
(SOCIÉTÉ ORIENTALE DE PUBLICITÉ)
LE CAIRE, 1959

Prix P. T. 40

MEMBRES DE LA SOCIÉTÉ

Les membres actifs de la Société sont de deux catégories: les membres titulaires payant une cotisation de P.T. 150 par an et les membres donateurs s'inscrivant pour une cotisation de L.E. 10 au minimum. Ils sont nommés par le Conseil sur leur demande appuyée par au moins un membre de la Société et ont tous droit au service gratuit de la Revue de la Société.

La Société compte actuellement environ 500 membres.

CONDITION D'ABONNEMENT

Le prix de l'abonnement à la revue est de P.T. 150 pour l'Egypte et le Soudan et 40 shillings ou \$ 5.00 pour tous les pays faisant partie de l'Union Postale.

Les numéros non réclamés par Messieurs les Membres et Abonnés dans l'intervalle entre la parution de deux fascicules consécutifs ne leur seront livrés que contre paiement du prix.

Le prix du fascicule est de P.T. 40 pour l'Egypte et 10 shillings ou \$ 1,25 pour l'étranger.

Les opinions émises par les collaborateurs de la revue n'engagent pas la responsabilité de la Société.

La reproduction et la traduction des articles publiés dans la présente revue sont interdites, sauf autorisation préalable de la Société.

Tout manuscrit soumis à "L'Egypte Contemporaine" devient la propriété de la Société.

Les demandes d'adhésion, d'abonnement ou d'information doivent être adressées au Secrétariat de la Société, Boîte Postale No. 732.

Siège: Le Caire, 16, Charch Ramsès (ex Maleka), Téléphone 52797

SOMMAIRE

EN LANGUES ÉTRANGÈRES

ARTICLE

	Pages
Dr. ABDEL MONEIM EL-TANAMLI. — Les Banques de Crédit Foncier dans la province égyptienne de la R.A.U.....	5 - 35

ACTUALITÉS

Ouvrages reçus, premier trimestre 1959.....	37 - 38
✓ Relevé des principaux articles parus dans les revues égyptiennes et étrangères, premier trimestre 1959.	39 - 45

EN LANGUE ARABE

ARTICLES

Dr. SAID EL-NAGGAR. — Les Fonctions de la Demande et de l'Offre chez Keynes.	5 - 28
Dr. GAMAL-EL-DIN, M. SAID. — Quelques problèmes de l'industrialisation en Egypte.	29 - 104

LES BANQUES DE CRÉDIT FONCIER DANS LA PROVINCE EGYPTIENNE DE LA R.A.U. (1)

par

Dr. ABDEL MONEIM EL TANAMLI

Ancien professeur à la Faculté de Droit de l'Université du Caire.

Administrateur-Délégué du Crédit Foncier Egyptien

I

INTRODUCTION

1. — *Définition du crédit foncier*: Toute opération d'échange dans laquelle l'exécution des prestations de l'une des parties est remise à une date ultérieure, implique un crédit en faveur d'un des contractants, lorsque l'une de leurs obligations réciproques est le paiement d'une somme d'argent. L'exemple typique des contrats de crédit est le contrat de prêt. Il y a cependant crédit dans une série assez étendue de contrats et surtout dans le contrat de vente lorsque l'acheteur n'est pas tenu de payer immédiatement le prix, bien qu'entrant immédiatement en possession du bien meuble ou immeuble acquis en exécution du contrat. Il y a alors une distinction à faire entre ces contrats et les autres contrats à exécution immédiate ou même ceux où l'exécution des obligations réciproques des parties se trouve renvoyée à une date ultérieure; par exemple, les opérations à terme de la Bourse. Dans ce dernier cas, l'acheteur aussi bien que le vendeur en Bourse n'ont obtenu aucun crédit; l'ensemble des engagements ne s'exécutent qu'à une date ultérieure, mais à cette date chacune des parties doit honorer ses engagements. Ce contrat à

(1) Nous entendons par les banques de crédit foncier les établissements spécialisés dans le crédit à long terme pour l'agriculture ou le bâtiment, et dont l'activité principale consiste à accorder des prêts garantis par hypothèque, sans toutefois exclure la possibilité pour ces banques de consentir des prêts nantis par d'autres garanties.

Cette dernière activité nous fait préférer la dénomination "crédit foncier" à celle de "crédit hypothécaire".

terme ne diffère pas, du point de vue de la création du crédit, des autres contrats à exécution immédiate.

Cette définition s'applique aux différentes catégories du crédit quelle que soit la durée ou les garanties. Le prêt à court terme que la banque commerciale accorde sans garantie particulière ne diffère pas, quant à la nature de l'opération, du prêt à long terme octroyé par une banque de crédit foncier et garanti par l'hypothèque. Chacune de ces deux opérations se base sur la confiance et comporte un certain risque; elle réalise, d'ailleurs, les fonctions du crédit car elle permet de mettre le pouvoir d'achat à la disposition de l'emprunteur contre l'engagement de payer à une date ultérieure, plus ou moins lointaine, le principal et les intérêts. Il en est de même pour l'achat d'une voiture ou de tout autre bien meuble ou immeuble, au cas où l'acheteur ne se trouve pas tenu de payer immédiatement la totalité du prix. Dans ces cas, l'acheteur se trouve dispensé de se dessaisir immédiatement du pouvoir d'achat contre l'engagement de payer à une date ultérieure.

La similitude des deux opérations prêt et vente à crédit, quant à la charge qu'elles entraînent pour celui qui accorde le crédit, ne peut pas cependant dissimuler leur différence en ce qui concerne la circulation monétaire. En effet, le prêt provoque la circulation d'une somme d'argent qui passe de la main du prêteur à celle de l'emprunteur, alors qu'à prime abord la vente à crédit n'a pas d'effet quant à la circulation de la monnaie (1). L'organisation actuelle du crédit rapproche cependant les deux opérations car si au premier stade la vente à crédit n'a pas d'effet sur la circulation monétaire, il n'en est pas de même dans le deuxième stade. En effet, le vendeur à crédit d'un bien meuble ou immeuble se crée un titre représentant la somme due par l'acheteur. Ce titre (effet commercial ou privilège du vendeur) peut servir, par l'escompte ou par la subrogation, à emprunter de l'argent à une banque commerciale ou de crédit foncier selon le cas. L'effet monétaire ne tarde donc pas à se manifester à cause des facilités d'escompte et de la possibilité de la subrogation. Ceci nous explique, d'ailleurs, les raisons pour lesquelles la vente à crédit est soumise au contrôle des autorités monétaires; le contrôle du crédit perdrait toute son efficacité s'il ne s'adressait pas à une pareille source. Citons, parmi les exemples typiques dans ce domaine, les mesures prises récemment dans le Royaume-Uni pour contrecarrer les effets inflationnistes de la vente à crédit de certains biens durables (voitures, réfrigérateurs, etc.); en augmentant, par exemple, le pourcentage des versements à effectuer par les acheteurs, on arrive à diminuer le montant du crédit provenant des ventes à tempérament.

(1) Grebler, Blank and Winnick: Capital formation in residential reale state; National Bureau of Economic Research, Princeton 1956, p. 161-162.

2. — *Fonction du crédit à long terme*: Le lien très étroit que l'on constate entre le crédit à court terme et le crédit foncier quant à la détermination de leur nature, se retrouve encore dans l'étude de leur utilité et de leurs fonctions. Le crédit a pour fonction de permettre à celui qui ne possède pas le pouvoir d'achat de se le procurer immédiatement pour ses besoins d'investissement ou de consommation, et ce contre l'engagement de s'en dessaisir dans l'avenir. Quant à l'utilité, le crédit peut être considéré, du point de vue de l'emprunteur, comme productif (positif), non productif (négatif) ou marginal (neutre). Le crédit est productif quand il permet à l'emprunteur de réaliser un surplus après remboursement du principal et des intérêts; il est négatif quand l'opération se liquide par un déficit, et marginal dans les cas limites. Pour juger de la productivité du crédit, il faudrait éliminer les gains ou les pertes suscités par des facteurs étrangers au crédit lui-même, les fluctuations des prix par exemple. Le crédit marginal peut être considéré comme productif au cas où l'octroi de ce crédit est une condition *sine qua non* pour que l'emprunteur puisse poursuivre son activité économique, ce qui est souvent le cas en matière de crédit agricole quand, à la suite de la perte de la récolte, l'agriculteur se trouve obligé de se procurer des fonds pour financer son entreprise.

Quand on se place du point de vue de l'économie nationale, la productivité du crédit ne dépend plus uniquement du résultat pour l'emprunteur, mais aussi, et surtout de la distribution du crédit entre les différentes branches de l'activité économique. Il faut, en effet, que le crédit soit distribué de façon à ce que l'investissement dans les différentes branches permette d'assurer le développement équilibré de l'économie nationale dans son ensemble.

Le crédit foncier rend des services évidents, car il permet au propriétaire d'obtenir l'argent liquide sans être obligé de se dessaisir de sa propriété. Ce service est encore plus grand dans les pays où les besoins de crédit du propriétaire foncier sont importants et surtout quand ce propriétaire ne possède pas d'autres biens, tels que des titres susceptibles de servir de gage à un prêt à court terme. Un pareil propriétaire ne peut se procurer les fonds nécessaires pour ses besoins d'investissement ou de liquidité qu'en s'adressant aux institutions de crédit à long terme; les prêts à court terme des banques commerciales ou agricoles ne peuvent normalement satisfaire ses besoins, à cause de leur ampleur et de l'inexistence d'un gage mobilier entre les mains du propriétaire foncier. Le crédit à long terme permet au propriétaire d'élargir son domaine immobilier; il est à noter, cependant, que les prêts des banques de crédit foncier en Egypte ont contribué, au début du siècle, à la distribution de la propriété agricole sur une échelle importante, et ce, à l'occasion de la vente du domaine de la "Daira Sania". D'autre part, le crédit foncier joue un rôle important par le fait qu'il contribue à contrecarrer l'influence du

cycle économique; l'alimentation du secteur foncier par des prêts à long terme en une période où le crédit est rare, sert à amortir les effets de la récession sur ce secteur.

3. — *Instruments du crédit à long terme*: Le prêt à long terme des banques foncières est normalement octroyé contre hypothèque. Le prêt n'a cependant pas toujours, comme garantie, l'hypothèque telle que nous la concevons aujourd'hui.

En France, la législation révolutionnaire, dans sa recherche de moyens juridiques tendant à permettre au propriétaire foncier de monnayer une partie de ses biens, a eu recours à la "cédule hypothécaire". La loi du 9 Messidor An III (27 Juin 1795) avait autorisé le propriétaire à prendre hypothèque sur lui-même jusqu'à concurrence des trois-quarts de la valeur de son immeuble. Les cédules hypothécaires qui lui étaient remises étaient transmissibles par voie d'endossement. Lorsqu'il voulait se procurer de l'argent, il négociait une de ces cédules, qui pouvait circuler par endossement pendant une durée n'excédant pas dix années. A la date indiquée sur la cédule, son porteur réclamait paiement au propriétaire, ou, à défaut de paiement, faisait exproprier l'immeuble. Ce système fut supprimé par une loi du 11 Brumaire An VII (1^{er} Novembre 1798).

L'Allemagne a connu un autre système qui reste jusqu'à nos jours, tant en Allemagne que dans certains pays nordiques, la base du crédit foncier. En vertu d'une ordonnance de 1769 de Frédéric le Grand, des coopératives de crédit agricole hypothécaire - "Landschaften -" qui groupaient tous les propriétaires agricoles, avaient été créées. D'après ce système, toutes les terres appartenant aux membres de la coopérative sont mises en garantie des prêts susceptibles d'être demandés par ces membres. Lorsque l'un des propriétaires envisage un emprunt, la coopérative lui remet une obligation foncière qui peut être vendue sur le marché. Par l'émission de cette obligation, la coopérative se rend responsable du remboursement de sa valeur à l'échéance. Dans ce système, la signature de la coopérative permettait la création d'un crédit qui, en dernière analyse, était garanti par la valeur liquidative de la propriété agricole.

Nous ne désirons pas tracer ici l'évolution des différents systèmes qui ont amené la cristallisation du système moderne de l'hypothèque. Il y a eu, à travers l'histoire, des outils plus ou moins perfectionnés par lesquels la création du crédit à long terme pouvait s'opérer. Il en est de même à notre époque. Les banques de crédit foncier basent normalement leurs avances à long terme sur l'hypothèque; mais elles voient se développer à côté de cette garantie désormais classique, d'autres garanties leur permettant de pour-

suivre leurs activités dans les domaines où l'hypothèque ne peut plus servir à la création du crédit. Une des garanties courantes à l'heure actuelle est la garantie de l'Etat; celui-ci contribue à faciliter l'octroi du crédit à long terme dans les secteurs immobiliers qu'il entend favoriser, en assumant la garantie de leurs emprunts.

II

Du rôle des banques de crédit foncier

L'institution qui fournit le crédit à long terme à l'agriculture ou au bâtiment revêt, à l'époque actuelle, la forme d'une institution spécialisée, qu'elle soit une banque de crédit foncier publique ou privée, un département spécialisé d'une banque commerciale ou centrale, ou encore un organisme public ou coopératif qui s'adonne à cette branche d'activité. Les conditions du marché dans certains pays ont permis, cependant, que les fournisseurs classiques du crédit, tels que les banques commerciales, les sociétés d'assurances, les sociétés foncières ainsi que les particuliers (commerçants, intermédiaires ou autres), continuent à occuper une place importante sur le marché du crédit à long terme. Les Etats-Unis d'Amérique offrent un exemple frappant de la coexistence des banques hypothécaires spécialisées et des autres fournisseurs non-spécialisés dans le crédit foncier.

4. — *Origine des banques de crédit foncier en Egypte (1)*: La création des banques de crédit foncier en Egypte date de la fin du XIX^e siècle, à une époque où les autres institutions de crédit n'étaient que des branches de banques commerciales étrangères qui, par leur nature, se spécialisaient dans le financement du commerce extérieur. Le financement bancaire de l'agriculture égyptienne se faisait par le seul truchement des banques de crédit foncier, qui ont pu ainsi occuper une place prépondérante non seulement dans la structure économique du Pays mais aussi dans la vie courante des agriculteurs égyptiens.

Ces banques n'ont pas cependant été issues de l'économie égyptienne; elles furent importées avec le flot du capital international qui, à cette époque, était en majeure partie européen, et, en l'occurrence, français, et qui cherchait

(1) M. Kamel A. Malache: Etude économique et pratique des instruments de circulation et des institutions de crédit en Egypte, Paris 1930, pp. 186-216.

un emploi à la fois lucratif et sûr. La demande importante du propriétaire agricole égyptien assurait à ce capital un taux de placement rémunérateur; quant à la sécurité, elle était amplement garantie par le régime des Capitulations et par la présence des Tribunaux Mixtes qui mettaient à la disposition des banques une procédure rapide et efficace. De ces banques du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle, le *Crédit Foncier Egyptien*, fondé en 1880, reste l'institution la plus importante du crédit à long terme, alors que la *Land Bank*, fondée en 1905, n'en continue pas moins à demeurer l'une des trois banques de crédit foncier en Egypte, bien que son activité ait sensiblement diminué.

En 1932, un département de crédit hypothécaire fut créé à la *Banque du Crédit Agricole*. Ce département s'est détaché en 1935 pour constituer une institution gouvernementale indépendante qui est actuellement la "*Banque du Crédit Hypothécaire*".

Le *Crédit Foncier Egyptien* fut égyptianisé en 1957; actuellement plus que la moitié de son capital est détenu par l'Organisme Economique. Par contre, la *Land Bank* est encore sous séquestre, en vertu des ordonnances militaires proclamées à la suite des événements d'Octobre 1956, et qui placèrent sous séquestre les sociétés dont les actions étaient détenues, en totalité ou en partie, par des personnes de nationalité française ou britannique.

5. — *Prépondérance des banques de crédit foncier*: Les banques de crédit foncier étaient, à l'origine, les seules institutions de financement à longue échéance du secteur agricole. Elles ont continué à jouer ce rôle important jusqu'à la fondation de la *Banque du Crédit Agricole* en 1931. Leur activité s'est étendue au financement de la construction, chaque fois que ce secteur a connu un développement considérable, ce qui fut le cas, par exemple, à l'époque qui suivit la première guerre mondiale. Les prêts urbains ont connu de même un essor exceptionnel à la suite du boom de l'industrie du bâtiment, qui s'est manifesté depuis 1949, et qui n'a cessé de se développer jusqu'en 1956. L'intervention gouvernementale dans l'année 1956 pour limiter les constructions d'immeubles de luxe, bien qu'elle ait influencé les prêts pour les constructions nouvelles, ne pouvait pas avoir d'effet sur les autres demandes de prêts urbains.

Les périodes d'inflation et de hausse du prix des produits agricoles se sont toujours caractérisées par le remboursement anticipé des dettes, ce qui se répercute sur la composition des portefeuilles hypothécaires et sur le pourcentage que les prêts agricoles occupent dans ce portefeuille.

A côté des prêts des banques de crédit foncier, les autres fournisseurs de crédit jouaient un certain rôle sur le marché égyptien.

Le tableau ci-dessous indique les places respectives des banques de crédit foncier et des autres fournisseurs du crédit hypothécaire en Egypte de 1914 à 1954.

SOLDE DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES EN EGYPTÉ (1)

(en millions de livres)

Années	Total des Prêts Hypothécaires	Prêts des Banques de crédit foncier		Prêts du Crédit Foncier Egyptien		Prêts contractés auprès d'autres sources	
		Montant	%	Montant	%	Montant	%
1914	46	39	85	31	67	7	15
1922	32	26	81	21	65	6	19
1929	29	25	86	20	69	4	14
1943	18	14	78	11	61	4	22
1954	17	12	70	10	59	5	30

Il est à signaler qu'à l'origine, la quasi-totalité des prêts était constituée de prêts agricoles. Ceux-ci représentaient en 1939, 90% du solde des prêts hypothécaires, alors qu'en 1954 ils ne représentaient que 60% de la totalité de ces prêts, le reste étant constitué de prêts urbains.

Nous avons déjà indiqué les raisons qui ont amené cette transformation dans le portefeuille hypothécaire.

6. — *Place actuelle des banques de crédit foncier*: Le crédit à long terme a connu, dans son évolution récente, des modifications sans précédent dans l'histoire financière de l'Egypte. Nous avons déjà signalé la prépondérance des prêts urbains sur les prêts agricoles dans le portefeuille des banques de crédit foncier. Le développement récent de nouveaux organismes de financement à long terme, leur activité croissante dans le secteur bâtiment ainsi que le développement de l'activité de *la Banque du Crédit Agricole*, ont profondément modifié la structure d'un marché qui, dans le passé, constituait le domaine réservé des banques de crédit foncier.

(1) Estimation de Mr. Charles Roger Machart, ancien Directeur Général du Crédit Foncier Egyptien.

Le tableau suivant montre la position respective des banques de crédit foncier et des autres organismes de financement dans les deux secteurs agricole et urbain.

SOLDE DES PRÊTS FIN 1958 ⁽¹⁾

(en milliers de livres)

Organismes	Secteur du Bâtiment		Secteur Agricole	
	Secteur privé	Secteur public	Long Terme	Court Terme
Crédit Foncier Egyptien	7914		3164	
Land Bank	776		993	
Crédit Hypothécaire	3252		1479	
Total des banques de crédit foncier	11942		5636	
Banques Commerciales	3501			1500
National Bank of Egypt	3250			
Société d'Assurances	2102			
Banque du Crédit Agricole				15000
Caisses publiques et semi-publiques ⁽²⁾ ..	3064	12543	0270	050
Total des organismes de financement autres que les banques de crédit foncier	11917	12543	0270	16550
Total Général	23859	12543	5906	16550
	36402		22456	

Ce tableau ne comporte pas la totalité du crédit foncier en Egypte. Les prêts fournis par les particuliers, les commerçants et les intermédiaires n'ont pas été inclus; d'autre part, les montants de certains prêts octroyés par la *Banque Industrielle* et qui ne figurent pas dans ce tableau servent à la construction des bâtiments d'usines. Les chiffres que nous avons fournis sur le crédit agricole à court terme ne comprennent que les soldes des prêts de la *Banque du Crédit Agricole et Coopératif* ainsi que les prêts accordés aux agriculteurs par les banques commerciales et par les caisses publiques.

(1) Les chiffres sont empruntés d'après les bilans à la clôture des exercices.

(2) Nous avons écarté, des prêts octroyés par les Caisses, ceux accordés aux Municipalités et autres Institutions car nous ne pouvons pas avoir la certitude qu'elles utilisent ces prêts à des fins de construction ou d'agriculture.

Nous pouvons tirer, du tableau ci-dessus, les deux résultats suivants : le premier est la diminution de la part des banques de crédit foncier dans les prêts à long terme fournis au secteur bâtiment, et le second est l'insuffisance des prêts fournis au secteur agricole. Nous allons nous étendre quelque peu sur chacun de ces deux points.

7. — *Diminution de la part des banques de crédit foncier dans les soldes des prêts fournis au secteur bâtiment* : Il ressort des renseignements déjà exposés que la part des banques de crédit foncier dans les soldes des prêts fournis au secteur privé du bâtiment, ne dépasse pas actuellement les 50 % de la totalité du solde des prêts (fin 1958). En considérant le secteur bâtiment dans son ensemble (bâtiments publics et privés), nous constatons que la part des banques de crédit foncier ne dépasse pas 33 % du solde des prêts fournis à ce secteur. Relevons, d'autre part, que les caisses publiques et semi-publiques ont, seules, assuré le financement à long terme du secteur "bâtiments publics" de même qu'elles ont pris part, à côté des organes non spécialisés, au financement du secteur "bâtiments privés". La part des caisses dans ce dernier s'est élevée à 25 % de la totalité des soldes des prêts fournis par les organismes financiers non spécialisés, pourcentage presque égal à celui des banques commerciales et supérieur à celui des sociétés d'assurances.

Les organismes non spécialisés, les caisses publiques, à leur tête, sont devenus la première source de financement du nouveau mouvement de la construction, aussi bien dans le secteur "bâtiments publics" que dans celui des habitations populaires ou des habitations coopératives.

La majeure partie du crédit public et semi-public, y compris les prêts accordés par la *Banque Nationale d'Egypte*, sert à financer les constructions nouvelles, tandis que les prêts des banques commerciales et ceux des sociétés d'assurances sont des prêts garantis par des immeubles bâtis.

En ce qui concerne les prêts des banques de crédit foncier dans le secteur bâtiment, une partie sert à financer les nouvelles constructions dans le secteur privé. Les prêts urbains consentis par le *Crédit Foncier Egyptien* durant l'exercice 1957/1958, se sont élevés à 1,3 million de livres environ, dont 36 % pour financer les nouvelles constructions. Ce pourcentage était de 60 % en 1957 et de 67 % en 1956. Les prêts urbains de la *Banque du Crédit Hypothécaire* se sont élevés à L.E. 728.000 environ en 1958 et ceux de la *Land Bank*, pour la même année, à L.E. 100.000 environ.

Nous désirons signaler, en dernier lieu, que l'abaissement du pourcentage des soldes des prêts des banques de crédit foncier par rapport aux prêts des autres organismes de financement, ne signifie pas que ces banques disposent actuellement d'une trésorerie qui cherche à s'investir dans les prêts hypothécaires. La réalité est tout autre car, si ces banques disposent à certaines

périodes, d'une forte trésorerie, la période actuelle est de celle où leurs disponibilités liquides ne peuvent satisfaire à toutes les demandes de prêts.

8. — *Insuffisance des prêts fournis au secteur agricole*: Il ressort du précédent tableau, que le secteur bâtiment a éclipsé le secteur agricole dans le champ du crédit à long terme, car la totalité des prêts agricoles fournis par les sociétés et organismes qui font l'objet de cette étude (1) n'a pas dépassé, à la fin de leur exercice financier, la somme de 5,9 millions de livres, montant insignifiant si on le compare à la valeur des terres agricoles ou à leur revenu.

Ce montant paraît minime d'abord en comparaison de la valeur des terres agricoles. La plus faible estimation des terres agricoles égyptiennes est celle qui se base sur le montant de l'impôt foncier (2). Etant donné que l'impôt foncier s'élève à 15 millions 213 mille livres environ et que la superficie des terres est de 5,7 millions de feddans, leur valeur serait de plus d'un milliard de livres. On constatera donc que par rapport à la valeur des terres agricoles, le solde des prêts en cours est presque nul.

Bien qu'il soit difficile à cause de l'insuffisance des chiffres d'établir, sur une longue période, une comparaison entre l'évolution du revenu agricole et celle des prêts hypothécaires ruraux, nous pouvons cependant nous faire une conception approximative de la question, par la comparaison entre l'évolution des soldes des prêts ruraux du *Crédit Foncier Egyptien*, (pourcentage important de ces prêts) (3) et l'évolution de ses nouveaux prêts ruraux, et ce, en comparant le montant de ces derniers prêts avec la valeur de la récolte cotonnière, laquelle constitue une part importante du revenu agricole.

PRÊTS RURAUX DU CRÉDIT FONCIER EGYPTIEN ET LA VALEUR DU PRODUIT DE LA RÉCOLTE COTONNIÈRE

(en millions de livres)

Année	Solde des prêts ruraux	Nouveaux prêts ruraux	Valeur de la récolte cotonnière
1914	22,5	2,7	15
1922	16,5	1,5	41
1929	15	2,1	34
1943	9,5	zéro	22
1954	3,8	0,2	97
1958	3,1	0,1	134 (4)

(1) Tous les prêts agricoles à long terme sont garantis par un gage immobilier à l'exclusion d'une somme de 270 mille livres, fournie par les caisses publiques et semi-publiques.

(2) D'après la méthode appliquée par la Réforme Agraire en Egypte, la valeur des terres s'obtient en multipliant par 70 le montant de l'impôt y relatif.

(3) Voir tableau ci-dessus, page 11.

(4) Valeur de la récolte cotonnière pour l'année 1957.

En examinant les nouveaux prêts ruraux fournis par l'ensemble des banques de crédit foncier durant les cinq dernières années, nous ne constaterons pas de changements quant aux réalités que nous venons d'exposer.

NOUVEAUX PRÊTS RURAUX

(en milliers de livres)

Nom de la Banque	1954	1955	1956	1957	1958
Crédit Foncier Egyptien	150	294	179	108	135
Crédit Hypothécaire.....	340	250	240	230	280
Land Bank	46	70	5	7	1
Total	536	614	424	345	416

9. — *Les autres sources de financement de l'agriculture*: Le fait que l'agriculture égyptienne ne reçoit plus de crédit à long terme des banques de crédit foncier, ne signifie nullement le tarissement de toutes les sources de financement. L'investissement direct des cultivateurs, propriétaires ou exploitants, ainsi que l'investissement public dans le secteur agricole, ont été de tout temps le moyen normal de financement de l'agriculture. Mais l'ampleur du financement direct ne diminue pas la nécessité du crédit; celui-ci subsiste quel que soit le régime de propriété en vigueur. Dans l'Union Soviétique, le crédit à long terme a, malgré la planification intégrale, survécu à côté du financement direct (1).

En Egypte, le crédit à court terme fourni par la *Banque du Crédit Agricole et Coopératif* a supplanté le crédit hypothécaire. Ceci constitue un progrès indéniable dans la technique du financement de l'agriculture. Ce que nous avons à signaler dans ce domaine ne s'adresse qu'au volume du crédit et qu'à l'absence presque totale du crédit à long terme. En effet, le solde du crédit à court terme de la *Banque du Crédit Agricole et Coopératif*, y compris les prêts proprement dits ainsi que la vente à crédit des semences et des engrais, ne dépasse pas, à la fin de 1958, la somme de 15 millions de livres.

Si nous ajoutons à cette somme le solde des prêts des banques commerciales, accordés aux gros propriétaires à la fin de 1958, et qui ne dépassent pas un million et demi de livres, nous arrivons à un total de 16,5 millions de livres, somme vraiment inadéquate en comparaison du revenu agricole brut qui s'élevait en 1956 à 470 millions de livres. Le revenu agricole net d'après les chiffres de la même année 1956, s'élève à 360 millions de livres, chiffre

(1) Serge Gachkel: Le mécanisme des finances soviétiques. Payot, Paris 1946, pp. 57 et s. et 137 et s.

qui confirme ce que nous venons d'avancer quant à l'insuffisance du crédit à l'agriculture.

En tenant compte des nouveaux prêts à court terme fournis à l'agriculture, nous arrivons aux mêmes conclusions, car les nouveaux prêts de la *Banque du Crédit Agricole et Coopératif* ne dépassent pas, en 1958, vingt millions de livres, compte tenu des prêts pour l'achat du bétail et des machines agricoles, lesquels s'élèvent pour l'année 1958 à L.E. 200.000. Nous avons exclu de ces prêts les avances gagées par les récoltes, avances qui ne dépassaient pas d'ailleurs, pour l'année 1958, la somme de 2 millions de livres.

Il est évident que ces prêts à court terme ne peuvent satisfaire les besoins de l'agriculture pour les crédits à long terme, crédits dont l'amortissement se fait par les revenus de la terre et dont le remboursement s'échelonne sur des périodes allant jusqu'à 20 ans.

III

Opérations des banques de crédit foncier

10. — Les banques de crédit foncier, comme toutes les autres banques, font le commerce du crédit, c'est-à-dire qu'elles empruntent et prêtent de l'argent pour réaliser des bénéfices. Les banques de crédit foncier ont ceci de commun avec les autres banques: elles jouent le rôle d'intermédiaires sur le marché du crédit; mais elles diffèrent des banques commerciales par la spécialisation excessive, par la longueur des crédits qu'elles accordent et la nature des gages qu'elles exigent, par les sources de leur financement et le marché dans lequel elles exercent leurs activités. Le danger qui menace les banques de crédit foncier ainsi que les difficultés qu'elles ont à surmonter sans cesse afin de réaliser leur équilibre, figurent parmi les éléments qui distinguent ces banques des institutions de crédit à court terme. Les banques industrielles qui empruntent et prêtent à longue échéance et dont les crédits sont basés sur des garanties semblables à celles exigées par les banques de crédit foncier constituent les bailleurs de fonds dont l'activité s'apparente le plus aux activités des banques de crédit foncier.

Pour permettre de réaliser la façon dont opèrent les banques de crédit foncier, nous allons esquisser l'historique d'un prêt hypothécaire, depuis la présentation de la demande de prêt jusqu'à la phase de recouvrement des annuités.

11. — *Evaluation du gage et fixation du prêt:* Le gage est évalué par les experts de la banque d'après sa valeur intrinsèque ⁽¹⁾ et son revenu. Quant

(1) Ralph Turvey: *The Economics of Real Property*, London 1956.

à l'évaluation d'après la valeur de la terre agricole ou du bâtiment avec son terrain, elle est fixée en fonction des conditions du marché, qui déterminent le prix de vente de ces immeubles le jour de leur mise en hypothèque. Quant à l'estimation d'après le revenu, elle se fait d'après un taux de capitalisation fixé en fonction des conditions du marché et des facteurs attachant à chaque immeuble.

Une valeur marchande moyenne est calculée sur la base des deux valeurs précédentes. Mais à côté de cette valeur marchande qui est la valeur de l'immeuble au jour de sa mise en hypothèque, il y a la valeur hypothécaire qui représente la valeur marchande de l'immeuble à n'importe quelle date durant toute la vie du prêt. Il est évident que cette valeur hypothécaire, quoique calculée de la même façon que la valeur marchande, est inférieure à cette dernière à cause du facteur temps. En effet, durant la vie du prêt, la valeur du gage risque de subir une dépréciation, soit à cause du vieillissement du bâtiment ou de l'affaiblissement de la fertilité de la terre agricole, soit à cause des chutes des prix dans les périodes de récession économique. La valeur hypothécaire représente normalement les deux tiers de la valeur marchande.

Les banques de crédit foncier tiennent, en outre, compte des revenus de l'immeuble, dans la fixation du montant du prêt. D'après une règle hypothécaire généralement admise, l'annuité du prêt ne doit pas dépasser le revenu de l'immeuble, de façon à permettre que l'amortissement du capital et le paiement des intérêts soient effectués du seul revenu de l'immeuble sans que le propriétaire soit amené à chercher d'autres ressources pour se libérer de sa dette.

12. — *Durée des prêts et système de l'annuité constante*: La durée des prêts des banques égyptiennes de crédit foncier est, à l'heure actuelle, de 10 à 15 ans. La loi relative aux banques et au crédit, promulguée en 1957, fixe à 30 ans les délais maxima des prêts de ces banques. Les statuts de la *Banque du Crédit Hypothécaire* contiennent un texte limitant à 30 ans la durée maximum des prêts. Quant aux statuts du *Crédit Foncier Egyptien*, ils fixaient la durée maximum à 50 ans. Ceci a été implicitement modifié par les dispositions de la loi ci-dessus mentionnée relative aux banques et au crédit. Mais la fixation légale de la durée n'a d'effet que sur les prêts à conclure; n'empêche que par le jeu de la prorogation légale ou conventionnelle, des prêts hypothécaires peuvent, comme par le passé, subsister pendant des périodes dépassant les délais fixés. Tel fut, d'ailleurs, le cas des prêts qui ont bénéficié, à la suite de la grande crise mondiale, des législations relatives au règlement des dettes hypothécaires.

Les banques de crédit foncier font d'autres avances dites à court terme, qui sont normalement accordées pour une période de cinq ans.

Le remboursement du prêt et des intérêts se fait d'après des tableaux d'amortissement traditionnels, qui fixent une annuité constante payable annuellement ou semestriellement (1). L'annuité comporte une part du capital et des intérêts simples. L'annuité d'un prêt de L.E. 100.- accordé pour 10 ans à 6 1/2 % est de L.E. 13,910. Les intérêts que ce prêt comporte pendant toute sa durée sont d'environ L.E. 39.-

Les premières annuités comportent chacune une part relativement élevée des intérêts et une faible part du capital, alors que les dernières annuités ont une composition de capital et d'intérêts inverse. Ceci s'explique par l'amortissement graduel du capital.

Le débiteur est autorisé à effectuer des remboursements anticipés, soit en totalité, soit pour une partie du prêt. En cas de remboursement anticipé total, aucune indemnité n'est exigée du débiteur, à condition qu'un préavis de six mois soit donné à la banque. Par contre, en cas de remboursement partiel et bien qu'un préavis de six mois soit exigé, le débiteur est taxé d'une indemnité de six mois.

13. — *La priorité du créancier hypothécaire.* L'hypothèque assure au créancier hypothécaire le droit de suite et le droit de préférence. Les banques de crédit foncier doivent donc s'assurer que leur hypothèque est bien constituée, ce qui implique l'établissement de la preuve de la propriété du débiteur et l'absence de tout droit de tiers ayant un rang antérieur à celui de leur hypothèque. En d'autres termes elles doivent s'assurer que leur hypothèque est en premier rang.

L'établissement de toutes ces preuves n'est pas chose aisée, et ce à cause du régime de publicité qui se fait d'après des registres personnels et non réels.

Ces difficultés ont amené d'autres pays, tels que l'Australie, l'Allemagne et la Suisse, à adopter en matière de publicité de la propriété et des droits réels, le régime des livres fonciers. Le système australien est le plus perfectionné dans ce domaine. Sa simplicité découle du fait que l'administration des livres fonciers, après vérification des titres de la propriété, donne au propriétaire un certificat contenant la désignation de l'immeuble et attestant non seulement la propriété mais aussi les charges qui la grèvent. Tout renseignement contenu dans ce certificat fait foi à l'encontre des tiers. Si l'hypothèque est régulièrement constituée, le créancier hypothécaire conserve tous ses droits, même s'il y a eu erreur de la part de l'administration des livres fonciers. Le

(1) Cyril James: *The economics of money, credit and banking*, New York, 1940, p. 439-442.

vrai propriétaire ne pourrait avoir qu'un recours en indemnité sans porter préjudice au créancier hypothécaire.

Les difficultés de s'assurer la préférence ne sont pas, dans ce domaine, les seules préoccupations des banques de crédit foncier en Egypte, car la reconnaissance par la législation égyptienne d'un droit de privilège pour les créances fiscales, constitue pour ces banques une préoccupation majeure à l'heure actuelle; surtout avec l'extension sans cesse croissante de ce privilège. Dans le passé, les créances du Fisc jouissant du privilège ne pouvaient pas échapper au créancier hypothécaire. Il ne s'agissait d'ailleurs, en fait, que d'impôt foncier dont le montant était minime et dont le recouvrement était facile, d'où inexistence pratique d'arriérés dans ce domaine; alors qu'avec le développement de notre système fiscal, le créancier hypothécaire se trouve privé de tout moyen de s'assurer une priorité sur l'immeuble de son débiteur, et le Fisc peut, en vertu de son privilège, supplanter ce créancier lors même que la créance fiscale découlerait, par exemple, d'une activité commerciale du débiteur, ultérieure à la constitution de l'hypothèque. De pareils privilèges fiscaux n'existent dans aucune législation moderne.

14. — *Recouvrement des annuités*: Les banques de crédit foncier, afin de pouvoir garantir le maintien de leurs activités sur le marché du crédit, s'efforcent d'éviter, pour leurs débiteurs, le cumul des arriérés; malgré que le taux d'intérêts appliqué aux arriérés soit supérieur à celui du prêt (le taux actuel des prêts du *Crédit Foncier Egyptien* est de $6\frac{1}{2}\%$ et celui des arriérés de 7%), il n'en demeure pas moins que le cumul des arriérés met les banques de crédit foncier dans une situation anormale et aggrave leurs risques dès que se manifeste une période de récession économique.

En effet, en dépit de l'importance des garanties offertes par l'hypothèque de la propriété du débiteur, la réalisation de ces garanties soulève de nombreuses difficultés; l'expropriation des biens immobiliers ne peut être pratiquée qu'à la suite de poursuites longues et compliquées qui traînent pendant des années.

De nombreux pays ont adopté des systèmes simplifiant l'exécution de la procédure d'expropriation au profit des banques de crédit foncier. En Egypte, l'exécution par voie administrative a été accordée à la *Banque du Crédit Hypothécaire*. Le *Crédit Foncier Egyptien* pourrait, lui aussi, bénéficier de ce droit, en sa qualité de Banque appartenant à l'Organisme Economique.

Nous estimons pourtant que le problème des arriérés ne peut être résolu par la coercition du débiteur et l'abrégement des mesures d'expropriation; il faudrait plutôt que la banque procède à un examen approfondi du prêt avant de l'octroyer. La banque peut, en allongeant la durée des prêts et en

n'exagérant pas le montant de ceux-ci, aider le débiteur à régler, des revenus de la propriété hypothéquée, l'annuité du prêt. De la sorte, la banque ne se verrait contrainte de recourir à l'expropriation que dans certains cas exceptionnels (1).

Signalons, à ce sujet, que les profondes évolutions sociales qui ont eu lieu en Egypte depuis 1952, année de la Révolution, et qui ont engendré la distribution des fortunes et des revenus fonciers, doivent nécessairement être prises en considération lors de la fixation de la durée des prêts à long terme; le grand nombre des emprunteurs, composé maintenant de propriétaires moyens ainsi que de petits propriétaires comptant sur le revenu de leur propriété pour faire face à leurs nombreuses obligations, exige que le montant de l'annuité du prêt octroyé soit inférieur à celui du revenu de la propriété hypothéquée (2).

IV

Du financement des banques de crédit foncier

15. — *Sources de financement* : Les banques égyptiennes de crédit foncier financent leurs opérations par leur capital et leurs réserves. Le *Crédit Foncier Egyptien* ainsi que la *Land Bank* se procurent des ressources supplémentaires en contractant des emprunts sous forme d'émission d'obligations à longue échéance ou d'engagements de courte durée, tandis que la *Banque du Crédit Hypothécaire* compte, pour la majeure partie de son financement, sur les prêts que lui consent la *Banque Nationale d'Egypte*.

Le tableau suivant basé sur les bilans de 1958 indique les sources de financement des banques égyptiennes de crédit foncier (*Crédit Foncier Egyptien*, *Crédit Hypothécaire* et *Land Bank*) (1).

(1 et 2) Ce problème des arriérés a été traité en détail dans le rapport du Conseil d'Administration du Crédit Foncier Egyptien relatif à l'Exercice 1957/1958.

(3) Le tableau comprend également les divers investissements des banques de crédit foncier.

BILAN DES BANQUES DE CRÉDIT FONCIER EN 1958.

(en milliers de L.E.)

Actif et Passif	C.F.E.	Crédit Hypothécaire	Land Bank	Total des 3 banques
Capital	4000	1500	975	6475
Réserves et Provisions	4181	664	1076	5921
Obligations	5858	—	621	6479
Banques	965	3122	—	4087
Autres comptes Passif	359	—	—	359
Total du Passif	15363	5286	2672	23321
Prêts hypothécaires et arriérés	13133	4731	2414	20278
Titres	1698	392	15	2105
Autre compte de l'Actif	532	163	243	938
Total de l'Actif	15363	5286	2672	23321

Le *Crédit Foncier Egyptien* est le seul, parmi les trois banques égyptiennes de crédit foncier, qui continue à financer une partie de ses opérations par l'émission d'obligations. Quant au *Crédit Hypothécaire*, son financement provient du Gouvernement ainsi que des prêts octroyés par la Banque Nationale. La *Land Bank* avait émis des obligations dans le passé; mais elle a cessé actuellement d'emprunter sur le marché.

16. — *Les obligations foncières.* L'émission d'obligations à longue échéance, dont le produit est investi dans les prêts hypothécaires, constitue le mode classique de financement des banques de crédit foncier. Le service de ces obligations, y compris l'amortissement et le paiement des intérêts, se fait par le recouvrement des annuités des prêts.

Ce rapport entre les obligations et les prêts a donné naissance à une règle importante selon laquelle le montant des prêts en cours ne doit jamais être inférieur à la valeur des obligations en circulation. Si la valeur des obligations en circulation est, par exemple, de 5 millions de livres et que la totalité des prêts hypothécaires se trouve inférieure à ce montant, la banque émettrice sera tenue de retirer de la circulation une partie de ses obligations, pour en ramener le montant au niveau de celui de ses prêts.

Cette règle, d'une importance théorique et pratique considérable dans les autres pays, n'a pas toujours été respectée en Egypte. Par ailleurs, l'état

actuel des banques égyptiennes de crédit foncier fait perdre à cette règle toute valeur pratique. En effet, par le passé et en prenant le *Crédit Foncier Egyptien* comme exemple, la valeur de ses obligations a été, pendant plusieurs années, de loin supérieure à celle de ses prêts. Le graphique ci-contre illustre ce fait. Quant à la situation actuelle, on peut difficilement concevoir que le déséquilibre entre la valeur des prêts et des obligations en circulation puisse se manifester pour les deux banques égyptiennes de crédit foncier, qui ont emprunté sur le marché, à savoir le *Crédit Foncier Egyptien* et la *Land Bank*. Un pareil déséquilibre ne pourrait se réaliser que dans des situations anormales, tel le cas où la banque abandonnerait l'activité des prêts à long terme et s'adonnerait à une autre activité en devenant, par exemple, un "holding company" de titres ou bien au cas où, pour des raisons imprévisibles à l'heure actuelle, les emprunts émis par l'une de ces banques prendraient une extension considérable. L'une ou l'autre de ces deux hypothèses ne pourrait d'ailleurs fausser l'équilibre prêts-obligations qu'à la suite d'une hyper-inflation ou d'un développement extraordinaire du marché financier. L'improbabilité d'un déséquilibre vient du fait du pourcentage actuel très élevé que représentent le capital et les réserves dans l'ensemble des fonds à long terme dont disposent les deux banques égyptiennes de crédit foncier. En effet, le montant du capital et des réserves du *Crédit Foncier Egyptien* à la fin de l'année 1958, représente 8 millions de livres environ, alors que la valeur nominale de ses obligations en circulation ne représente que 5 millions de livres environ et que les prêts hypothécaires s'élèvent à 11 millions de livres. En ce qui concerne la *Land Bank*, son capital et ses réserves s'élèvent, en 1958, à 2 millions de livres environ, alors que la valeur de ses obligations ne dépasse pas 600.000 livres et que ses prêts s'élèvent à 2,5 millions de livres.

En ce qui concerne le *Crédit Foncier Egyptien*, nous constatons que dans le passé, et quand le déséquilibre entre les obligations et les prêts s'est manifesté, le capital et les réserves ne dépassaient pas les 30% des fonds à long terme entre les mains de la Banque. En effet, en 1901, le capital et les réserves ne représentaient que 13% de ses fonds à long terme. En 1914, le pourcentage était de 23%; il est devenu de 29% en 1929 pour atteindre 47% en 1938, 66% en 1948 et finalement 62% en 1958.

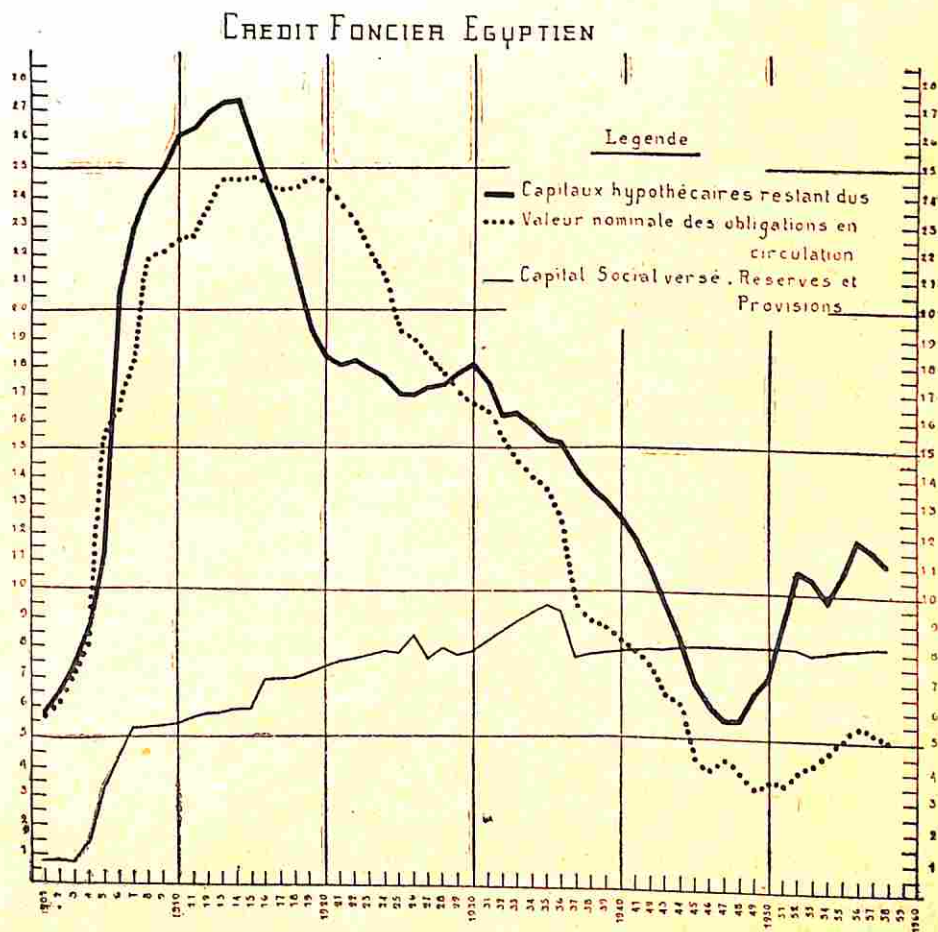
Il est à signaler qu'à l'époque où le capital et les réserves ne dépassaient pas les 30% de l'ensemble des fonds à long terme détenus par la Banque (capital+réserves+produit des obligations) le déséquilibre entre la valeur des obligations en circulation et le montant des prêts hypothécaires se manifesta dans deux cas:

(a) quand la Banque émit en 1904-1905, des obligations pour financer l'opération du partage des terres appartenant à la "Daira Sania".

(b) lors de la hausse des prix du coton, qui entraîna, dans la période allant de 1916 à 1928, l'augmentation des remboursements des prêts.

A l'époque actuelle, alors que le capital et les réserves dépassent, comme nous l'avons indiqué, les 60% des fonds à long terme, le déséquilibre n'est plus concevable. La preuve découle du fait que durant la période allant de 1931 à 1947, période qui s'est caractérisée aussi par une diminution constante du portefeuille hypothécaire (passant de 18 millions à 6 millions), le montant des prêts est toujours resté supérieur au montant des obligations en circulation grâce à l'importance du capital et des réserves.

Le graphique ci-après, concernant le *Crédit Foncier Egyptien*, indique l'évolution des prêts et des obligations en circulation ainsi que du capital et des réserves, durant la période allant de 1901 jusqu'à 1958. Comme nous l'avons déjà indiqué, l'évolution des graphiques confirme nos conclusions précédentes.



Il est à noter que le financement des banques de crédit foncier, par l'émission des obligations foncières, dépend du marché financier. Le financement du *Crédit Foncier Egyptien* se faisait, auparavant, par la vente de ses obligations sur le marché étranger; le marché égyptien en absorbait pourtant une quantité relativement importante, ainsi qu'il ressort du tableau suivant.

**OBLIGATIONS DU CRÉDIT FONCIER EGYPTIEN EN CIRCULATION
EN EGYPTES ET À L'ÉTRANGER**

(en milliers de livres)

Jusqu'au 31 Octobre	Obligations en circulation		
	En Egypte	A l'étranger	Total
1901	1219	4416	5635
1905	3099	12092	15190
1914	5115	19472	24587
1922	5099	18886	23985
1929	5020	18162	23182
1938	4251	4642	8993
1943	2842	3609	6451
1948	2232	1653	3885
1954	3893	754	4647
1958	4236	892	5128

17. — *Problème du taux de l'intérêt.* La réalisation de l'équilibre obligations-prêts ne figure pas, à l'heure actuelle, comme nous l'avons démontré, parmi les préoccupations des dirigeants des banques de crédit foncier en Egypte. Par contre, le problème de l'équilibre entre le taux d'intérêt des prêts et celui des obligations présente actuellement une certaine acuité. Ceci tient, d'un côté, à la fixation légale du taux d'intérêt et d'un autre côté, à l'allure actuelle du marché. Le taux légal d'intérêt en Egypte est de 7%. Le taux d'intérêt pratiqué par le *Crédit Foncier Egyptien* est de 6½%. Ce dernier taux paraît convenable à l'heure actuelle à cause du taux modéré des obligations en circulation. Mais, si celui-ci venait à enregistrer une augmentation démesurée, le financement des nouveaux prêts, par l'émission des obligations à long terme, ne pourrait plus être pratiqué sur une grande échelle.

Le problème de l'équilibre entre le taux d'intérêt des prêts et celui des obligations ne doit pas être résolu uniquement en fonction des taux en cours

lors de l'émission des emprunts. La banque émettrice doit prendre en considération les pertes qu'elle doit subir pendant la période d'attente, avant d'effectuer le placement à long terme. Elle doit, d'autre part, calculer les pertes éventuelles qui pourraient résulter des fluctuations des taux d'intérêts.

En effet, les charges de l'emprunt incombent à la banque dès l'écoulement des obligations, alors que le placement des fonds dans des prêts hypothécaires ne peut se faire immédiatement. Une partie de ces fonds prend, pendant une période plus ou moins longue, la forme de dépôts bancaires à un taux de placement peu rémunérateur. L'autre partie est placée en emprunts gouvernementaux ou en titres représentant de sérieuses garanties; ces derniers placements sont également à faible rendement.

D'autre part, en émettant des obligations foncières, la banque contracte des engagements à longue échéance. Les fluctuations du taux d'intérêt peuvent occasionner de sérieuses difficultés. Supposons que l'émission ait été faite à 5% (y compris le service des lots ou les primes d'émission). Ce taux normal pour des placements hypothécaires à 7% par exemple, n'est plus un taux d'emprunt convenable si l'évolution des conditions du marché ramène le taux des prêts hypothécaires à 6%. La banque doit donc prendre en considération une pareille éventualité lors de l'émission de ses obligations, bien qu'il lui reste la possibilité de racheter ses obligations sur le marché. Mais cette possibilité comporte deux risques; d'un côté, la détérioration du taux d'intérêt sur le marché a un effet haussier sur la valeur des titres à revenu fixe; d'un autre côté, le rachat des obligations prive la banque de fonds à long terme qu'il serait, peut-être, difficile de se procurer par de nouvelles émissions, à cause de l'évolution du marché. En effet, la baisse des taux de l'intérêt constitue un élément favorable pour l'émission de nouveaux emprunts, mais elle se manifeste normalement durant les périodes de pénurie de fonds en quête de placement à revenu fixe et à long terme.

18. — *Les modes de financement des banques de crédit foncier à l'heure actuelle*: L'étude des modes de financement actuels des banques de crédit foncier nous révèle certaines tendances (1), dont nous allons décrire les caractères les plus importants:

-
- (1) J.B. Josseau. "Traité du crédit foncier", 2 vol. Paris 1885.
Benjamin Hagott Beckhart. "Banking systems", New York, 1954.
Reserve Bank of India. "Land Mortgage Banks", Bombay, 1951.
Donald C. Horton. "Patterns of farm financial structure, National Bureau of Economic Research", Princeton, 1957.
William Murray. "Agricultural finance", Iowa, 1953.
Creblar, Blank and Winnick. "Capital formation in residential real estate, National Bureau of Economic Research, Princeton, 1956.
W.T. Newlyn and D.C. Rowan. "Money and banking in British Colonial Africa", Oxford, 1954.

1°) *Le mode de financement par les obligations foncières à longue échéance* est encore largement suivi dans de nombreux pays. Citons parmi les exemples typiques dans ce domaine, le *Crédit Foncier de France*, les banques privées de crédit foncier en Suisse, la *Banque Hypothécaire Japonaise* et le *Crédit Foncier Egyptien*.

Le financement par l'émission d'obligations est adopté aussi bien par les banques privées que par les banques et les Institutions publiques ou semi-publiques telles que *The Canadian Farm Loan Board*, *The State Advances Corporation of New Zealand*, la *Kongeriket Norges Hypotek Bank* de Norvège, et les *Land Banks* des Etats-Unis d'Amérique. L'Etat ne cesse d'apporter à ce sujet son concours pour faciliter l'écoulement des obligations foncières, soit en les garantissant comme c'est le cas aux Indes, à Ceylan et en Norvège, soit en y souscrivant, tel le cas, en Nouvelle-Zélande, au Canada, en Suède et même aux Etats-Unis d'Amérique durant la période 1917-1921.

Le taux d'émission des obligations foncières à longue échéance enregistre, de nos jours, une tendance haussière, ce qui amène l'Etat à payer la différence entre le taux d'intérêt des prêts à long terme des banques de crédit foncier et le taux d'intérêt plus modéré que les Gouvernements jugent convenables, afin de permettre le développement des secteurs immobiliers qu'ils désirent favoriser. Telle est la politique suivie en France, aux Etats-Unis et dans certains autres pays.

Dans le Royaume-Uni, l'Etat garantit le remboursement des prêts agricoles, et accorde en outre des subventions à l'institution finançant l'agriculture à long terme: "*The Agricultural Mortgage Corporation*". En Allemagne Occidentale, la "*Landwirtschaftliche Rentenbank*" qui est une banque de financement des institutions de crédit, est autorisée à percevoir, pendant dix ans, un impôt représentant un certain pourcentage (0,15%) de la valeur officielle de toute terre dont la valeur dépasse 6000 D.M. Aux Etats-Unis d'Amérique, les obligations des *Land Banks* jouissent de l'exemption fiscale (1).

La *Banque Hypothécaire du Japon* émet, de nos jours, des obligations foncières dont la valeur ne dépassant pas parfois 10 yens par titre.

2°) Certaines banques de crédit foncier sont financées par l'émission d'obligations à court terme. Il suffit, à cet effet, de signaler la politique suivie par *The Federal Land Banks* des Etats-Unis d'Amérique. Les obligations en circulation de ces banques, au 31 Décembre 1940, s'élèvent à 1755 millions de dollars en obligations dont l'échéance s'étale entre 20 et 30 ans. Au 30

(1) Cette exemption a donné lieu à une divergence d'opinion d'ordre juridique. La Cour Suprême des Etats-Unis s'est prononcée en faveur de l'exemption.

Juin 1953, les obligations en circulation de ces banques sont de l'ordre de 867 millions de dollars; la plus longue échéance ne dépasse pas 10 ans et ne représente que 114 millions de dollars alors que 550 millions de dollars sont à une échéance ne dépassant pas cinq ans, tandis qu'une partie de ces obligations est d'une échéance de 22 mois seulement.

Le financement à court terme des banques de crédit foncier se fait, dans certains pays, par l'entremise des banques commerciales et de la Banque Centrale, au moyen de l'escompte de certains effets agricoles ou par les avances à découvert, avec ou sans la garantie de l'Etat. Citons, parmi les exemples typiques dans ce domaine, les facilités octroyées à *The Land and Agricultural Bank of South Africa*, en Afrique du Sud, ainsi qu'aux *Federal Land Banks*, aux Etats-Unis d'Amérique. La banque égyptienne du *Crédit Hypothécaire* a emprunté de la *Banque Nationale d'Egypte*, alors que le *Crédit Foncier Egyptien* a été autorisé, depuis 1952, à émettre des bons d'une échéance de 3 ans, auxquels souscrivent les banques commerciales. Ces bons sont admis à l'escompte par la Banque Nationale d'Egypte, pour une durée de 6 mois chaque année.

Remarquons enfin que certaines banques de crédit foncier sont autorisées à recevoir des dépôts et à en utiliser une partie dans les prêts hypothécaires.

3°) Dans certains pays et surtout en Australie, la Banque Centrale elle-même crée un département spécialisé pour les avances à long terme, garanties par l'hypothèque.

4°) Dans d'autres pays, l'Etat finance directement les banques et les institutions de crédit foncier, en leur accordant des prêts des deniers publics; c'est le cas, par exemple, au Royaume-Uni et aux Indes.

V

Des facteurs influençant l'activité des banques de crédit foncier

19. — *Conditions de succès des banques de crédit foncier*: Le succès des banques de crédit foncier dépend de l'importance du secteur immobilier et de l'étendue des marchés financiers et monétaires. En effet, la demande effective des prêts à long terme est, en général, fonction de l'importance du secteur immobilier. Quant à l'offre des prêts, elle est largement influencée par la capacité des banques de crédit foncier à recueillir des fonds à long ou à court terme. L'importance du marché financier ne tient pas seulement au fait qu'il permet d'alimenter leurs activités à long terme, mais elle tient aussi à ce que ces

banques peuvent placer, par l'entremise de ces marchés, leurs liquidités excédentaires en valeurs mobilières.

Mais à côté des éléments d'ordre économique et financier, indispensables pour assurer le succès des institutions de crédit foncier, il existe d'autres conditions d'ordre juridique et social. L'activité des banques de crédit foncier peut être sérieusement affectée, si le système légal ne facilite pas l'établissement de la preuve de la propriété. D'autre part, les prêts à long terme ne peuvent être accordés s'il n'est pas possible de garantir au créancier son rang hypothécaire. Le droit de préférence et le droit de suite, qui découlent de l'hypothèque, peuvent perdre leur valeur au cas où l'on permettrait que les privilèges priment le droit du créancier hypothécaire. D'autre part, en cas d'expropriation, la réalisation du gage exige une procédure appropriée et efficace.

Sans cette armature légale, il paraît fort difficile qu'une banque de crédit foncier puisse assurer le développement équilibré de ses activités.

Du point de vue social, toute législation portant modification quelconque dans la distribution de la propriété immobilière ou de ses revenus, laisse sa marque sur l'activité et le développement des banques de crédit foncier. La limitation du droit de propriété ou du revenu du propriétaire, bien qu'elle constitue, dans certaines conditions, une mesure nécessaire afin d'assurer le progrès social, n'en demeure pas moins une restriction quant à la possibilité du crédit hypothécaire et de la régularité du paiement des annuités.

L'équilibre des banques de crédit foncier ne peut être, dans certaines conditions, assuré que grâce au concours de l'Etat. Tel est le cas d'une aggravation démesurée du problème de l'endettement immobilier ou le cas de difficultés exceptionnelles dans le problème du financement de ces banques.

20. — 1°) *Evolution de la structure économique, sociale et juridique*: Les banques de crédit foncier, comme toute institution économique, subissent les influences dues aux changements structurels d'ordre économique, social ou juridique. Ces banques ne sont d'ailleurs que des intermédiaires qui reçoivent les fonds de diverses sources locales ou étrangères afin de les distribuer au secteur immobilier.

Nous n'avons pas l'intention d'approfondir l'étude de l'origine de toutes les fluctuations structurelles, de leur nature et de leur effet; nous nous contenterons d'en exposer les aspects les plus importants.

Les facteurs les plus importants qui affectent l'équilibre des banques de crédit foncier, sont les fluctuations à longue échéance, fluctuations qui se répercutent sur la demande et l'offre des prêts hypothécaires.

Quant aux variations relatives à la demande, elles sont subordonnées à l'évolution de l'exploitation agricole, au mouvement de la construction, de même qu'à la propension à consommer du propriétaire foncier. Ainsi, lorsque la propension à l'investissement immobilier prend de l'ampleur, ou bien diminue à cause des conditions naturelles ou du plan de développement économique, la demande en prêts hypothécaires augmente ou diminue, parallèlement au mouvement de l'investissement immobilier. Il en est de même pour les variations de la propension à la consommation du propriétaire foncier.

L'histoire du Crédit Foncier en Egypte constitue le meilleur témoignage des répercussions que la propension à l'investissement ou la consommation peut avoir, à longue échéance, sur la demande des prêts hypothécaires. Depuis le début du XX^e siècle jusqu'à l'approche de la seconde guerre mondiale, les conditions de l'agriculture égyptienne ont favorisé une énorme demande de gros prêts hypothécaires à long terme et présentant peu de risques. La terre était alors détenue par un petit nombre de propriétaires qui ne cessaient de demander de gros prêts afin d'acheter de nouvelles superficies ou de procéder à une culture intensive et au développement de la culture du coton. Ceci était favorisé alors par l'introduction et le développement du système de l'irrigation pérenne. Les multiples avantages, tant d'ordre économique que social, que la propriété rurale et l'investissement agricole offraient aux gros propriétaires, l'indifférence de leur épargne pour les autres possibilités de placement, l'accroissement du niveau de la propension à consommer en contact de la civilisation occidentale et de son train de vie, tout cela était à la base du gonflement de la demande de prêts hypothécaires.

Le total des prêts du *Crédit Foncier Egyptien*, de 6 millions de livres environ en 1901, s'est élevé en 1913 à 27 millions de livres environ.

L'exploitation de la terre par le système de l'irrigation pérenne et l'investissement intensif dans l'agriculture ayant atteint leur maximum, l'élargissement des possibilités d'investissement dans d'autres domaines que le domaine mobilier, de même que l'accroissement des superficies réparties entre les petits propriétaires, ont fait décroître, d'une façon sensible, dans les années qui ont précédé la seconde guerre mondiale, la demande de prêts ruraux.

Durant les périodes qui ont suivi les deux guerres mondiales, la tendance vers l'exploitation du secteur bâtiment fit affluer la demande des prêts urbains; cette tendance s'est nettement dessinée surtout durant la période qui a suivi la seconde guerre mondiale. Ainsi, le solde des prêts du *Crédit Foncier Egyptien*, qui étaient de 5,6 millions de livres en 1947 (minimum jamais atteint)

s'est élevé à 12 millions de livres environ en 1956, la plupart des nouveaux prêts étant pour le financement du secteur bâtiment.

Il est à noter qu'une modification dans l'importance relative des deux secteurs public et privé influence la demande de prêts des banques de crédit foncier, car si le secteur foncier public se développe seul, ce développement ne donne pas lieu à un accroissement de la demande effective des prêts hypothécaires. En effet, le financement du secteur public peut être assuré d'une façon directe, sans recours au crédit ou bien, ce financement se fait par le truchement des institutions publiques de crédit; la demande provenant du secteur public ne peut constituer une demande effective de crédit tant que cette demande est faite à un taux d'intérêt et à des conditions incompatibles avec les possibilités des banques.

En ce qui concerne l'influence des fluctuations structurelles sur la capacité des banques de crédit foncier il est à noter que le volume et les taux de l'offre dépendent d'abord de l'importance du capital et des réserves de la banque, de même qu'ils dépendent de la capacité de celle-ci à emprunter, soit par l'émission d'obligations à long terme, soit par l'utilisation de certaines ressources des banques commerciales et de la Banque Centrale, soit encore de la possibilité d'obtenir les fonds d'autres sources privées ou publiques. C'est dans la mesure où elle peut, en cas d'augmentation de la demande des prêts hypothécaires, se procurer des fonds qu'une banque privée de crédit foncier pourra réaliser son équilibre à un niveau optimum. Une telle aptitude dépend des conditions du marché, qui ont trait au financement par l'émission d'obligations ou par l'augmentation du capital.

A noter que la dépendance de l'économie égyptienne par rapport à l'économie européenne durant les longues années qui se sont écoulées depuis la création des banques de crédit foncier en Egypte, vers la fin du XIX^e siècle, jusqu'à l'approche de la seconde guerre mondiale, a permis aux banques de crédit foncier et notamment au *Crédit Foncier Egyptien*, d'augmenter le portefeuille hypothécaire en le finançant au moyen de l'augmentation du capital et de l'émission d'obligations sur les marchés étrangers et particulièrement en France. Par ailleurs, le grand crédit dont a toujours joui le *Crédit Foncier Egyptien* sur notre marché national lui a également permis d'y placer une partie assez importante de ses obligations, ainsi qu'il ressort du tableau précédent.

La création de nouveaux organismes de financement figure parmi les facteurs ayant des effets à longue échéance sur les activités des banques de crédit foncier. Quoique nous considérons la fondation de la *Banque du Crédit Agricole et Coopératif* comme une solution heureuse au problème du financement à court terme de l'agriculture, la création de cette banque constitue, néanmoins, une modification structurelle du marché du crédit agricole.

à court et à long terme en Egypte. De même, le récent développement des caisses gouvernementales et semi-gouvernementales ainsi que celui des institutions de crédit non spécialisées, telles que les banques et les sociétés d'assurances, sur le marché des prêts à long terme, ont profondément modifié la physionomie du marché du crédit foncier en Egypte.

La réalisation de l'équilibre des banques égyptiennes de crédit foncier est encore aisée en dépit de la concurrence que leur font les institutions précédentes. Mais au cas où diminuerait la préférence pour la liquidité que manifestent actuellement les propriétaires fonciers, la réalisation de l'équilibre de ces banques à un niveau optimum présenterait de sérieuses difficultés, à moins que la propension à l'investissement dans le secteur immobilier ne s'amplifie de manière à créer une demande suffisante de prêts hypothécaires.

Ces considérations se réfèrent à l'évolution de la structure économique en longue période et à ses effets sur les activités et l'équilibre des banques de crédit foncier. Quant aux changements d'ordre juridique ou social, on peut en citer, entr'autres, les modifications pouvant survenir dans le régime de la propriété foncière privée, par la limitation de la propriété ou la distribution de ses revenus. La redistribution de la richesse foncière influe sur les activités des banques de crédit foncier dans la mesure où elle manifeste son influence sur la demande effective des prêts ruraux. De même, la redistribution des revenus de la propriété foncière ou la limitation de ces revenus, influent sur le règlement des annuités des prêts.

La modification du système juridique du taux de l'intérêt, par la fixation d'un taux d'intérêt légal ou par la limitation de l'accumulation des intérêts, a son influence sur l'activité des banques de crédit foncier. De même, les atteintes portées au droit de préférence du créancier hypothécaire, du fait de l'extension du champ d'application des privilèges occultes, tel que le privilège fiscal en Egypte, affectent considérablement l'activité des dites banques. En effet, la limitation des intérêts se répercute sur les bénéfices des banques et sur leur pouvoir d'emprunter sur le marché, de même que l'annihilation du droit de préférence du créancier hypothécaire de bonne foi détruit l'élément de certitude qui forme l'essence du crédit foncier.

21. — *Les fluctuations cycliques*: Les cycles successifs de prospérité et de récession de même que les fluctuations occasionnelles telles que celles relatives aux prix du coton en Egypte, provoquent, suivant les cas, une pléthore ou une pénurie des fonds disponibles entre les mains des propriétaires fonciers. Il s'ensuit une modification dans les demandes de prêts hypothécaires ainsi que dans le remboursement anticipé ou le règlement des annuités.

Dans la période où les revenus et la circulation monétaire augmentent, les propriétaires fonciers tendent à effectuer le remboursement anticipé des

prêts hypothécaires, à moins qu'une extension exceptionnelle ne se produise dans l'investissement immobilier et que les propriétaires ne puissent pas obtenir, des autres sources de financement, des fonds à un taux d'intérêt convenable. Ainsi, lors de la hausse des prix du coton et de l'augmentation de la circulation monétaire dans la période allant de 1917 à 1921, le remboursement des prêts hypothécaires a enregistré une grande augmentation; mais le développement de l'activité dans le secteur agricole et le bâtiment a également provoqué, durant la même période, une augmentation des prêts ruraux. Quant à la période 1944-1948 qui a suivi la seconde guerre mondiale, on enregistra une augmentation dans le remboursement des prêts hypothécaires, due à la hausse des prix des produits agricoles et à l'augmentation de la circulation monétaire; ceci n'a pas été parallèlement suivi par une nouvelle demande de prêts ruraux, du fait du faible investissement dans le secteur agricole. La demande des prêts urbains pour la construction a suivi, depuis 1948, la forte activité qui s'est manifestée dans ce secteur dans la période d'après-guerre.

Dans les périodes de récession économique, ou lorsque la valeur de la récolte cotonnière enregistre une baisse exceptionnelle due à un mouvement des prix ou à une variation de la quantité produite, on enregistre une reprise d'activité dans le marché des prêts hypothécaires. Ce phénomène a été enregistré lors de la crise de 1907, puis en 1909 à cause de la diminution exceptionnelle de la récolte du coton. Si la crise de 1930 n'a pas été accompagnée d'une augmentation des prêts hypothécaires, la cause en est due à certaines circonstances spéciales; par exemple, en ce qui concerne le *Crédit Foncier Egyptien*, celui-ci devait faire face, durant la dite crise, à la réclamation des porteurs d'obligations exigeant le règlement en or. Ceci le poussa à investir sa trésorerie en titres remboursables en or, afin de prévenir les conséquences du procès en paiement-or qui lui était intenté. Ce ne sont donc pas les circonstances afférentes à la demande de prêts, mais plutôt celles se rattachant à l'offre, qui ont été la cause essentielle du resserrement des activités du *Crédit Foncier Egyptien* durant la crise de 1930.

Les répercussions des fluctuations cycliques ne se limitent pas seulement, par rapport aux banques de crédit foncier, au volume de leur portefeuille hypothécaire; elles affectent également la capacité de ces banques à emprunter sur le marché de même qu'à répartir leurs investissements entre les divers postes de leur actif, [ce, à cause des modifications touchant le taux de l'intérêt ainsi que celles touchant l'épargne qui pourra être investie en obligations émises par les dites Banques]. Au sommet des périodes de prospérité et d'accroissement des revenus, les possibilités de mobiliser l'épargne par l'émission d'obligations foncières augmentent, bien que cela ne puisse se faire qu'à un taux d'intérêt élevé. Par contre, au creux des périodes de récession économique, le taux d'intérêt baisse, mais les liquidités que l'on peut attirer

vers l'investissement en obligations foncières diminuent. C'est dans ces cas, lorsque le cycle économique atteint le maximum de hausse ou de baisse, qu'apparaît dans toute sa complexité le problème de réalisation de l'équilibre entre la fourniture de prêts hypothécaires et l'emprunt par obligations. Ainsi, lorsque les conditions économiques générales provoquent, dans les périodes de rétrécissement du crédit bancaire à court terme, une augmentation de la demande en prêts hypothécaires, il devient difficile aux banques de crédit foncier de recouvrer les annuités de leurs prêts, ou d'emprunter de fortes sommes sur le marché financier, ou même d'obtenir des liquidités par la vente, à un prix convenable, d'une partie de leur portefeuille-titres. Dans les périodes d'inflation, lorsque les propriétaires fonciers s'appliquent à rembourser par anticipation leurs prêts, les liquidités entre les mains des banques de crédit foncier augmentent et il devient difficile de les investir à un taux convenable, car une liquidité excessive à investir en titres ou en d'autres valeurs de l'actif, comporte un grand risque dans une période de hausse exceptionnelle dans les prix des diverses valeurs. On ne peut faire face à une telle situation qu'en procédant d'une manière graduelle et en liquidant les opérations en temps opportun, avant que les prix ne s'orientent vers la baisse. Par conséquent, la période qui semble être la plus propice pour réaliser, à un niveau optimum, l'équilibre d'une banque de crédit foncier, est celle de la stabilité relative dans le mouvement du cycle économique, surtout lorsque la tendance est vers la reprise et que les fluctuations à longue échéance sont favorables.

22. — *Les possibilités d'équilibre:* C'est en réalisant le maximum de bénéfices tout en assurant la souplesse nécessaire dans son actif et dans son passif, afin de pouvoir se plier aux exigences du marché qu'une banque privée de crédit foncier peut prétendre avoir atteint son équilibre au niveau optimum. Cependant, cette institution ne peut réaliser son équilibre face à des changements profonds se rapportant à la structure économique, juridique ou sociale. Quant aux fluctuations cycliques, il semble possible, au cas où l'acuité de ces fluctuations ne dépasserait pas un degré déterminé, d'en surmonter les difficultés. La situation exigerait aussi parfois l'intervention des autorités publiques pour aider la banque à réaliser son équilibre. Celles-là n'ont pas manqué d'y pourvoir en Egypte, témoin ce qui a eu lieu durant la crise de 1907 lorsque le Gouvernement Egyptien accorda au *Crédit Foncier Egyptien*, du fait de la défaillance des débiteurs à régler les annuités échues, un prêt d'un demi-million de livres. Le Gouvernement est également intervenu en se subrogeant au *Crédit Foncier Egyptien* dans une partie de ses créances et de ses arriérés, lorsque le problème des dettes hypothécaires devint aigu à la suite de la grande crise mondiale en 1930.

La capacité d'une banque privée de crédit foncier à réaliser son équilibre repose sur son capital et ses réserves. En effet, plus grand est le volume de

ceux-ci par rapport aux fonds que la banque emploie, plus grande est sa capacité à faire face aux fluctuations de l'activité économique dans son ensemble. La réalisation de son équilibre dépend également du degré de liquidité de son actif et de son passif ainsi que de la différence entre le taux des prêts et celui de l'emprunt. Une banque de crédit foncier qui fournit un montant excessif de prêts garantis par de faibles gages et pour de longues durées, s'expose à de graves périls durant les périodes de récession économique. De même, la banque de crédit foncier dont les activités portent sur la fourniture de prêts à court terme ne représentant qu'une faible part de la valeur des gages, s'expose au danger de la pléthore de fonds dans les périodes de prospérité économique. La banque qui n'établit pas l'équilibre entre les durées et les taux d'intérêt de ses prêts et ceux de ses emprunts ne peut réaliser pour longtemps son équilibre optimum. Les banques égyptiennes de crédit foncier disposent, heureusement, de grandes possibilités leur permettant de faire face aux fluctuations cycliques, grâce à l'importance relative de leur capital et de leurs réserves. *Le Crédit Foncier Egyptien* jouit d'une situation particulièrement favorable due à des frais généraux relativement modérés, ainsi qu'à sa capacité d'emprunter à long terme sur le marché à un taux d'intérêt convenable.

VI

CONCLUSION

Avenir des banques égyptiennes de crédit foncier sous le régime de la planification économique.

23. — L'Egypte va mettre incessamment à exécution un plan économique général basé sur la mobilisation d'une grande partie du revenu national et son investissement dans nombre de projets, dans le but de développer les divers secteurs de l'économie nationale. Ce plan envisage le développement du secteur agricole aussi bien que des autres secteurs, et ce, par l'investissement public dans ce secteur appartenant aux particuliers. Etant donné que le développement de l'investissement privé requiert une solution au problème du crédit à long terme, il est nécessaire que tous les organismes de crédit à long terme continuent à favoriser ce développement. Il incombe donc aux banques de crédit foncier qui cherchent à réaliser des bénéfices, de remplir leur rôle à cet effet. Il est indispensable que leur soient facilités les moyens d'obtenir des fonds à un taux d'intérêt convenable. Ces fonds peuvent leur être procurés par les organismes publics ou privés d'épargne; le Trésor Public peut également y contribuer en prenant à sa charge une partie des intérêts

afin de faciliter le financement. Nous avons examiné, en abordant la question du financement des banques de crédit foncier, les usages établis à cet effet dans les autres pays. Il est difficile, d'autre part, pour les banques de crédit foncier de participer au financement à long terme de l'agriculture tant que n'aura pas été résolu le problème relatif aux garanties suffisantes qui doivent servir de base aux prêts à long terme.

Quant au secteur bâtiment, le développement social, l'expansion dans la fourniture des services publics de même que l'établissement d'usines, nécessitent de nouvelles constructions. Il serait préférable que le financement d'une partie du secteur public du bâtiment soit effectué par l'intermédiaire des organismes spécialisés de crédit. Mais ce financement soulève le même problème que celui déjà soulevé au sujet de l'agriculture, à savoir le financement des banques de crédit foncier, à un taux d'intérêt convenable. La solution ici ne diffère pas de ce que nous avons déjà exposé au sujet du financement à long terme du secteur agricole.

Si le plan de développement économique peut contribuer à faire réaliser, à un niveau optimum, l'équilibre des banques de crédit foncier, tout en dirigeant une partie de leurs activités vers le financement de l'investissement foncier productif, cela faciliterait non seulement la fourniture du crédit par le truchement des établissements les plus capables et les plus expérimentés, mais conserverait aussi pour l'économie nationale une organisation précieuse pour la mobilisation de l'épargne. En effet, l'économie nationale subirait un préjudice important si les banques de crédit foncier venaient à s'orienter vers d'autres secteurs que les secteurs fonciers, et ce, par le fait que ces banques perdraient, par une telle orientation, leur pouvoir à emprunter à long terme sur le marché. L'excellente renommée dont jouissent les obligations des banques de crédit foncier repose sur la stabilité du revenu provenant du placement des fonds en prêts hypothécaires. Mais si ces banques dirigent leurs activités vers d'autres secteurs, il n'est pas certain qu'elles puissent conserver leur pouvoir d'emprunt, ce qui priverait alors le pays d'organismes recueillant une partie de l'épargne, tâche difficilement réalisable par d'autres moyens.

La meilleure preuve du pouvoir d'emprunt des banques égyptiennes de crédit foncier, de leur pouvoir de mobiliser l'épargne par l'émission de titres à long terme, réside dans le fait que ces banques contribuent à écouler leurs obligations malgré la faiblesse du marché, et en dépit du drainage de l'épargne par les emprunts publics, et de l'action similaire des autres organismes collecteurs de l'épargne, telles que les caisses d'assurances et d'épargne et les sociétés d'assurances-vie. Ceci démontre que les banques égyptiennes de crédit foncier constituent des organismes efficaces pour la mobilisation d'une partie de l'épargne, qu'il serait difficile d'attirer par d'autres moyens.

كتب حديثة

أكتوبر - ديسمبر سنة ١٩٥٨

OUVRAGES REÇUS

Quatrième Trimestre 1958

Droit قانون

WILLIAMS G. — The Sanctity of Life & the Criminal Laws p. XI, 370. Knopp, New York, 1957.

دكتور احمد سويلم العمري : السياسة والحكم في ضوء الدساتير المقارنة . ص ٥٦٤ ، ٥٠٥ . مكتبة الانجلو المصرية . القاهرة . سنة ١٩٥٣

Economie اقتصاد

CAMACHO J.A. — Bra il "An interim Assessment" 2nd Ed., p. 8.123, Royal Institute of International Affairs, London, 1954.

دكتور توماس باكوك والدكتور محمد سليمان حسن : سياسة الاعمار الاقتصادى في العراق ص ٢٠٨ . مطبعة العاني . بغداد . سنة ١٩٥٨

CHAMBERLIN E.H. — Towards a more general theory of value, p. 12,318, Oxford University Press, New York, 1957.

GANNAGE E. — Croissance économique et structures au Moyen-Orient, p. 144, Librairie de Medicis, Paris, 1958.

Dept. of Economic & Social Affairs. — The development of Manufacturing Industry in Egypt, Israel & Turkey, p. 14, 131, United Nations, New York, 1958.

STUDENSKI P. — The income of nations, theory, measurements and analysis: Past & Present, p. XXII, 554, New York University Press, New York, 1958.

Histoire تاريخ

MULLER H.J. — The Loom of history, 15.433, Harper Bros., New York, 1958.

جرجى زيدان : العرب قبل الاسلام . ص ٢٨٢ دار الهلال . القاهرة سنة

ROTENSTREICH, N. — Between past & present, Essay on history, p. 29, 329, Yale University Press, New Haven, 1958.

Dr. Sayed Fatima Sadique : Baybars I. of Egypt, p. 18,329, Oxford University Press Pakistan, 1956.

Histoire Politique تاريخ سياسى

SCHUMAN F.L. — Russia since 1917, p. 15, 508, 27, Knopp, New York, 1957.

TOYNBEE, U.M. & A. — The Eve of War, 1939, p. 16, 744, Oxford University Press, London, 1958.

Islam اسلام

CRAGG, K. — The call of Minaret, p. 13, 376, Oxford University Press, New York, 1957.

عباس محمود الفتاد : حقائق الاسلام واباطيل خصومه ، ص ٣٠٤ ، المؤتمر الاسلامى . القاهرة . سنة ١٩٥٧

لفظة Philologie

- دكتور بدوى طبانة : البيان العربى ، دراسة
تاريخية فنية في اصول البلاغة العربية طبعة
ثانية ، ص ٣٩٨ ، مكتبة الانجلو المصرية ،
القاهرة ، سنة ١٩٥٨
جرجى زيدان : تاريخ اداب اللغة العربية ، ٤
اجزاء ، دار الهلال ، القاهرة ، سنة ١٩٥٧

مسائل سياسية Questions Politiques & Internationales

- APPADORAI A. — The substance of Politics, p. 15, 560, Oxford University Press, London, 1957.
DAVISON W.P. — The Berlin Blockade "Study in cold war Politics" p. XI, 152, Cornell University Press, New York 1957.
KENNAN G.F. — Russia, The atom and the West, p. 7, 120, Oxford University Press, London, 1958.
VERA M. DEAN & OTHERS. — New Era in the Non-Western World, p. XI, 152, Cornell University Press, New York, 1957.

اجتماع Questions Sociales

- BARNETT, S.A. Ed. — A Century of Darwin, p. 16, 376, Heinemann, London, 1958.
جرجى زيدان : تاريخ التمدن الاسلامى ، ٥
اجزاء ، دار الهلال . القاهرة . سنة

متنوعات Divers

- WOLFSON F. — Pageant of Ghana, p. 13, 266, Oxford University Press, New York, 1958.
يونس احمد البطريق . فريد فهمى . يوسف
شلاله : المراسلات التجارية العملية عربى .
فرنسى . انكليزى . ص ٢٨١ ، ٣٤ المجلة
الضريبية . الاسكندرية
دكتور حسين فوزى النجار : ثورة في التعليم
ص ١٤٢ ، مكتبة النهضة المصرية . القاهرة
سنة ١٩٥٨
محمد اسعد طلس : عصر الانطلاق يشمل سيرة
النبي الكريم ص والخلفاء الراشدين ص ١٩٧
الاندلس . بيروت سنة ١٩٥٧
يوسف كرم : تاريخ الفلسفة الحديثة . ص ٤٦
دار المعارف . القاهرة . سنة ١٩٥٧

المقالات الرئيسية في المجلات المصرية والاجنبية

RELEVÉ DES PRINCIPAUX ARTICLES PARUS DANS LES REVUES ÉGYPTIENNES ET ÉTRANGÈRES

4ème Trimestre 1958

REVUES ÉGYPTIENNES

مجلة غرفة الاسكندرية التجارية

السنة ٢٣ - العددان ٢٧٠ و ٢٧١ - الاسكندرية - مارس وابريل سنة ١٩٥٩

- تنظيم شئون التهويس - ملاحظات
ومقترحات للاتحاد العام للغرف التجارية
- الدفاتر التجارية (٢) للاستاذ محمد محبى
الدين الميرى .
- شئون الضرائب . مقترحات هامة لاصدار
قانون جديد للضرائب يتسلافى عيوب
القانون القائم وتعديلاته فى ضوء التجارب
الحديثة
- تعديلات فى قانون الضرائب بشأن ايرادات
رؤوس الاموال المنقولة
- النشاط الداخلى للغرفة . ٢٥ مليون
جنيه قرض جديد للانتاج .
- نصوص الاتفاق المالى مع بريطانيا - انهزام
الحصار الاقتصادى
- الاسواق التجارية والمالية فى شهرى فبراير
ومارس سنة ١٩٥٩
- القطن المصرى . القطن الأمريكى . البذرة
الحبوب . الاوراق المالية)
- متوسط اسعار السلع الهامة فى شهر
فبراير سنة ١٩٥٩
- التعارف التجارى

كلمة الشهر - انهزام الحصار الاقتصادى -
قرض الانتاج الجديد درس للعالم . .
احتفال الجمهورية العربية المتحدة بعيدها
الاول - الخطاب التاريخى للرئيس الاول
جمال عبد الناصر فى القاهرة - الرئيس
جمال عبد الناصر فى الاقليم الشمالى
يشترك الشعب فى افراحه - اعظم عرض
عسكرى فى دمشق - توزيع سندات الملكية
الزراعية الاولى .
- ثورة فى مرافق النقل والمواصلات يعرض
خطوطها الدكتور مصطفى خليل وزير
المواصلات .
الدكتور محمد سيد عبد الفتاح . فى
ميدان الصناعة - النهضة الصناعية فى
الجمهورية العربية المتحدة . قرض
الانتاج الجديد يفتح مجالا جديدا للاسهام
فى بناء صرح النهضة الاقتصادية -
اجتماع السيد وكيل الخزنة برجال
الاعمال فى غرفة الاسكندرية .
- تجارة التصدير - موسم الحصول الرئيس
للبلص يبدأ فى جو من التفاؤل

BULLETIN DE LA CHAMBRE DE COMMERCE EGYPTIENNE D'ALEXANDRIE

23ème Année, No. 270-271, — Alexandrie — Mars-Avril, 1959

Propos mensuels. — Echec du blocus
économique — La leçon du nouvel
emprunt de la production.

Le transport, artère de la vie économi-
que — Proposition pour le renfor-
cement des moyens du transport flu-
vial, par Mr. El Sayed Aboul Dahab,

membre du Conseil d'Administration
de la Chambre de Commerce Eyp-
tienne d'Alexandrie.

Texte de l'accord Egypte—Angleterre.

Déclaration du Dr. Kayssouni sur l'ac-
cord Anglo-Egyptien.

THE EGYPTIAN COTTON GAZETTE

Vol. No. 36 — Alexandria, 1959

World Raw Cotton Situation — Consumption Prospects in the 1958-59 Season, courtesy INTERNATIONAL COTTON ADVISORY COMMITTEE.

AHMED AFIFI. — Egyptian Cottons — Policy and Procedure. "Bahtim 185" — A New Cotton Variety.

THE ECONOMIST INTELLIGENCE UNIT. — The Managil Extension of the Gezira Scheme.

AHMED ISSAM EL DINE. — Testing Cotton for Quantity and Quality in Egypt's latest achievement.

INTERNATIONAL COTTON ADVISORY COMMITTEE. — The Extra Long Staple Cotton Situation.

MOHSIN A. AL DIDI. — Cotton Yields around the World.

Book Review.

A Statement on Cotton Textile Promotional Activities.

Cotton Press Round-Up.

The Statistical Position of Egyptian Cotton by R. DABBOUS.

Statistical Tables.

المجلة الضريبية التجارية والصناعية

السنة الحادية عشرة — العدد رقم ١٠١ — الاسكندرية — يناير سنة ١٩٥٩

احكام القضاء

LA GAZETTE FISCALE COMMERCIALE ET INDUSTRIELLE

11ème Année, No. 101 — Alexandrie, — Janvier 1959

Jurisprudence.

Législation.

Documents. — International Agreements.

(Avoidance of double taxation with

Sweden. — Trade and Payments Arrangements with Japan, Germany, Morocco, Irak, etc.).

السنة الحادية عشرة — العدد رقم ١٠٢ — الاسكندرية — فبراير سنة ١٩٥٩

احكام القضاء

11ème Année, No. 102 — Alexandrie — Février 1959

Législation. — Accidents de travail — Réadaptation professionnelle — Distri-

bution dividendes — Navigation intérieure — Pilotage — Traités. etc.

REVUES ÉTRANGÈRES

AMERICAN JOURNAL OF INTERNATIONAL LAW

Vol. 53, No. 1 — Lancaster, Pa. — January 1959

MYRES S. McDOUGALL & HAROLD D. LASSWELL. — The Identification and Appraisal of Diverse System of Public order.

JOHN G. LAYLIN & RINALDO L. BIANCHI. — The Role of Adjudication in International Rivers disputes. The Lake Lanoux Case.

WILLIAM L. GRIFFIN. — The Use of Waters of Internatoinal Drainage Basins under customary international law.

ALEKSANDER W. RUDZINSKI. — Election Procedure in the United Nations.

Editorial Comments :

QUINCY WRIGHT. — United States Intervention in the Lebanon.

LISSITZYN O. S. — The American Positoin on Outer Space and Antarctica.

JOSEPH KUNZ. — The 1956 Draft Rules of the international Committee of the Red Cross at the New Delhi Conference.

NOTES & COMMENTS :

JUDICIAL DECISIONS INVOLVING QUESTIONS OF INTERNATIONAL LAW. BRUNSON McChesney.

Book Reviews and Notes :

Periodical Literature of International Law. Eleanor H. Finch.

Official Documents.

APPLIED STATISTICS

Vol. VIII, No. 1 — London — March 1959

GEOFFREY NEWBERRY. — Some Aspects of Quality in Cotton Textiles.

G.H. FREEMAN. — The Use of the Same Experimental Material for more than One Set of Treatments.

DENIS H. WARD. — Elimination of Bias in the Preliminary Examination of Data.

A.S.C. EHRENBURG. — The Pattern of Consumer Purchases.

K.S. BANERJEE. — Choice of Conversion Factor in the Derivation of an Index of a Discontinued Series.

SIDNEY ROSENBAUM. — A Significance Chart for Percentages.

Notes and Comments.

Meetings of Sections of the Royal Statistical Society.

Book Reviews and Publications Received.

DROIT SOCIAL

22ème Année. No. 2 — Paris — Février 1959

P.D. — A l'aube de la politique sociale de la Vème République

ORGANISATION
PROFESSIONNELLE

CLAUDE GOUREAU. — Les organismes de la politique de développement régional (à suivre).

ALFRED SAUVY. — La situation économique.

TRAVAIL

PAUL DURAND. — L'ordonnance du 7 évrier 1959 tendant à favoriser l'association l'intéressement des travailleurs à l'entreprise.

XXX. — Situation de la main-d'oeuvre agricole.

Jurispudence récente en matière sociale.

PIERRE LASSEGUE. — La situation sociale.

SECURITE SOCIALE ET PRESTATIONS FAMILIALES

XXX. — Modifications récentes au régime des prestations familiales.

Note sur le recouvrement des cotisations des sécurités sociales.

XXX. — La sécurité sociale vue par la Cour des Comptes.

Jurispudence récente en matière de sécurité sociale.

Bibliographie.

ECONOMIA INTERNAZIONALE

Vol. XI, Nos. 3-4 — Genova — Agosto-Novembre 1959

Atti del primo Congresso dell'International Economic Association
(Roma, 1956)

D. ROBERTSON. — Stabilità e sviluppo: il problema dei ricchi. Discussione.

J. VINER. — Stabilità e sviluppo: il problema dei paesi poveri. Discussione.

F. PERROUX. — La ricerca della stabilità: i fattori reali. Discussione.

G. HEBERLER. — La ricerca della stabilità: i fattori monetari. Discussione.

E. LUNDBERG. — Stabilità internazionale ed economia nazionale. Discussione.

Discussioni ed esami critici

G.C. CARLUCCI. — Una nota critica sul modello del piano decennale.

O. D'ALAURO. — Considerazioni sulla armonizzazione delle politiche commerciale e monetarie nel "mercato comune".

G.M. MEIER. — Myrdal on Commercial Policy of Underdeveloped Countries.

C.A. THANOS. — The Definition of a Central Bank and its Practical Implications.

Rassegne Economiche

Bolletino bibliografico ed emerografico di economia internazionale.

Vol. XII, No. 1 — Genova — Febbraio 1959

Articoli

O' D'ALAURO. — I prezzi dei fattori produttivi e la teoria dell scambio internazionale.

E. D'ALBERGO. — Premesse scientifiche generali et teoria della illusione finanziaria.

Rassegne economiche

H. GROSS. — Il bacino danubiano nei suoi rapporti con l'economia mondiale. Bolletino bibliografico ed emerografico di economia internazionale.

ETUDES ET CONJONCTURE

14ème Année — Paris — Mars 1959

LA SITUATION ECONOMIQUE EN FRANCE EN FEVRIER 1959

1ère PARTIE

Vue l'ensemble de l'économie française.

DEUXIEME PARTIE

Situation économique française vue par secteurs.

Chapitre 1er. — Production industrielle.

Chapitre II. — Production agricole et industrielle.

Chapitre III. — Emploi de la main-d'oeuvre.

Chapitre IV. — L'activité commerciale. La consommation.

Chapitre V. — Echanges extérieurs.

Chapitre VI. — Les revenus.

Chapitre VII. — Les prix.

Chapitre VIII. — Les finances publiques.

Chapitre IX. — Monnaie, épargne, crédit.

TROISIEME PARTIE

Situation économique internationale
I. — Vue d'ensemble.

II. — Emploi de la main-d'oeuvre

III. — Marchés mondiaux et frêts.

IV. — Prix et salaires.

JOURNAL DU DROIT INTERNATIONAL

86ème Année — Paris — Janvier, Février, Mars 1959

DOCTRINE

ROGER JAMBU - MERLIN. — Georges Ripert et le Droit International.

K. STOYANOVITCH. — La réalité du droit international.

VARIETE

ROGER PINTO. — Sagesse de Paul Reuter.

JURISPRUDENCE

J.D. BREDIN, B. GOLDMAN et J. ROBERT. — Bulletin de Jurisprudence française.

J.B. SIALELLI. — Chronique de jurisprudence française.

JOURNAL OF POLITICAL ECONOMY

Vol. LXVII, No. 1 — Chicago — February 1959

RICHARD T. SELDEN. — Cost-Push versus Demand-Pull Inflation, 1955-57.

HAROLD DEMSTZ. — The Nature of Equilibrium in Monopolistic Competition.

IAN D.S. WARD. — George Berkley : Precursor of Keynes or Moral Economist on underdevelopment ?

CARMELLAH MONETA. — The Estimation of Transportation Costs in International Trade.

JOSEPH ASCHHEIM. — Commercial Banks and Financial Intermediaries : Fallacies and Policy Implications.

DAVID G. DAVIES. — An Empirical Test of Sales-Tax Regressivity.

JAMES M. BUCHANAN. — Saving and the Rate of Interest : A comment.

MARTIN J. BAILEY. — Reply.

Book Reviews.

Books Received.

THE QUARTERLY JOURNAL OF ECONOMICS

Vol. LXXIII, No. 1 — Massachusetts, — February 1959

PAUL A. SAMUELSON. — A modern Treatment of the Ricardian Economy.
I. The pricing of goods and of labour and land services.

BENSON SOFFER. — The effects of recent long-term wage agreements on general wage level movements: 1950-1957.

VERNON L. SMITH. — The theory of investment and production.

EGON NEUBERGER. — The Yugoslav investment auctions.

EDWIN S. MILLS. — Uncertainty and price theory.

DUDLEY G. LUCKETT. — Professor Lutz and the Structure of interest Rates.

MANCUR OLSON, Jr. & CURTIS C. HARRIS Jr. — Free trade in "corn": A statistical study of the prices and production of wheat in Great Britain from 1873 to 1914.

Notes & Discussions.

Forecasting Uses of Anticipatory Data: Comment by

W. H. Locke Anderson
Reply by F. Mondinglian and
H.M. Weingartner

Recent publications.

REVUE D'ECONOMIE POLITIQUE

69ème Année — Paris — Janvier-Février 1959

ARTICLES

KAREL HOLBIK. — La théorie des tarifs douaniers pour un monde dynamique.

J.C. MENARD. — La pensée épistémologique de Giovanni Demaria.

G. ALS. — L'économie du Grand Duché de Luxembourg.

NOTES ET MEMORANDA

RENE COURTIN. — Sur l'investissement.

HENRI GUITTON. — La théorie du temps et de l'incertitude de Shackle.

GASTON LEDUC. — Questions d'économie tropicale.

J. ROYER. — Réflexions sur un livre de Maramma. Essai sur le développement économique des pays arriérés.

C. DE VERDIERE. — Note sur l'équilibre entre l'encaisse et le placement.

REVUE GENERALE DE DROIT INTERNATIONAL PUBLIC

62ème Année, No. 4 — Paris — Octobre-Décembre 1958

CHARLES DE VISSCHER. — Observation sur l'efficacité en droit international public.

HUBERT THIERRY. — Les Etats privé de littoral maritime.

ROBERT FALAIZE. — Le statut de Jérusalem.

MAREK ZYLICZ. — Sur quelques problèmes de droit astronautique.

CH. ROUSSEAU. — Chronique des faits internationaux.

Liste des engagements internationaux en vigueur souscrits par la France (V. France et Portugal. — VI. France et Monaco. — VII. France et St. Marin).

Bibliographie.

Documents.

REVUE INTERNATIONALE DE DROIT COMPARE

11ème Année, No. 1 — Paris — Janvier-Mars 1959

I. — DOCTRINE

RENE DAVID. — Arbitrage et droit comparé.

ADAM SZPUNAR. — La responsabilité sans faute dans le droit civil polonais.

PEDRO MORAL-LOPEZ. — Les droits successoraux du conjoint survivant en droit espagnol et en droit français.

II. — Etudes, variétés, documents

TOMOHEI TANIGUCHI. — La révision du Code civil japonais et les conditions actuelles du mariage au Japon.

JEAN CARBONNIER. — Les Colloques de l'Association Internationale des sciences juridiques. (Varsovie, 10-16 sept. 1958): Le Colloque sur le concept de la légalité dans les pays socialistes.

III. — Actualités et informations.

IV. — Bulletin de la Société de Législation comparée.

V. — Bibliographie.

REVUE INTERNATIONALE DES SCIENCES SOCIALES

Vol. XI, No. 1 — Paris, 1959

PREMIERE PARTIE

Aspects sociaux de la santé mentale

J.R. REES. — En guise d'introduction.

MARIE JAHODA. — Le milieu de la santé mentale.

TSUNG-YI LIN. — Les effets de l'urbanisation sur la santé mentale.

R.F. TREDGOLD. — Les relations humaines dans l'industrie.

P. SIVADON. — Les problèmes de la santé mentale à l'hôpital.

- DANA, L. FARNSWORTH & HENRY K. OLIVER. — La santé mentale dans les établissements d'enseignement supérieur aux Etats-Unis d'Amérique.
- E.E. KRAPP. — L'aspect international des problèmes de santé mentale.

DEUXIEME PARTIE

- L'organisation dans les sciences sociales, chroniques et informations
- I. — Etudes en cours et centres de recherches.
- II. — Documents des Nations Unies et Chroniques Bibliographiques.
- III. — Informations diverses.

REVUE INTERNATIONALE DU TRAVAIL

Vol. LXXIX, No. 3 — Genève — Mars 1959

- ALFRED METRAUX. — La structure sociale et économique des communautés indiennes de la région andine.
- SYLVA M. GELBER. — L'assurance-hospitalisation au Canada.
- L'évolution de la législation et de l'administration du travail en Iran.

Rapports et enquêtes

- La mobilité des travailleurs aux Etats-Unis.
- L'évolution de la productivité nationale de plusieurs pays de 1950 à 1957.
- Bibliographie : Publications du BIT, Publications des Nations Unies.
- Autres publications.

Vol. LXXIX, No. 4 — Genève, — Avril 1959

- L'expérience d'Amhmedabad en matière de relations professionnelles: I
- H. HAWTREY. — L'application de la législation britannique sur le salaire minimum.
- ESTANISLAU FISCHLOWITZ. — Les problèmes de main-d'oeuvre au Brésil.

Rapports et enquêtes.

- L'assurance-soins médicaux aux Pays-Bas.
- L'emploi des femmes dans l'Inde.
- Bibliographie : Publications du B.I.T., Publications des Nations Unies.
- Autres publications.

