

Zeitschrift: Le Messenger Raiffeisen : organe officiel de l'Union suisse des Caisses Raiffeisen
Herausgeber: Union suisse des Caisses Raiffeisen
Band: 40 (1955)
Heft: 10

Heft

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 27.04.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Le Messenger Raiffeisen

Organe officiel de l'Union suisse des Caisses de crédit
mutuel (Système Raiffeisen)



Paraît chaque mois

Abonnements obligatoires pour les Caisses affiliées
(10 exemplaires par centaine de sociétaires) : 3 francs
Abonnements facultatifs : 2 fr. 50
Abonnements privés : 4 francs

Régie des annonces: ANNONCES SUISSES S.A.
Genève, Lausanne, Zurich, St-Gall et succursales Prix du mm. 15 ct.

Rédaction et administration : Union Raiffeisen suisse (G. Froidevaux, fondé de pouvoir) à Saint-Gall. Tél. (071) 22 73 81
Impression : Imprimerie Fawer & Favre S.A., Lausanne

L'Office de revision de l'Union Raiffeisen suisse

Les chiffres proclamés dans le rapport annuel ont confirmé que l'exercice 1954 a été très favorable au mouvement Raiffeisen suisse. Celui-ci s'est affirmé une fois de plus. Il n'est peut-être pas si difficile de conduire une organisation telle que la nôtre à son stade actuel que de l'y maintenir saine et florissante, autrement dit de justifier constamment la confiance du public, des collaborateurs et déposants. Une des importantes missions de l'Office de revision est précisément de soutenir les Caisses affiliées dans la réalisation de ce but.

En 1954 encore, toutes les Caisses ont été soumises à la revision ordinaire de gestion faite, dans la règle, à l'improvisiste, par les reviseurs de l'Union. La réalisation d'un programme de cette envergure a été rendue possible grâce à une organisation rationnelle poussée et à la collaboration d'un personnel qualifié.

L'Office de revision ne limite pas uniquement son activité au contrôle pur et simple de la comptabilité, conformément aux prescriptions statutaires et légales. La mission du reviseur est également d'ordre instructif. Il veille en outre au respect intégral des principes fondamentaux éprouvés. Dans ce domaine, il n'admet ni transgressions, ni compromis, de manière à toujours sauvegarder les droits et les intérêts des sociétaires et à justifier la confiance des déposants. Ce n'est qu'à cette seule condition que les Caisses Raiffeisen pourront conserver leur caractère de véritables mutualités d'utilité publique et prouveront leur droit à l'existence. La base coopérative et le fait que nos institutions locales d'épargne et de crédit sont en majorité administrées, à titre honorifique, par des profanes en matière bancaire, nécessitent et justifient la limitation de l'activité à un rayon déterminé et facilement contrôlable, et l'octroi des prêts et crédits uniquement contre garantie. L'Office de revision interviendra

énergiquement lors de chaque violation de ces principes élémentaires.

Il nous est agréable de constater ici que le résultat des revisions a été, dans la plupart des cas, satisfaisant à très bon. Un remarquable esprit d'ordre, de promptitude et de discipline règne au sein des Caisses affiliées, ce que confirment des encaisses exactes, la conservation rigoureuse des pièces de caisse, la tenue correcte et la mise à jour des livres comptables. Dans ce domaine, le reviseur se fait toujours un devoir d'initier les caissiers au maintien de ces éléments essentiels qui sont la base même de la coopération dans le domaine de l'épargne et du crédit.

L'activité dévouée des Comités de direction et des Conseils de surveillance mérite également d'être relevée. Le sens et la compréhension d'une activité consciencieuse de contrôle se sont encore renforcés. Ici ou là, il y aurait lieu de vouer une attention plus soutenue à la mission individuelle des organes responsables. Le rôle du Comité de direction est d'ordre administratif, alors que le Conseil de surveillance doit déployer une mission de contrôle. Si les séances communes concrétisant en somme la bonne harmonie qui doit régner au sein des comités sont rendues nécessaires, de temps à autre, pour des raisons déterminées par les statuts, elles ne doivent nullement éliminer la fonction individuelle de chaque organe. En plus de l'obligation de siéger séparément dans le but d'effectuer les contrôles obligatoires statutairement prévus, la présence du Conseil de surveillance à toutes les séances de la direction constituerait, pour les membres et avec le temps, une charge qui ne serait plus en corrélation avec leurs fonctions honorifiques. D'après la loi et les statuts, le Comité de direction représente l'administration de la coopérative. Il serait également erroné que cet organe limite son activité à deux ou trois séances annuelles, tout

en laissant à la seule compétence du caissier la liquidation des affaires courantes.

En ce qui concerne l'examen des prêts et crédits consentis, l'Office de revision ne contrôle pas uniquement si les transactions effectuées sont conformes aux prescriptions statutaires et compatibles avec les principes éprouvés en la matière, mais il voue une attention toute particulière à leur garantie formelle et matérielle. La haute conjoncture et la pléthore de capitaux peuvent, ici et là, avoir de fâcheuses répercussions. Il y a toujours des gens qui s'obstinent à ignorer que la situation actuelle est toujours sujette à modification et que, le cas échéant, notre monnaie serait mise à l'épreuve. Il est par conséquent de toute importance de maintenir, dans l'octroi des prêts hypothécaires, les normes saines et éprouvées, telles que les prescrivent les statuts et de prendre position contre toute diminution de la marge de sécurité. Les risques d'un prêt hypothécaire dépendent plus de l'estimation de base de l'immeuble gagé que de la norme d'investissement consentie. Ceci est particulièrement le cas pour les nouvelles constructions, où le danger de surestimation est toujours grand. La situation actuelle, avec l'abondance de liquidité qui la caractérise, est également susceptible de fausser le jugement sur la qualité des cautions engagées. Une Caisse Raiffeisen ne peut se permettre des investissements inconsidérés ; elle ne doit pas, d'autre part, se prêter à des transactions favorisant l'acquisition d'immeubles ou autres objets, à des prix surfaits, opérations susceptibles, en période moins favorable, de provoquer des pertes dont l'appât du gain avait initialement fait ignorer l'éventualité.

Une consciencieuse administration des prêts consentis requiert également des soins attentifs au service des amortissements en vue d'un désendettement rationnel. Dans ce domaine, nos Caisses locales disposent d'avantages précieux. Leur parfaite connaissance de la situation des débiteurs, des

immeubles gagés, comme de l'utilisation des fonds empruntés, leur offre d'appréciables possibilités de surveillance. En lieu et place d'un système rigide d'annuités ou d'amortissements obligatoires, nous préconisons de préférence un barème individuel adapté aux moyens et à la situation financière de chaque débiteur.

Les statuts Raiffeisen stipulent qu'après paiement des frais généraux et d'un intérêt maximum de 5 % aux parts sociales, l'excédent d'exploitation doit être versé intégralement au fonds de réserve inaliénable. Ce fonds constitue non seulement la fortune propre de l'institution, le facteur prépondérant de garantie pour les fonds confiés, l'appui financier allégeant l'engagement solidaire des sociétaires et la réserve pour pertes éventuelles, mais son rendement participant au résultat final permet d'améliorer les conditions appliquées aux débiteurs comme aux déposants. En vertu de ce qui précède, nombre de Caisses sont à même d'offrir à leurs sociétaires des avantages appréciables. A la lumière des services ainsi rendus à la communauté, le principe de l'administration gratuite prend toute sa valeur et sa raison d'être. Par ailleurs, ces avantages ne font que confirmer l'importance et la nécessité de la prescription statutaire qui prévoit le versement intégral du bénéfice net aux réserves et l'incompatibilité réglementaire des donations, souvent susceptibles de créer de dangereux préjudices. Pour les raisons précitées, même une ancienne et forte Caisse se doit de conserver un ménage économe.

De nouveaux cas de malversations n'ont heureusement pas été enregistrés au cours du dernier exercice. La malheureuse affaire découverte par l'Office de revision, dans l'administration d'une Caisse vaudoise et qui a fait l'objet, au début de 1955, d'un acte judiciaire, concerne l'exercice 1953. Relevons à cet effet que, grâce à l'aide matérielle apportée dans une large mesure par l'Union suisse, aucun déposant n'a subi de pertes et les sociétaires n'ont pas été mis en demeure d'effectuer un versement quelconque.

La durée moyenne de la revision sur place a été sensiblement la même que celle de l'année précédente, soit environ 16 heures. Les dépenses totales (salaires, frais de voyages, imprimés) occasionnées par les revisions ainsi que par l'activité générale déployée exclusivement au profit des Caisses par les institutions annexes telles que le secrétariat, la presse de l'Union, la Coopérative de cautionnement, le contentieux et la caisse de compensation, se sont élevées, en 1954, à 511 379 fr. 92. Les Caisses n'ont toutefois été débitées que de 164 522 fr. 90, la Caisse centrale ayant pris cette année encore plus de 70% de ces frais à sa charge.

Les 70 ans du directeur Stadelmann

Le 29 septembre écoulé, M. le directeur Joseph Stadelmann a fêté son septantième anniversaire. Dans la plénitude de sa santé, entouré de l'affection et de la reconnaissance de sa famille et de ses amis, il a pu repasser en souvenir le film de sa vie qui, tout entière, incarne la cause même du raiffeisenisme suisse.

A l'occasion de cet anniversaire, il n'est pas un raiffeiseniste du pays, à quel poste qu'il soit dans le cadre du mouvement, du simple sociétaire d'une Caisse locale aux hautes autorités de l'Union nationale en passant par les dirigeants des Caisses affiliées à ceux des fédérations régionales ou cantonales, qui ne prennent part à la joie du jubilaire. Tous, d'un même élan spontané, lui adressent leurs chaudes félicitations, leurs vœux chaleureux et lui expriment leur profonde gratitude pour les éminents services rendus aux classes rurales du pays.

Pour se rendre compte de la place qu'a prise le pionnier-directeur Stadelmann dans l'évolution du raiffeisenisme suisse, il suffit d'évoquer sa carrière qui a débuté en 1912 pour se terminer en 1953 : 41 ans d'activité inlassable consacrés au développement et à la consolidation d'une œuvre qui s'est intégrée profondément dans la vie économique et sociale nationale.

Succédant en 1912 au curé-doyen Traber, premier directeur-gérant de l'Union suisse des Caisses Raiffeisen, M. Stadelmann se voua à cette tâche qui demandait de sa part autant de courage que de confiance. Avec beaucoup d'intelligence et de sens pratique, comme aussi de perspicacité et d'optimisme, il se mit corps et âme au service de l'institution, cumulant les charges de gérant, de reviseur, d'administrateur, de directeur général de l'Union pour se consacrer par la suite à la seule direction de la Caisse centrale qu'il abandonna à l'âge de 68 ans, pour continuer à servir son œuvre par son expérience et ses connaissances comme membre du Conseil d'administration. Aussi bien le secrétariat central de l'Union avec son Office de revision que la Caisse centrale portent, dans leur structure tant externe qu'interne, la marque de sa remarquable personnalité. Pendant plus de 40 ans, il a accompli ses diverses fonctions avec une maîtrise jamais prise en défaut. On peut dire sans exagération qu'il a blanchi sous le harnais en veillant avec une sollicitude toute paternelle sur les destinées de l'institution. Son nom restera à tout jamais inscrit en lettres d'or dans les annales du mouvement Raiffeisen suisse, des conquêtes duquel il est inséparable.

Créateur et organisateur de la Caisse centrale, il en a fait la colonne vertébrale de l'organisme tout entier. Il la voulait « le rempart assuré des petites coopératives locales ». A la base de son organisation, le directeur Stadelmann eut à cœur de mettre des consignes sûres, dictées par la sagesse et la prudence. Il a su faire face aux multiples et parfois délicates exigences qu'une telle Caisse centrale de compensation financière impose à sa direction. Son habileté s'y est manifestée de manière éclatante grâce à l'étendue de ses connaissances et à la sûreté de sa technique bancaire.

Ce bref portrait témoigne éloquemment de l'hommage de gratitude auquel a droit M. le directeur Stadelmann. Les dirigeants des 1000 Caisses locales avec les 100 000 membres et le demi-million d'épargnants le lui expriment bien en ce jour anniversaire, conscients qu'ils sont de la dette de reconnaissance contractée par le pays envers le jubilaire. Leurs vœux les plus ardents sont de pouvoir compter longtemps encore sur sa collaboration, sur ses précieux conseils. Mais la plus grande joie qu'ils lui procureront sera de poursuivre son œuvre dans le même esprit, dans celui des pionniers Raiffeisen et Traber. Que la divine Providence veuille bien accorder encore à l'ancien directeur Stadelmann de longs jours de santé, de paix et de bonheur au milieu des siens, au milieu de la grande famille Raiffeisen suisse.

La rédaction.

Situation économique et marché de l'argent

L'essor économique mondial s'est encore accusé au cours des derniers mois. Le relèvement des économies nord-américaines est venu s'ajouter au plein emploi qui régnait dans la plupart des pays européens, si bien que, dans les Etats industriels, les principaux chiffres concernant l'activité économique ont été plus élevés que jamais. Comme précédemment, l'agriculture et les principales branches de l'industrie textile ne participent pas à l'expansion générale. Les pays agricoles se trouvent, pour la plupart, dans une situation moins favorable que les pays industriels.

Des progrès rapides sont signalés aux **Etats-Unis**, notamment dans le secteur des automobiles, des appareils et de la construction. Au **Canada**, la régression économique est surmontée. La production industrielle et les exportations se sont relevées. L'industrie minière et la sylviculture prospèrent également. En **Amérique latine**, on observe dans l'ensemble une légère amélioration, spécialement dans la production industrielle et les exportations de café. Il existe cependant de grosses différences entre la situation économique des divers pays de l'Amérique centrale et du sud. Il est encore plus difficile de déceler des tendances quelque peu uniformes dans les **autres pays d'outre-mer**. Si l'économie intérieure y évolue favorablement, ces développements sont souvent entravés par le fait que, presque partout, on doit recourir aux crédits ou à l'aide de l'étranger.

En **Europe**, l'expansion s'est poursuivie, mais en général à une cadence plus lente que précédemment. Dans la plupart des pays, la capacité de production et les ressources en main-d'œuvre sont si largement utilisées que l'accroissement de la production en a été freiné. Le taux d'augmentation de la production et des commandes, par rapport à l'année précédente, s'est ainsi stabilisé.

L'économie suisse a encore marqué de légers progrès, mais avec de fortes différences d'une branche à l'autre. Ces progrès se sont d'ailleurs un peu ralentis en juin et juillet parce que les impulsions saisonnières ont atteint tôt déjà leur sommet.

L'activité de construction privée a continué de s'intensifier, ses progrès étant cependant quelque peu freinés par une pénurie aiguë de main-d'œuvre et en partie par le manque de certains matériaux de construction. Comme précédemment, la demande et l'offre ont évolué différemment selon l'endroit, de sorte que l'amélioration intervenue sur le marché du logement est plus ou moins marquée suivant la localité et la région. Le nombre des permis accor-

dés pour la construction de logements a continué de croître à peu près à la même cadence.

Comparativement au mois correspondant de l'année précédente, notre **commerce extérieur** a été marqué, en août 1955, par une augmentation des importations et des exportations. Ces dernières enregistrent une plus-value de 26 millions de francs pour atteindre 397,9 millions, alors que les importations se sont accrues de 80,9 millions pour s'inscrire à 506,7 millions de francs. Notre balance commerciale continue de se solder par un déficit. Ce déséquilibre atteint même le point le plus élevé qui ait été enregistré en cette saison depuis 1951.

Le commerce avec l'Europe participe plus intensément que celui avec les pays d'outre-mer au développement de nos échanges commerciaux. Et l'Allemagne occidentale marque le pas en ce qui concerne ce mouvement ascendant. Nos achats aux Pays-Bas, à la France et à la Finlande se sont accrues en l'espace d'une année, tandis que l'Autriche et l'Espagne ont absorbé davantage de marchandises suisses qu'en août 1954. Contrairement à la tendance progressive qui prédomine en général, nos ventes à la France, au Danemark et aux Pays-Bas, notamment, ont fléchi.

Dans l'ensemble, la situation de l'**agriculture** n'a pas sensiblement changé. Par suite de l'accroissement de l'offre intérieure, les prix des porcs sont en baisse ; en revanche, ceux du gros bétail de boucherie ont poursuivi leur mouvement de hausse. La production du lait n'a pas tout à fait réatteint les chiffres très élevés de l'an dernier, tandis que la fabrication du fromage a encore augmenté au détriment de la production de beurre

* * *

Sur le **marché de l'argent et des capitaux**, la raréfaction des disponibilités s'est confirmée, en accord avec divers facteurs : abondance des émissions, développement des crédits commerciaux et hypothécaires, diminution du solde actif de la balance des revenus, entrée en vigueur du Gentlemen's Agreement prévoyant la constitution de réserves en compte bloqué auprès de la Banque nationale. Le rendement des obligations d'Etat de premier rang (calculé d'après la date de dénonciation la plus proche) a réatteint 3 % à la fin du semestre et pour la première fois depuis le début de 1949, cependant que le recul de la liquidité contribuait à provoquer une baisse légère et passagère des cours des actions.

Considérée dans son ensemble, la **circulation fiduciaire** reste sous le signe de la stabilité. Après avoir fléchi de fin avril à fin mai, elle a de nouveau augmenté en raison d'une demande accrue de numéraire pour voyages et vacances. A fin juillet, elle s'établissait à 5123 millions de francs, dépassant de 39 millions son niveau de la fin du trimestre précédent. Par rapport à l'année précédente, elle accusait un dépassement oscillant entre 160 et 170 millions de francs.

Les engagements à vue à l'Institut d'émission se sont notablement accrues. En augmentation de 139 millions depuis fin avril, ils atteignaient 1858 millions de francs à fin juillet. La totalité de l'**argent créé** par l'Institut d'émission (billets de banque et engagements à vue) a augmenté de 178 millions depuis fin avril pour s'établir à 6981 millions à fin juillet.

Bien que le règlement de nos comptes du trimestre avec l'Union européenne des paiements ait nécessité des sorties de devises, les **réserves d'or et de devises** de l'Institut d'émission suivent aussi un mouvement parallèle ascendant. En augmentation de huit millions de francs de fin avril à fin juillet, sa réserve d'or se chiffre à 6243 millions, tandis que son stock de devises, avec une plus-value de 199 millions, atteint 683 millions. Sur le marché libre de l'or, le prix des pièces « Vreneli » marque encore un léger fléchissement pour s'inscrire à 28 fr.35, alors que le prix de l'or en barres se maintient à 4830 francs le kilo, comme à fin avril.

Compte tenu des emprunts de conversion représentant un montant de 323 millions de francs, les émissions publiques et non publiques d'emprunts par obligations et les émissions d'actions ont prélevé du marché des capitaux 469 millions d'argent frais pendant le second trimestre. Au cours du premier semestre de 1955, le montant de l'argent frais prélevé du marché s'élève à 874 millions de francs, contre 577 millions pendant le semestre correspondant de 1954. Du total de 293 millions se rapportant à l'émission publique d'emprunts, 218 millions concernent des emprunts suisses et 75 millions des emprunts étrangers (dont 25 millions sont allés à la ville d'Oslo et 50 millions à l'Instituto Mobiliare italiano à Rome. A noter que l'emprunt de 400 millions à 3 % pour 20 ans, émis à 100,4 % par la Confédération en juin 1955, n'a pas été entièrement souscrit.

Les **taux d'intérêt** continuent à tendre à la hausse. Ils reflètent l'évolution qui s'est produite sur le marché de l'argent et des capitaux. Les liquidités du marché ont été résorbées, en partie artificiellement il faut le dire, par certaines mesures prises par la Confédération. Selon l'accord déjà cité plus haut et entré en vigueur le 15 juin,

toutes les banques qui ont une somme de bilan d'au moins 50 millions de francs doivent maintenir un avoir minimum à la Banque nationale. Il s'agit de 89 instituts bancaires qui englobent 90 % du total des bilans des banques suisses. Un montant de 250 millions de francs a été ainsi placé en comptes bloqués à la BNS. La Caisse centrale de l'Union suisse participe par 2,1 millions de francs à ce montant. Des trac-tations sont en cours en vue de la participation du « Fonds » de l'AVS et des sociétés d'assurances.

Le taux d'escompte officiel est demeuré stable à 1 1/2 % et le taux des prêts sur nantissement également à 2 1/2 %. Pour douze banques cantonales, le taux de l'intérêt des obligations de Caisse a passé en moyenne de 2,65 % à fin mars à 2,81 % à fin juin. Dans les grandes banques, il s'élevait de 2,61 à 2,84 %.

Quant aux taux moyens de l'intérêt des dépôts d'épargne et des placements sur hypothèques de premier rang, ils sont demeurés inchangés à 2,31 et 3,54 %.

Le mouvement ascendant de la conjoncture se reflète aussi dans l'évolution des **bilans des banques**. La somme des bilans des 52 instituts bancaires englobés dans la statistique s'est en effet accrue de plus de 600 millions de francs au cours du deuxième trimestre de 1955. C'est la plus forte progression enregistrée en un trimestre.

* * *

Chez les Caisses Raiffeisen, sur la base des constatations faites en cours de revision et des transactions avec la Caisse centrale, l'afflux des fonds confiés s'annonce de façon très encourageante au cours de l'exercice 1955. Cet afflux continu trouve son origine dans la situation enviable de notre économie nationale, mais aussi pour beaucoup dans les conditions favorables d'intérêt que les Caisses bonifient à leurs déposants. Même en période d'abondance de liquidité, elles ont toujours appliqué des conditions répondant aux légitimes aspirations des déposants. Cette attitude leur a valu indubitablement un regain de sympathie qui porte ses fruits aujourd'hui encore, alors que, dans certains milieux bancaires, le rétrécissement apparent de la liquidité les oblige à faire appel au « Fonds » de l'AVS ou à la Centrale des lettres de gage. Dans les Caisses Raiffeisen, la liquidité est restée satisfaisante. En ce qui concerne les taux, les Caisses ont, en général, toujours bonifié le 3 % aux placements en obligations à terme. La situation actuelle du marché monétaire leur donne raison. Le taux moyen de l'épargne appliqué par les Caisses Raiffeisen s'établissait à fin 1954 à 2 1/2 %, taux presque supérieur de 1/4 % à

celui accordé par les banques. Ces taux créanciers avantageux qu'elles continueront de bonifier leur permettront néanmoins le maintien de conditions favorables pour les débiteurs, cela au profit du bien commun de nos sympathiques populations rurales.

Fx.

PROPOS DU VIEUX MORALISTE

La paix... par la charité

On parle beaucoup de la paix, mais fort peu de la charité. A l'occasion de la Conférence de Genève, en juillet dernier, dans le monde entier de ferventes prières sont montées vers le ciel. Le Tout Grand, Celui « de qui relèvent tous les empires », fut donc invité, Lui aussi, à prêter son concours aux travaux des quatre Grands. Puisse cet appel des peuples, adressé à Celui qui est Amour avant tout, avoir ouvert plus grande une porte qui, en pareille occurrence, demeure d'ordinaire soigneusement fermée : celle de la charité. Pourtant, une chose est certaine : c'est que la paix mondiale ne saurait naître que de la réconciliation des nations. Or, celle-ci ne peut être, en dernière analyse, que le fruit de la Charité, mot qui, hélas, n'a qu'un maigre droit de cité dans le langage ordinaire de la diplomatie.

La charité ! Entre particuliers, elle est indispensable pour assurer le respect de la justice et du droit. A combien plus forte raison entre nations. « Justice et charité, tout l'ordre international est là », pouvons-nous dire en modifiant légèrement la formule d'un économiste chrétien. Avant tout, ce sont les cœurs humains qu'il faut pacifier. Ce sont les dispositions sincères et profondes de bienveillance fraternelle réciproque qu'il faut développer. La justice elle-même ne pourra subsister, si elle n'est tempérée par une égale proportion de charité. Ces dispositions bienveillantes n'interdisent ni ne condamnent en aucune manière les mesures de rigueur et d'énergie auxquelles on peut être contraint de recourir, pour ramener ou maintenir dans l'ordre les peuples comme les individus qui s'obstinent à vouloir en sortir. Mais il ne fait pas de doute que, dans les conjonctures ordinaires, il ne sera jamais possible d'établir les rapports entre les peuples sur les règles du strict droit, si l'on ne veut en aucune façon tempérer les procédés rigoureux que le droit autorise par les condescendances qu'inspire la charité. Tant que les nations voudront, dans leurs relations ordinaires, se placer et se tenir uniquement sur le terrain de leurs droits, l'ordre international ne sera jamais assuré. Car il ne faut pas se le dissimuler : le droit par lui-même ne fait

que marquer des limites. Il sépare, et par suite bien souvent il oppose. Il faut autre chose pour rétablir le lien entre ceux qu'il divise.

Veut-on des exemples empruntés à la vie de chaque jour ? Mettez en présence, à l'intérieur d'un foyer, deux époux qui prétendent se camper sur le terrain de leurs droits respectifs, et vivre côte à côte, sans amour. C'est, à brève échéance, la discorde d'abord, puis la guerre, et enfin la ruine de la paix domestique. Mettez en présence, dans une entreprise, un patron et des ouvriers qui prétendent ne rien céder de ce qu'ils regardent comme leur droit strict, et se regardent comme dispensés de toute bienveillance réciproque. C'est alors le malaise des relations tendues à l'extrême, en attendant le conflit presque inévitable.

Comment espérer que dans l'ordre international, dans ce vaste domaine où tant d'intérêts divers sont en cause, où tant d'égoïsmes sont exposés à se donner libre carrière, où les différences de races et de civilisations tendent perpétuellement à se transformer en rivalités jalouses, comment espérer maintenir le respect du droit et de l'ordre, si de mutuelles dispositions de bienveillance ne viennent corriger, au moins en partie, l'âpreté des simples relations de droit ? Un monde où ne règne que la seule justice, avec ses réclamations intransigeantes et ses impitoyables rigueurs, ce monde est ni plus ni moins un enfer. Il n'y a plus aucune sécurité possible. La paix est à la merci du plus léger incident.

Et quand donc fut-il, plus que de nos jours, fait appel au droit et à la justice ? Quand donc les nations, depuis les plus petites jusqu'aux plus grandes, furent-elles plus âpres et plus intransigeantes dans la défense de leurs droits, ou de ce qu'elles estiment être leurs droits ? Et quand donc la paix fut-elle plus incertaine, le droit plus menacé, et l'ordre international plus compromis ?... Ah ! c'est que la justice et le droit, fondements indispensables de l'édifice social, ne peuvent pas suffire à lui donner toute sa solidité. On ne bâtit pas un édifice d'humanité sans le ciment de la charité.

On comprend la nécessité de réduire certaines obstinations, qui sont un danger pour la paix du monde. Mais on comprend aussi que, cette œuvre d'assainissement accomplie, il y aurait folie à se disputer les uns aux autres le moyen de vivre. Les nations cherchent la formule de leur accord dans la justice ; c'est dans l'ordre. Mais il faut que la notion de fraternité humaine brille à nouveau comme un soleil d'hiver à travers la brume... Qui donc lui rendra tout son éclat ? Qui tentera cette épreuve, d'où dépend la paix véritable dans le monde : essayer de remettre au

cœur des hommes les dispositions de mutuelle bienveillance qui permettront aux nations non pas seulement une coexistence pacifique, mais une collaboration étroite et sincère ?

Si quelque chose peut être capable sinon de vaincre entièrement, du moins de combattre, de corriger et de contenir les poussées de l'égoïsme et de faciliter dans quelque mesure le règne de la justice et de l'ordre ici-bas, n'est-ce pas la foi chrétienne à l'universelle paternité de Dieu, à l'universelle rédemption de tous les hommes par Jésus-Christ, à l'universelle vocation de tous au même bonheur éternel ?... On aura beau faire, jamais il n'y aura de paix véritable en dehors du Christ. En dehors de Lui, il n'y aura jamais l'universelle et constante charité, qui seule fonde les hommes dans l'unité.

Mais c'est trop vrai, hélas ! Jésus-Christ est trop souvent absent de tous ces problèmes. Et c'est bien aussi la raison pour laquelle ils se présentent sous un aspect si angoissant... Le grand malheur et la grande tristesse de notre temps c'est que, précisément, les dirigeants des peuples puissent parcourir toutes les immensités si tourmentées de la vie sociale, économique, politique et même internationale, sans presque jamais rencontrer le Christ, le seul vrai Grand, le

suprême espoir des hommes et des nations, qui cherchent éperdument loin de Lui la sécurité et la paix, et qui ne parviennent pas à la trouver.

Nous disions récemment que l'épouvante causée par la puissance de l'énergie nucléaire sera peut-être pour les hommes, dans les vues de la Providence, le commencement de la sagesse. Les travaux accomplis et les décisions prises, à Genève encore, par les savants de la Conférence atomique, semblent vouloir donner au monde un regain de confiance en faveur de la paix mondiale. De la conférence à l'apaisement il n'y a qu'un pas. Dieu veuille qu'il soit victorieusement franchi !

C'est encore le grand savant Albert Einstein, que nous avons cité déjà, qui a écrit : « Les savants ne doivent pas relâcher leurs efforts pour rendre les nations du monde, et surtout leurs gouvernements, conscients du désastre inouï qu'ils sont sûrs de provoquer, s'ils ne changent pas leur attitude les uns envers les autres, et leur manière de concevoir l'avenir... La puissance de l'atome a tout changé, sauf nos modes de penser, et nous glissons vers une catastrophe sans précédent. Une nouvelle façon de penser est nécessaire si l'humanité veut survivre... »

A. M.

Extrait des délibérations de la séance commune des Conseils d'administration et de surveillance de l'Union des 30 et 31 août 1955

1. Les nouvelles Caisses de
Isonne (Tessin)
Vacallo (Tessin)
Coldrerio (Tessin)
Prêles (Berne)
Lamboing (Berne)
Torrice (Tessin)

sont admises dans l'Union, les conditions d'adhésion étant toutes dûment remplies. Le nombre de fondations intervenues depuis le 1^{er} janvier se monte ainsi à 12. L'Union suisse compte actuellement 1003 Caisses. La constitution de celle de Coldrerio — la millième Caisse Raiffeisen suisse — est saluée tout spécialement.

2. 33 crédits spéciaux, portant sur 3 millions 996 000 francs, sont accordés à des Caisses affiliées.
3. M. le directeur Schwager présente le bilan au 30 juin 1955 de la Caisse centrale (total 266 884 316 fr. 21) ainsi qu'un rapport circonstancié sur l'activité déployée durant le premier semes-

tre. Les Conseils en prennent connaissance avec satisfaction.

4. M. le directeur Egger rapporte sur la situation du mouvement Raiffeisen suisse ainsi que sur l'activité de révision déployée durant les six premiers mois de l'année. Les Conseils approuvent l'attention toute particulière que la direction de l'Union ne cesse de vouer à la question des fonds propres auprès des Caisses affiliées.
5. Un coup d'œil rétrospectif sur le récent Congrès de Lausanne procure l'occasion d'adresser des remerciements mérités aux dévoués organisateurs. Par ailleurs, les Conseils apprennent avec plaisir que le rapport annuel de l'Union a rencontré un écho favorable dans la presse suisse.
6. Le développement constant de l'Union appelle un élargissement du cercle des collaborateurs. Les projets élaborés dans ce but par la direction de l'Union sont approuvés.

Les valeurs officielles dans le canton de Berne

Il sera procédé à une révision générale des valeurs officielles d'immeubles et de forces hydrauliques dans le canton de Berne. Ainsi en a décidé le Grand Conseil par son décret du 4 mai 1955.

La Direction des finances exerce, sous la haute surveillance du Conseil exécutif, le contrôle de l'opération, édicte les instructions nécessaires et nomme les estimateurs cantonaux. De son côté, la Commission cantonale d'estimation établit, pour tout le canton, les bases d'évaluation uniformes et obligatoires. Conformément à ces normes, la commission communale d'estimation fixe les valeurs officielles.

La commission communale d'estimation comprend au moins cinq membres. Elle est élue conformément au règlement communal. Ses membres doivent être assermentés. Il est tenu procès-verbal des délibérations de la commission.

L'évaluation faite, la commission communale d'estimation notifie la valeur officielle au propriétaire, à l'usufruitier, ainsi qu'à l'Intendance cantonale des impôts et au Conseil municipal. La notification fait mention du droit de recours. Immédiatement après la notification, le registre des valeurs officielles est déposé publiquement pendant trente jours. Les frais d'évaluation sont à la charge de l'Etat et de la commune.

Pour ce qui concerne les immeubles agricoles, la valeur officielle est fixée d'après la valeur de rendement. Est considérée comme valeur de rendement d'un immeuble agricole le rendement, capitalisé à 4 %, produit par l'immeuble en moyenne des années 1923 à 1952. Dans ce sens, le rendement ou « rente » est le revenu brut réalisable par une exploitation usuelle, déduction faite des frais d'exploitation. Ces frais comprennent l'indemnité habituelle pour le travail du propriétaire ou de l'usufruitier sur son fonds, les amortissements correspondant à l'usure naturelle, un intérêt de 4 % sur la valeur du cheptel mort et vif et des provisions, ainsi que les impôts réels. Les autres impôts et les intérêts passifs ne sont, en revanche, pas englobés dans les frais d'exploitation. Quant aux forêts, leur valeur officielle correspond au rendement constant capitalisé à 4 %.

Pour les immeubles non agricoles, la valeur officielle est fixée en tenant compte équitablement de la valeur vénale et de la valeur de rendement. Est réputée valeur de rendement le revenu brut, capitalisé de 4 1/2 à 8 %, réalisé et réalisable pendant une période relativement longue dans des conditions économiques normales, sans déduction des frais d'entretien, de gérance et

d'exploitation, des intérêts passifs, des amortissements et des impôts. De son côté, la valeur vénale est déterminée par le prix qui a été atteint lors de transactions immobilières opérées dans la région en cause pendant une période relativement longue et qui pourra probablement être réalisé.

Les nouvelles valeurs officielles déterminées conformément au décret précité ne seront appliquées qu'après l'adoption de la loi revisant la loi actuelle sur les impôts directs de l'Etat et des communes.

Précisons à ce propos que pour l'agriculteur, la valeur officielle qui est égale à la valeur de rendement, prend une signification toute particulière dans le cas de succession surtout. Elle permet de renseigner les intéressés sur la valeur de reprise d'une exploitation agricole au sens du droit successoral paysan (droit de préemption à la valeur officielle). En pareil cas, un fils de paysan acquéreur du domaine familial peut emprunter sans risque la totalité des capitaux nécessaires. Il en découle, pour lui, une situation financière saine qui lui permet de prospérer sur son entreprise.

D'autre part, la loi fédérale sur le désendettement des exploitations agricoles s'appuie sur la valeur de rendement ou valeur officielle pour fixer le maximum des charges hypothécaires autorisées. Les domaines agricoles ne peuvent être investis que jusqu'à concurrence de la valeur d'estimation fixée par une commission compétente à environ 125 % de la valeur de rendement. Dans des cas exceptionnels et sous conditions toutes particulières, cette limite maximum peut être dépassée. Mais cette surcharge hypothécaire ne doit pas faire règle si l'on veut éviter le douloureux souvenir, encore bien vivant, des assainissements agricoles. Autant emprunteur que prêteur doivent être incités à la prudence. Dans ce sens, la fixation des valeurs officielles est une mesure précieuse pour les administrateurs de nos Caisses rurales de crédit. Elles leur fournissent des directives précises sur lesquelles ils peuvent se baser dans l'octroi des crédits.

Fx.

Les dépôts étrangers et les capitaux vagabonds

En application de la devise « L'argent du village au village », la Caisse Raiffeisen se donne pour mission d'accepter tous les fonds provenant de la circonscription coopérative sans aucune discrimination et en n'importe quelle période de pléthore ou de pénurie de capitaux. La Caisse locale s'enorgueillit de répondre, dans ce sens, aux offres de tous les déposants. Elle s'efforce

ensuite de faire fructifier ces capitaux sur place au profit des habitants de la commune, cette dernière n'étant pas seulement riche de l'argent qu'elle produit, mais sa fortune s'accroissant aussi de celui qu'elle garde et sait employer à son profit. Pour le surplus que la Caisse locale ne saurait éventuellement ou momentanément pas utiliser et pour la part de sage liquidité qu'elle sait se ménager pour assurer sa liberté de mouvement, elle a recours à la Caisse centrale qui fonctionne alors comme réservoir de compensation monétaire et comme caisse d'égalisation des capitaux avec la garantie d'un rapport sûr et favorable aux capitaux à elle confiés.

Cependant, dans cet ordre d'idée, et en corrélation avec la pléthore actuelle de capitaux, nous nous devons de faire quelques observations pertinentes qui doivent être une sérieuse mise en garde. Il s'agit de parer à l'afflux de capitaux « vagabonds » (« hot money ») ou étrangers qui peuvent être retirés du jour au lendemain non sans causer certaines perturbations dans la marche normale des affaires.

Or, nous savons que certaines Caisses ont accepté de gros placements (30 000 ou 50 000 francs et même plus !) provenant de déposants du dehors du cercle d'activité, d'industriels en quête de possibilités de placements avantageux et qui jusqu'alors n'avaient jamais eu de relations avec les dites Caisses. Il y a un écueil à éviter en refusant ces capitaux qu'on peut appeler « étrangers » dans le plein sens du terme. Cet argent ne trouve le chemin de la Caisse qu'uniquement par esprit capitaliste et spéculatif, par le fait que, malgré la situation du marché de l'argent, les conditions de l'intérêt restent avantageuses auprès des Caisses Raiffeisen.

L'afflux de ces capitaux vagabonds est susceptible d'accroître démesurément le volume de l'argent liquide alors qu'il s'agit de capitaux simplement entreposés sans qu'ils correspondent à une contreprestation économique. Il est certain que, plus tard, lorsqu'un revirement interviendra et que des possibilités de placements plus rémunératrices se présenteront de nouveau ailleurs, ces capitaux étrangers repartiront, en grande partie du moins, aussi rapidement qu'ils étaient venus et sans que les déposants se fassent le moindre scrupule sur les conséquences de leur geste, sur les ennuis qu'ils causeront à la Caisse qui les aura pourtant si bien servis. La Caisse en sera la victime, elle qui aura supporté ces capitaux en période difficile et qui les verra s'envoler au moment où des possibilités favorables d'utilisation existeront aussi pour elle. Par contre-coup, la Caisse centrale même en supportera inévitablement certaines suites fâcheuses.

Notre appel s'adresse spécialement aux caissiers qui se laisseraient volontiers griser uniquement par le rythme de l'accroissement du chiffre des affaires. Il faut refuser des opérations qui correspondraient à une simple prise en charge de capitaux. Ceux-ci alourdiraient considérablement le bilan. Même si la Caisse avait momentanément besoin de fonds pour satisfaire certains besoins de crédit, il ne serait pas rationnel de faire appel à de tels capitaux peu stables. En pareil cas, la solution doit être recherchée ailleurs en collaboration avec la Caisse centrale.

La Caisse locale doit bien rester dans le domaine d'activité qui lui est propre, mais là y travailler à fond en utilisant judicieusement toutes les possibilités. On se souviendra toujours des conseils du bon Lafontaine : « Travaillez, prenez de la peine, c'est le fonds qui manque le moins ». Si la Caisse fait sienne le slogan : « L'argent du village au village », pour se conformer au principe fondamental du cercle restreint d'activité, ce postulat, comme tout autre, a aussi son corollaire qui n'en est pas moins vrai et qui pourrait être énoncé en ces termes : « L'argent du dehors au dehors ».

On ne considérera cependant pas comme capitaux étrangers des placements de petite ou moyenne envergure provenant d'amis, de déposants sympathisants, de compatriotes habitant hors de la localité, mais qui tiennent à garder leur fidélité à la Caisse de leur village et lui témoigner ainsi leur sympathie. C'est, pour ces derniers, un moyen leur permettant de rester attachés à leur communauté et il faut les y aider. Ce geste confirme précisément toute la valeur de l'esprit communautaire, la commune étant une entité réelle à laquelle restent attachés tous ses ressortissants.

Mais qu'on évite de répondre à l'appel de capitalistes étrangers à l'affût de profits. La Caisse n'en tirerait elle-même aucun avantage et n'aurait que des ennuis en perspective.

Si nous avons soulevé cette question très actuelle, c'est que nous savons répondre aux appréhensions de dirigeants conscients des dangers que comporte l'apport irréfléchi de capitaux étrangers. Nous sommes même d'avis que de telles opérations sortent nettement du cadre normal d'activité de la Caisse Raiffeisen. Le caissier n'a pas le droit d'accepter de tels dépôts de fonds sans autre autorisation. Il s'agit bel et bien là d'un problème d'administration qui ne saurait être laissé à sa seule appréciation, mais qui ressortit aux organes responsables. Ces derniers ne doivent pas se trouver devant un fait accompli mais doivent être consultés en pareil cas pour prendre la décision qui convient.

Fx.

UNE APPRÉCIATION

«Travaille et prie!» Ce passage biblique au sens profond a été mis en pratique d'admirable et idéale façon par l'Union suisse des Caisses de crédit mutuel. A l'époque actuelle, alors que l'égoïsme et le matérialisme submergent l'humanité, les Caisses Raiffeisen surgissent comme des îlots de paix et propagent les rayons bienfaisants du désintéressement, de la solidarité et de l'amour du prochain...

Il est réjouissant de constater de quelle admirable façon les raiffeisenistes mettent gratuitement leurs meilleures forces au service de la communauté. Ce fait est particulièrement beau en ces temps où presque plus personne ne veut travailler sans rétribution. Tout cet admirable travail n'a pas été fait en vain. L'Union Raiffeisen s'est développée et s'est épanouie en un arbre puissant, riche d'une récolte bienfaisante pour tout le pays. Cette récolte bénie profite à la classe moyenne en général et à notre population rurale en particulier.

L'Union Raiffeisen a pris pour tâche d'aider ceux qui ont besoin d'appui, les petits artisans, tous ceux qui sont faibles économiquement. Elle renverse le veau d'or, la vénalité, les buts égoïstes et fait vivre à leur place l'aide mutuelle secondant l'effort personnel...

Il est naturel qu'une institution qui exerce son activité exclusivement au profit de la collectivité, comme c'est le cas pour l'Union suisse des Caisses de crédit mutuel mérite la bienveillance et toute la sympathie des hautes autorités de la Confédération.

*Rodolphe Minger,
conseiller fédéral, à l'époque président
du Conseil national, au Congrès
jubilaire de Saint-Gall, en 1928.*

Taux faible par les prêts hypothécaires

Le crédit hypothécaire a pris un très fort développement dans notre pays. L'octroi de crédit a été facilité en particulier dès le moment où les prêts hypothécaires ont été réglés de façon uniforme pour l'ensemble de la Suisse par le Code civil de 1912. Les possibilités de s'endetter se sont à vrai dire multipliées de ce fait. Etant donné que l'obtention de prêts hypothécaires était plus difficile ou n'était pas coutumier dans certains cantons, en particulier ceux où pré-

dominent les petites exploitations et le morcellement parcellaire, les paysans de montagne se sont tirés d'affaire en empruntant sous caution ou en recourant aux prêts de particuliers sur simple reconnaissance de dette. Il est compréhensible que le créancier exige un taux plus élevé pour des prêts ne jouissant d'aucune garantie. Dans bien des régions de montagne, les terres et les bâtiments sont donc fort peu ou même pas du tout grevés de dettes. Aujourd'hui toutefois, les prêts hypothécaires se sont bien introduits dans ces régions, pour une part grâce aux caisses locales de crédit et le paysan de montagne peut profiter du faible taux de 3 1/2 % qui est celui des hypothèques. On n'en constate pas moins toujours que les montagnards n'en font aujourd'hui encore guère usage mais continuent à payer un intérêt de 5 % ou plus pour leurs dettes ordinaires. Or, dans ces cas, il serait sans doute possible d'obtenir des prêts hypothécaires au taux usuel auprès d'une banque.

L'exemple ci-après montre quels sont les effets d'un abaissement du taux de l'intérêt de 5 à 3 1/2 %. Pour une dette de 10 000 francs, l'intérêt annuel tombe de 500 à 350 francs, ce qui fait une différence de 150 francs ou, en 20 ans, de 3000 francs. Si nous admettons que l'on verse chaque année 500 francs d'intérêt et d'amortissement, compte tenu d'un taux de 3 1/2 %, c'est-à-dire autant que pour l'intérêt d'une dette à 5 %, la dette ne sera plus que de 8444 francs au bout de 10 ans et de 5754 francs après 20 ans. Cette dette serait éteinte au bout de 35 ans, alors qu'en versant chaque année la même somme avec un intérêt de 5 %, elle n'aurait pas diminué d'un seul franc.

Il est humainement compréhensible que les créanciers ne réduisent pas eux-mêmes le taux de l'intérêt, bien qu'ils ne fassent pas preuve là d'un sens social bien développé. La plupart des paysans endettés n'en auraient pas moins avantage à se renseigner auprès d'un institut de crédit (Banque cantonale, Caisse Raiffeisen ou Banque locale) sur la façon dont ils pourraient remplacer leurs dettes à intérêts élevés par des emprunts à un faible taux.

*Groupement suisse
des paysans montagnards.*

Droit successoral paysan et « petites exploitation »

(A propos d'un arrêt du Tribunal fédéral)

Dans le cas d'un partage successoral, le Tribunal fédéral avait à décider si une petite exploitation agricole devait, ou ne devait pas, être attribuée entièrement et

à la valeur de rendement à un héritier, selon les dispositions du droit successoral paysan, art. 620 du Code civil. Le Tribunal fédéral a refusé l'attribution, confirmant la décision de l'autorité cantonale, bien que le caractère d'« exploitation agricole » et d'« unité économique » de cette exploitation, au sens de l'art. 620 du Code civil, fût incontesté. Le refus d'attribuer cette exploitation est motivé par le fait qu'elle n'offre pas des « moyens d'existence suffisants » ainsi que l'exige l'art. 620 révisé.

L'arrêt du Tribunal fédéral ne saurait guère être contesté dans le cas envisagé. La surface de l'exploitation en question est de 175 ares, dont 17 ares sont en nature de prés à litière et de buissons. De plus, elle est située dans une vallée élevée.

En revanche, les motifs mentionnés par le Tribunal fédéral dans les considérants de l'arrêt font naître les plus vives appréhensions si l'on veut tenir compte du but principal du droit successoral paysan, qui consiste à maintenir l'exploitation en la propriété de la famille paysanne résidente. Ces considérants font valoir en particulier les arguments suivants :

« ... Les moyens d'existence suffisants doivent provenir de l'exploitation faisant partie de la succession. C'est pourquoi on ne peut tenir compte des revenus des propriétés appartenant au requérant (ou à son conjoint), de terres louées, ou qui seront louées, à l'un ou à l'autre, ni d'un revenu accessoire de l'attributaire provenant d'un travail de journalier ou d'une aide prêtée à une exploitation agricole. D'autre part, il doit s'agir d'une existence agricole. »

« ... La question se pose en outre de savoir à qui l'exploitation doit fournir des moyens d'existence suffisants, si c'est à l'attributaire seul, à sa famille telle qu'elle se présente en l'espèce ou à une famille normale pour la région. L'autorité cantonale a admis cette dernière façon de voir et, bien que les époux... soient sans enfants, elle a déclaré qu'il fallait tabler sur les besoins d'une famille avec deux enfants en âge d'aller à l'école. Le texte de la loi parle effectivement plutôt en faveur de cette thèse ; en effet, lorsqu'il précise que l'exploitation doit offrir des moyens d'existence suffisants mais sans préciser pour qui, il semble avoir en vue une mesure objective. L'exploitation doit tout bonnement offrir des moyens d'existence suffisants, soit donc non seulement à un requérant vivant par hasard seul ou à un couple sans enfants. Etant donné que, dans la grande majorité des cas, les exploitations agricoles sont habitées par une famille avec des enfants et que la chose est même presque indispensable pour la bonne marche de l'entreprise, c'est à la manière de voir objective que l'on doit donner la préférence... »

Ces considérations sont en contradiction avec celles qu'a adoptées le Tribunal fédéral en 1950 — soit après la révision de l'art. 620 CC — lors d'un autre arrêt portant également sur l'attribution d'une exploitation. Les considérants d'alors tiennent compte des conditions pratiques et réelles ; les voici :

« ... Dans ces conditions, on peut uniquement se demander si le demandeur

peut encore réclamer les 3 ha. exploités par son frère pour la seule raison que cette superficie de 3 ha. ne formerait pas à elle seule une exploitation agricole suffisante et ne pourrait, par conséquent, être attribuée à J. en vertu des art. 620 et suivant du CCS. En fait, J. et les cohéritiers qui sont à ses côtés ne réclament pas plus que ces 3 ha. L'argument du demandeur s'avère mal fondé. L'art. 620 CCS, en ne fixant pas en chiffres la superficie ou le revenu minimum d'une exploitation agricole, permet de tenir compte des circonstances et conceptions régionales. Comme le Tribunal supérieur le relève, il y a dans la vallée de ... de nombreuses petites exploitations d'environ 3 ha., à savoir de l'importance de celle qui est revendiquée par J. E. Des domaines agricoles de ce genre procurent à bien des personnes, comme précisément à J. E. retiré à O... avec sa mère, la principale source de leurs revenus et à d'autres des ressources complémentaires; ils peuvent comme tels empêcher l'émigration vers les villes de parties importantes de la population campagnarde. Sans doute, ne peut-on appliquer l'art. 620 CCS que si l'exploitation peut fournir au reprenant la base principale de son existence; mais c'est le cas ici. Dans un cas jugé récemment, une exploitation de 3,17 ha., capable de nourrir quatre vaches et demie, fut considérée comme suffisante pour justifier l'application des art. 620 et suivants du CCS. Du reste, il est dans l'intérêt général de l'agriculture que de petits paysans puissent aller à certains moments travailler dans les grandes exploitations. Mais même lorsque l'activité accessoire du petit paysan est d'une autre nature, son exploitation agricole ne mérite pas pour autant d'être exclue du bénéfice du droit successoral paysan. La demande de J. E. peut donc être admise en vertu de l'art. 620 CCS. On ne peut tirer aucun argument contraire de l'absence, dans le canton d'Argovie, de prescriptions particulières selon l'art. 621quater CCS... »

« ... Les petites exploitations déjà existantes, qui procurent à leurs propriétaires le principal de leurs ressources, méritent d'être maintenues. On ne saurait les supprimer pour la seule raison qu'elles ne peuvent pas être conduites aussi rationnellement que les grandes. Si, dans les circonstances présentes, on peut, par l'attribution d'une petite exploitation, maintenir deux fils au lieu d'un dans l'état agricole, on reste entièrement dans l'esprit du droit successoral paysan... »

Cette nouvelle interprétation de l'art. 620 CC a des conséquences d'une très grande portée. Elle va beaucoup plus loin que ce qui a été recherché par le moyen des modifications du texte lors de la révision. Cette nouvelle rédaction devait seulement rendre de nouveau possible le partage intégral des exploitations montagnardes, à la demande des représentants des régions de montagne. Personne ne pensait que l'on pourrait de ce fait, comme on vient de le faire, refuser l'attribution en entier des « petites exploitations » du Plateau qui ne permettent pas d'assurer l'existence indépendante d'une famille normale, de construction toute théorique. Cette conception de la « famille

normale » et du minimum d'existence qui lui est nécessaire priverait un grand nombre de nos 88 000 petites exploitations de moins de 5 ha. — elles représentent 37 % de toutes les exploitations agricoles de la Suisse — de la protection du droit successoral paysan, dont elles auraient pourtant tout particulièrement besoin.

Nous nous limitons pour l'instant à ces considérations. Le nouvel arrêt du Tribunal fédéral a une telle portée que l'agriculture devra encore s'en occuper. Si la nouvelle interprétation des « moyens d'existence suffisants » de l'art. 620 devait s'imposer à l'avenir, l'agriculture devrait absolument exiger que l'on modifie ou précise le texte du Code.

(Le Paysan suisse.)

E. A.

Echo de la presse

La publication du rapport annuel de l'Union suisse a été fort bien accueillie par la presse du pays qui a réservé, la plupart du temps, une place de choix aux appréciations élogieuses faisant ressortir la place prépondérante que tiennent ces Caisses rurales d'épargne et de crédit dans l'économie nationale. Nos commentaires

« 1000 Caisses Raiffeisen suisses » ont été largement utilisés.

Le journal Greffons, organe de l'association fribourgeoise de renaissance rurale, a fait précéder son analyse de considérations d'ordre général que nous nous plaisons à reproduire parce qu'elles marquent toute l'estime dont le mouvement raiffeiseniste est entouré en terre fribourgeoise comme partout dans nos milieux ruraux.

Régulièrement dans nos colonnes, nous parlons de cette excellente institution des Caisses Raiffeisen. En effet, notre idéal de Greffons vise à la renaissance rurale, morale, sociale et économique de nos familles dans le cadre de nos villages et paroisses. C'est donc, avant tout, nos villages et leurs institutions qui font l'objet de nos préoccupations.

La Caisse Raiffeisen au village, c'est l'argent du village au village. Non seulement il s'agit du placement d'argent auprès de la Caisse, mais encore du crédit à accorder. Or, dans le village, on se connaît parfaitement bien. On peut tenir compte, dans l'octroi de crédit, non seulement de la stricte couverture financière. On n'évalue pas le débiteur par des billets de mille francs. Mais on tient compte de sa valeur morale et familiale, de son ardeur au travail, de son esprit d'économie.

C'est ainsi qu'une telle institution bancaire, bien que pratiquant des affaires, tempère ce qu'elles ont de dur, d'absolu, pour prendre en considération d'autres éléments

qui ont leur valeur spéciale, qui, si elle n'est pas cotée en bourse, représente parfois le seul élément qui sauvera une famille.

Nous nous faisons donc un agréable devoir de publier un rapport de l'Union suisse des Caisses Raiffeisen, rapport qui nous prouve l'heureux développement d'une institution qui nous est chère.

La situation du crédit agricole

L'Association suisse des Caisses de cautionnement agricole a tenu une séance dernièrement à Zurich, sous la présidence de M. W. Gasser (Saint-Gall). Après la liquidation des affaires administratives, M. Häberlin, directeur de la Banque cantonale thurgovienne, introduit un débat sur la situation actuelle du crédit agricole, en Suisse. Les conclusions de l'entretien qui suivit peuvent être résumées ainsi :

1. Les milieux intéressés doivent suivre de très près la situation actuelle caractérisée par une tendance accrue à un surendettement dû à la très forte abondance des capitaux sur le marché de l'argent. Les banques ne doivent pas pouvoir (pour des raisons de politique supérieure) faciliter ce surendettement.
2. L'assemblée unanime s'oppose à une augmentation de la charge maximum. Par contre, l'examen objectif de chaque cas doit permettre le financement des assainissements d'étables et les réparations urgentes. En aucun cas un trop facile apport de capitaux ne doit permettre de payer le sol agricole à des prix trop élevés.
3. Il faut continuer de veiller à l'amortissement normal des hypothèques au moyen des annuités fixes, surtout lorsque la charge maximum dépasse la valeur de rendement.
4. La révision de l'actuel droit foncier devient urgente.
5. Considérant que la structure du crédit agricole se modifie parce que les cheptels vif et mort prennent toujours plus d'importance, les organisations agricoles et les banques sont invitées à étudier le crédit agricole et son évolution.

Le coin de la pratique

L'autorisation de la chambre tutélaire est-elle nécessaire à l'instrumentation par une veuve d'une hypothèque à son nom et à celui de ses enfants mineurs sur l'immeuble appartenant à la communauté ? En cas de décès de l'un ou de l'autre des conjoints, la puissance paternelle appartient au survivant, comme du reste tous les droits sur les biens communs. Dans ce cas, les droits sur la fortune commune sont beaucoup plus

NOUVELLES DES CAISSES AFFILIÉES

Albeuve (Fribourg)

En complément au compte rendu jubilaire paru dans le *Messenger Raiffeisen* de septembre.

C'est par l'érection de cette fontaine (le ruisseau descendant du glacier) que, d'un geste spontané et bénévole, la Jeunesse d'Albeuve a résumé le premier demi-siècle d'existence du Crédit mutuel du village : il y a la montagne avec sa neige, ses pâturages ; il y a le chalet brûlé qui rappelle l'anéantissement du village par le feu, vil-

lage rebâti avec l'espérance du montagnard, plus solide qu'auparavant, mais hélas sans le cachet d'antan, et sur des ruines lourdes à relever ; il y a la maison du Crédit mutuel, vaillante « carrée », solidement plantée dans le cœur de ses 82 sociétaires ; il y a la maison familiale en construction, que, par l'effort collectif, et par son travail personnel, chacun peut rêver de bâtir un jour. Et la devise

aidons-nous

illustre bien ce travail méritant.



Orzens (Vaud)

Samedi 12 mars dernier, notre Caisse de crédit tenait sa 22^e assemblée générale sous la présidence de M. W. Billaud, du Comité de direction.

Après quelques paroles de bienvenue adressées aux membres, M. le président, dans un rapport très complet, retrace toute l'activité de notre institution pendant l'année qui vient de s'écouler. Il adresse des remerciements à tous ses collaborateurs de la direction, ainsi qu'aux membres du Conseil de surveillance pour tout le dévouement qu'ils portent au service de la Caisse. M. Billaud touche la corde sensible de la désertion des campagnes par les jeunes et adresse à ces der-

niers des mots d'encouragement en portant en honneur la noble profession de paysan.

C'est ensuite au caissier de donner connaissance des comptes et du bilan. Ce dernier atteint la belle somme de 653 437 francs. Le bénéfice net de 2 508 francs élève les réserves à 27 169 francs.

Sur proposition du président du Conseil de surveillance, les comptes et bilan sont adoptés et décharge est donnée aux organes responsables.

Aux nominations statutaires, M. Héli Wagnière remplace M. Edmond Burla, démissionnaire. La distribution de l'intérêt de la part sociale clôture cette intéressante rencontre annuelle.

A. B.

Le Messenger Raiffeisen

Lisez-le et faites-le lire,
Ecoutez ses conseils utiles.

Mettez-vous parfois à lui écrire,
En sa compagnie tout est facile.
Saluez ce guide sûr et franc,
Souriez à sa devise bienfaisante ;
Avec lui traitez pour votre argent,
Gain assuré il vous présente.
Emmenez vos amis sous son égide,
Rassurez-les de sa logique.

Reconnaissez en lui le doux guide,
Ayez(n') pour lui aucune critique :
Il saura vous aider toujours,
Facilitera la déesse épargne.
Favorisez-le dès ce jour
Et faites de cette brochure votre compagne.
Invitez vos proches à vous suivre,
Saisissez cette unique occasion
Et pour savoir vivre et laisser vivre
N'ayez que le *Messenger* pour compagnon.

Arthur Jordan, Evionnaz, Valais.

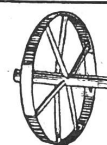
Passez votre commande
à présent pour les

plants forestiers

Je livre des plants sains,
bienvenus, de bonne provenance,
aux conditions avantageuses. ● Veuillez demander mon offre.

Fritz Stämpfli, Pépinières-forestières

SCHÜPFEN Tél. (031) 67 81 39



Roues de brouettes
en fer. Toutes grandeurs et longueurs de moyeu, avec pneu, pneu plein ou cercle en fer

BÜGLI-VON AESCH
LANGENTHAL/B

Mot de la fin

Une méthode.

— Moi, si un créancier m'écrit pour me réclamer de l'argent, je cesse immédiatement de le payer.

— Et s'il ne t'écrit pas ?

— J'attends qu'il m'écrive.

La pagina dei Raiffeisenisti della Svizzera italiana

Le Casse rurali in Italia

L'idea della Cassa rurale nacque in Italia già verso la fine del 1800, ed ebbe subito valenti sostenitori nelle persone di Monsignor Luigi Cerrutti e del Sacerdote don Carlo De Cardona, che concepirono questo movimento come un vero apostolato. Monsignor Cerrutti fondò gran numero di Casse nell'alta Italia, mentre don De Cardona ne costituì ben presto 110 nella sola Calabria. Esse divennero subito strumento potente di lotta contro l'usura che specialmente in quel tempo strozzava in Italia (ed anche altrove!) i contadini, e questi, rapidamente, per merito delle Casse rurali, in gran numero, divennero proprietari di terre, formando così in larghe zone quella piccola proprietà terriera che anche oggi si vuole ancora sviluppare con la ripartizione delle terre, in opposizione al latifondismo, diffuso specialmente nel meridione della Penisola.

Poi, per le ben note ragioni politiche, dal 1933 in avanti le Casse rurali furono brutalmente distrutte nella massima parte, senza considerare che esse rappresentavano un mezzo insostituibile per l'evoluzione dell'agricoltura italiana. Essendo le Casse istituite senza scopo di lucro ed avendo spese di gestione limitate, potevano concedere ai piccoli agricoltori il credito a basso costo, contribuendo così notevolmente allo sviluppo della produzione nazionale, ed avrebbero perciò al contrario dovuto essere aiutate.

Al giorno d'oggi la situazione è cambiata. Con l'aiuto del Governo, con l'interessamento di diverse alte personalità, è stato possibile riprendere il movimento dopo vent'anni di silenzio, e ricostituire in Italia numerose Casse.

Lo scorso 27 luglio infatti il Governo italiano ha votato il nuovo ordinamento legislativo delle Casse rurali ed artigiane, dopo lunghe ed interessanti discussioni sia alla Camera sia al Senato.

L'entità e l'attività di queste istituzioni sono considerevoli. Basti pensare che esistono attualmente in Italia ben 800 Casse rurali, tutte costituite dopo la guerra, e che i depositi superano già i 20 miliardi di lire. Esse sono in continuo aumento. Alcune decine di domande di nuove fondazioni sono state presentate al Comitato interministeriale del credito (la nostra Commissione delle Banche) in attesa di essere esaminate ed accolte. Si è tuttavia ancora lontani dalla cifra di 3500 Casse rurali esistenti prima dell'avvento del fascismo. Ancora circa 5000 comuni rurali sono spro-

visti di simile benefica istituzione. La necessità era talmente sentita che quasi dappertutto sono i medesimi vecchi soci di vent'anni fa che si sono di nuovo riuniti per la ricostituzione della Cassa.

In Italia le Casse rurali, benché assai simili alle nostre, non sono esattamente organizzate come da noi. Quasi dappertutto esse sono denominate «Cassa rurale ed artigiana», in quanto praticano anche il prestito non solo ad agricoltori ma anche agli artigiani, sotto forma di anticipi per l'impianto e l'inizio del loro commercio o di anticipi sui prodotti pronti per la vendita.

Nell'Alto Adige invece, dove le Casse derivano dalle Casse Raiffeisen austriache, la denominazione è rimasta «Cassa rurale» ed i principi sono circa i medesimi dei nostri.

Questo ramo del prestito che esorbita da quello prettamente agricolo non è però certo una situazione particolare che possa determinare un atteggiamento contrastante con le direttive generali in materia di credito agrario. In un recente discorso infatti il Ministro italiano dell'agricoltura ha riaffermato la necessità di creare nuove Casse rurali appunto perché possa essere effettuato su larga scala il credito agrario di esercizio e di miglioramento.

L'Ente nazionale Casse rurali (che corrisponde alla nostra Unione svizzera delle Casse rurali), riconosciuto giuridicamente, ha la sua Sede a Roma ed inoltre uffici di zona in tutti i principali centri d'Italia. Esso dispone di una propria attrezzatura e di personale preparato ed ha la possibilità di assolvere al suo compito di assistenza seguendo da vicino e costantemente l'andamento delle Casse affiliate. Esso si incarica pure della revisione annuale.

Contrariamente a quanto avviene da noi, dove l'Unione è completamente indipendente e provvede da sola ai propri bisogni finanziari, in Italia ogni Cassa deve versare all'Ente un contributo annuo pari a lire 0,50 per ogni mille lire di deposito. Inoltre, non avendo l'Ente una Cassa centrale, le singole Casse devono depositare i loro capitali eccedenti presso altre banche, e queste banche rimettono all'Ente per suo uso le erogazioni su tali capitali.

Oltre a ciò l'Ente percepisce ogni anno dallo Stato un contributo fisso di 30 milioni di lire.

È rallegrante constatare come anche nella vicina Repubblica le Casse rurali, benché

in parecchi punti si scostino dai nostri principi, abbiano preso uno sviluppo così notevole, ed esse siano non solo riconosciute ufficialmente dal Governo, ma sostenute ed appoggiate sia moralmente sia materialmente.

Da notare che le Casse rurali italiane sono ostacolate nell'acquisizione di depositi dal grande favore di cui gode il risparmio postale, sconosciuto in Svizzera, che a fine maggio 1955 aveva raggiunto la cifra di 1290 miliardi e 344 milioni di lire, con un aumento rispetto all'anno precedente di ben 103 miliardi di lire di depositi.

La proprietà appartamenti

Un'interpellanza del cons. nazionale Meili di Zurigo ha risollevato la questione del diritto di proprietà per appartamenti (vedi anche articolo del sig. avv. Induni sul N° 11 del *Messenger* del 1953).

Già nel 1951 il cons. naz. Cottier di Losanna deponeva un postulato in questo senso. Egli reputava che l'aumento del costo della vita non permetteva più l'accesso alla proprietà immobiliare di una importante categoria di persone che non possedeva i mezzi necessari per acquistare un intero immobile. Il postulante invitava il Consiglio federale a studiare una modifica delle disposizioni del Codice civile e dell'ordinanza sul registro fondiario per introdurre la nozione di proprietà immobiliare sul piano orizzontale.

Questo modo di proprietà esisteva da noi molto tempo prima della guerra mondiale 1914/18 in parecchi cantoni. Il CCS aveva voluto proibirlo col pretesto che la proprietà per piani dava luogo a contestazioni ed a dispute. Ma le circostanze sono mutate da allora. La costruzione costituisce un problema finanziario complesso. Il numero delle persone che dispongono di capitali sufficienti per costruire da sole diminuisce sempre più. Assistiamo invece ad una modifica della struttura della proprietà immobiliare a profitto delle grandi società finanziarie. La proprietà per piani si impone sempre più da un doppio profilo economico e sociale. Essa offre ad un gran numero di persone dai mezzi limitati la possibilità di diventare comproprietario di un immobile oppure unico proprietario di un appartamento. È il caso, in particolare, dei medici, commercianti, artigiani, avvocati, specialisti, ristoranti, ec., i quali debbono spesso abitare in determinati quartieri o sopportare elevate spese di installazione. Diventati proprietari non debbono più temere

la disdetta del contratto d'affitto. Il sistema della proprietà per piani permette alle persone che vivono di rendita di investire i loro capitali e soprattutto di procurarsi un alloggio. È un sistema che si è andato diffondendo rapidamente in questi ultimi

tempi specialmente in Italia e in Francia. Il diritto di proprietà verticale, che è il nostro attuale, non è affatto incompatibile con quello di proprietà orizzontale, auspicato da molti ceti che vedono in esso il modo di ripartire la proprietà immobiliare.

L'angolo del giurista

Costo di un titolo ipotecario

Domanda: Ho una richiesta di mutuo ipotecario di 120 000 franchi. Dovendo fare un preventivo esatto di spesa, vorrei sapere cosa costa la erezione di un istromento di mutuo di tale somma.

Risposta: Un istromento di mutuo ipotecario di 120 000 franchi viene a costare: 1 320 franchi per l'iscrizione a Registro fondiario, 357 franchi per la tassa di archivio, 10 franchi per l'annotazione del diritto a posto anteriore, 15 franchi per copie, istanze, ecc., 633 franchi per onorari del notaio rogante, 2 335 franchi complessivamente di cui, è bene che lo si dica, poco più del 25 % di appannaggio del notaio, mentre circa il 75 % viene incassato dallo Stato.

Nel caso sottopostomi vorrei però suggerire un piccolo accorgimento inteso a far risparmiare al mutuuario oltre 200 franchi. La Cassa potrebbe dare ordine al notaio di allestire, anziché un solo titolo, due atti ipotecari rispettivamente di 100 000 franchi e di 20 000 franchi. In tal caso, siccome l'iscrizione a Registro fondiario per somme superanti i 100 000 franchi comporta una percentuale dell'1,10 %, mentre che al di sotto di 100 000 franchi essa è del 0,90 %, si arriverebbe a far risparmiare al nostro socio richiedente l'ipoteca una somma di circa 225 franchi. Oltre al fattore economico è poi da tener presente che la suddivisione in due titoli darà maggiori possibilità al mutuuario di presto ammortizzare l'ipoteca di secondo grado lasciando inalterata la somma iscritta di primo grado.

Distanze da osservare per una costruzione

Domanda: Ho comperato un piccolo appezzamento di terreno (mq. 545) per costruirmi la mia casa. A quale distanza posso costruire? Da tre lati confino con prati e coltivi appartenenti ad un identico proprietario, mentre l'ultimo lato confina con la cantonale e darà l'accesso alla nuova costruzione.

Vorrei approfittare inoltre dell'occasione per chiederle un'altra informazione. La spesa complessiva (compreso il costo del

terreno, la progettazione, ecc.) ammonta a 32 000 franchi. I mezzi di cui dispongo non sono sufficienti. Posso contare che la locale Cassa rurale mi dia un prestito di 20 000 franchi?

Risposta: La domanda che Ella mi sottopone circa la distanza della sua nuova costruzione dalla cantonale e dai fondi vicini è semplicissima. Ella dovrà costruire ad una distanza di quattro metri dalla strada cantonale (art. 9 della Legge edilizia cantonale). Verso il od i vicini esistono invece diverse possibilità:

- a) quella di costruire in confine con i fondi altrui, però senza finestre o stillicidio;
- b) quella di costruire alla distanza di 1,50 metri dal confine del o dei fondi altrui;
- c) quella di costruire ad una distanza inferiore ai 1,50 metri.

Penso però che la soluzione da adottarsi da Lei sia quella di costruire ad una distanza di 1,50 metri dal confine. In tal caso potrà eseguire porte e finestre a prospetto, obbligherà il vicino che volesse a sua volta costruire a tenersi ad una distanza di 2,50 metri dal confine (in quanto deve lasciare tra i due edifici una distanza di 4 metri).

Naturalmente in ogni lato Ella potrà adottare la soluzione che meglio le aggrada, di modo che se da una parte costruisce a 1,50 metri dal confine, dall'altra, ad esempio, potrà costruire anche in confine.

Per quanto riguarda il finanziamento personalmente ritengo che la cifra chiesta, non tenendo conto della persona del mutuuario, sia un pochino superiore alla somma che una Cassa rurale potrebbe concedere. Ma è certo che la sua qualità di docente con un mensile di circa 900 franchi e con un onere familiare ristretto come il suo potrebbe far decidere in senso positivo la di lei domanda. Io vorrei consigliarla, e questo soprattutto nell'interesse della famiglia, di stipulare un contratto di assicurazione sulla vita di almeno 10 000 franchi. Potrebbe concedere in pegno la relativa polizza a maggior garanzia dell'ipoteca ed inoltre sarebbe di validissimo aiuto ai superstiti qualora, per delirio di ipotesi, Ella dovesse mancare.

Avv. Emilio Induni.

L'angolo della corrispondenza

Il credito di costruzione

Con quale criterio si deve esaminare una domanda di credito di costruzione?

* * *

La fiorente attività edilizia, che si denota sempre più anche nelle campagne, trae come conseguenza la sempre maggiore richiesta, anche presso le Casse rurali, di crediti di costruzione.

Il credito di costruzione, come già affermato a più riprese, rappresenta un'operazione di natura speciale, particolarmente delicata, che potrebbe essere trattata — in principio — unicamente da un istituto bancario appositamente attrezzato o che dispone della necessaria esperienza in merito, che sia in grado di studiare oggettivamente il piano tecnico e finanziario, di informare e di consigliare il richiedente, di porre determinate condizioni dettate dalle circostanze e di esercitare in seguito un controllo sistematico sull'utilizzazione del credito.

Il credito di costruzione è un credito speciale, accordato in vista di una determinata costruzione per facilitare il finanziamento dei lavori.

Non appena quest'ultimi sono terminati e lo stabile è stimato ufficialmente la partita «credito di costruzione» dev'essere liquidata, vale a dire che il debito contratto dev'essere «consolidato» nella solita forma del mutuo ammortizzabile.

Il credito di costruzione esige quindi uno studio speciale da parte degli organi dirigenti al momento della concessione, nonché una tecnica speciale in seguito, i pagamenti dovendo essere commisurati all'entità delle opere che vengono man mano eseguite.

Come detto, l'apertura di un credito di costruzione è operazione che comporta dei rischi; sarà di conseguenza indispensabile esaminare il caso con molta circospezione e prudenza.

Infatti l'istituto bancario assume estese responsabilità non solo nei confronti del mutuuario e dei suoi stessi creditori, fornitori dei fondi liquidi, ma anche verso gli imprenditori e le ditte incaricate dei lavori.

È quindi evidente che un simile credito può essere accordato solo sulla base di dati precisi e dietro garanzie sufficienti sotto ogni punto di vista.

Una prudente linea di condotta, dettata dall'esperienza, dice che il compratore od il costruttore di una casa deve essere in grado di finanziare con mezzi propri l'acquisto o la costruzione nella misura di circa

il 30 % del costo totale almeno, terreno compreso.

Inoltre egli deve poter contare su di un reddito duraturo minimo sufficiente in futuro per il servizio degli interessi ed ammortamenti della somma chiesta a prestito.

Risulta quindi evidente che prima di procedere all'esame di una domanda di credito di costruzione si dovrà domandare al richiedente la produzione dei piani approvati dall'autorità, nonché del preventivo allestito dal tecnico competente, unitamente ad un dettagliato piano finanziario ed alla documentazione dei mezzi propri di cui dispone per assicurare un regolare pagamento della spesa totale.

Una proprietà di cui si entra in possesso totalmente o quasi soltanto con mezzi di terzi, con debiti, con ipoteche, non potrà mai poggiare su solide basi. Essa offrirebbe una garanzia alquanto traballante, ed in caso di una crisi potrebbe dar luogo a spiacevoli sorprese.

Inoltre il proprietario di tale immobile non avrebbe più il medesimo interesse a che l'immobile stesso venga tenuto in buono stato, e si guarderebbe bene dallo spendere un solo franco per la sua manutenzione, con il conseguente rapido deprezzamento e quindi diminuzione del ricavo in caso di vendita forzata.

Non bisogna poi dimenticare che le spese di abitazione, per esempio per il proprietario di una casa ad un solo appartamento, sono più elevate che in un appartamento d'affitto. Soltanto per interessi sul capitale, tassa per l'acqua potabile, assicurazione incendi, imposte, contributi e manutenzione corrente occorre calcolare con un minimo del 5-6 %, senza poi parlare degli ammortamenti per le ipoteche di secondo grado.

Questi ammortamenti sono indispensabili, in quanto anche il debito deve diminuire parallelamente alla diminuzione di valore dell'immobile, diminuzione causata dall'uso e dal progressivo invecchiamento.

Già per un modesto onere ipotecario, per esempio per un debito di 40 000 franchi, il proprietario deve calcolare delle spese annue minime di 2000-2500 franchi, quindi circa 200 franchi al mese. Prima di possedere una casa propria il medesimo proprietario abitava magari un appartamento per il cui affitto non pagava più di 70-100 franchi al mese. Ora, se quando pagava molto meno non ha potuto effettuare dei risparmi (che gli avrebbero permesso di finanziare parzialmente la costruzione), come potrà quindi trovare il danaro per pagare un affitto raddoppiato?

Come potrà far fronte ai suoi impegni chiedendo un finanziamento del 90 % o oltre? Ci si trova quindi di fronte ad un

affare poco raccomandabile, in quanto in un futuro più o meno prossimo il debitore verrà quasi certamente a trovarsi in una situazione spiacevole o addirittura catastrofica.

Per i citati motivi i finanziamenti superiori al limite del 70 % devono essere senz'altro scartati, anche se viene fornita una garanzia personale sussidiaria.

Infatti fidejussori o garanti avrebbero più tardi tutti i diritti per rimproverare alla Cassa di aver facilitato mediante il suo credito un insano finanziamento, di aver scaricato il rischio sulle spalle dei garanti e di aver condotto il debitore alla rovina.

Le Casse Raiffeisen non devono partecipare alla gara per i finanziamenti più alti. Un'amministrazione oculata e conscia delle sue responsabilità non deve dimenticare, esaminando tali domande di finanziamento, che i prezzi degli immobili da 20 anni a questa parte hanno fatto registrare una continua ascesa, che siamo ancora in periode di alta congiuntura ma che la situazione potrebbe improvvisamente capovolgere.

Ciò che noi oggi finanziamo deve essere accuratamente vagliato.

E non bisogna dimenticare che non è sufficiente limitare il credito al 70 % del preventivo. Troppo comuni sono oggi i casi di preventivi « pompatori », aumentati cioè artificialmente al solo scopo di ottenere un credito più alto. Quelle Casse che non hanno la fortuna di avere un competente tra i loro dirigenti dovranno procedere con la massima prudenza, ed eventualmente sottoporre progetti e preventivo ad un perito. Solo così saranno evitate più tardi spiacevoli sorprese.

Prima di procedere all'apertura del credito di costruzione il richiedente deve :

- a) versare sul conto di costruzioni i mezzi propri disponibili, se questi averi sono rappresentati da titoli, si esigerà che quest'ultimi vengano depositati in pegno presso la Cassa ;
- b) dare l'ipoteca sul terreno sul quale verrà costruito lo stabile (il titolo menzionerà che l'ipoteca grava il terreno nonché lo stabile — casa d'abitazione, rustici, ecc. — ivi in costruzione). La costruzione dovrà essere assicurata sin dall'inizio dei lavori.

Le garanzie di cui sopra rappresentano un principio basilare della più semplice prudente amministrazione bancaria.

Un credito di costruzione accordato con leggerezza può concludersi in una vera catastrofe, sia per il mutuatario sia per la Cassa.

Ciò è appunto il caso, per esempio, allorché il cliente, dopo aver impiegato completamente il credito della Cassa, non può regolarizzare la situazione finanziaria.

La Cassa per garantire gli anticipi già effettuati dovrebbe allora far portare a termine la costruzione a proprie spese, pagando lo scotto della sua imprudenza.

Il credito di costruzione esige una base sana, unitamente ad un impiego razionale ed una sorveglianza rigorosa e costante.

Bisogna vegliare — in modo particolare — a che i capitali anticipati vengano effettivamente impiegati per il pagamento del terreno (in primo luogo) ed in seguito col progredire dei lavori, per il pagamento degli imprenditori, dato che il codice civile dà il diritto al venditore del terreno (art. 838 C.C.S.) ed agli imprenditori (art. 839 C.C.S.) di inscrivere l'ipoteca legale se il loro credito restasse scoperto.

Di conseguenza i pagamenti non dovranno venir effettuati al proprietario-debitore, ma direttamente agli imprenditori ed artigiani.

A questo scopo la Cassa rilascerà all'accreditato un libretto di chèques (che può essere ritirato presso il servizio economato dell'Unione) che si utilizzerà per effettuare tutti i pagamenti. Gli chèques saranno firmati dall'accreditato ed eventualmente visti dall'architetto direttore dei lavori e quitanzati dal beneficiario all'occasione dell'incasso.

In tal modo si avrà un controllo generale e la certezza che i capitali sborsati sono impiegati per il finanziamento della costruzione di cui al credito, e non per altri scopi.

La Cassa deve riservarsi di controllare anche il corso dei lavori ed al caso accertarsi se il pagamento ordinato sia giustificato in relazione alle spese effettivamente eseguite.

Se la Cassa segue alla lettera queste istruzioni, esiste quasi la certezza matematica che il credito di costruzione avrà un decorso normale e non si verificheranno più tardi spiacevoli conseguenze.



60 litres de lait économisés avec 5 kg de

Lactina

L'aliment vitaminé le plus concentré pour veaux et porcelets
Echantillon gratuit et documentation sur demande
LACTINA SUISSE PANCHAUD S.A. VEVEY