

LE PRIX COURANT

REVUE HEBDOMADAIRE

du Commerce, de la Finance, de l'Industrie de la Propriété foncière et des Assurances.

Bureau: No. 32, rue Saint-Gabriel, Montréal.

ABONNEMENTS:

Montréal, un an.....\$2.00
Canada et Etats-Unis..... 1.50
France..... fr. 12.50

Publié par

LA SOCIÉTÉ DE PUBLICATION COMMERCIALE,
J. MONTEB, Directeur.

Téléphone Bell No. 2802.
Téléphone Federal No. 708.

MONTREAL, 9 MAI 1890

ACTUALITES

Sir Benjamin Lee Guinness l'ex-brasseur de Dublin, a dépensé plus de £1,000,000 pour restaurer la cathédrale de St. Patrick. Un confrère dit que c'est la plus grosse prime qui ait jamais été payée pour une assurance contre le feu... de l'enfer.

N. Nordheimer, un des directeurs de la Banque Fédérale, a réglé en payant \$75,000 la poursuite que les liquidateurs de la banque avaient prise contre lui comme étant responsable des pertes subies sur des prêts dont la garantie n'était autre que les actions de la banque elle-même.

La Compagnie d'Assurance contre l'incendie, la "Phoenix" du Hartford, qui s'était retirée du Canada lorsque l'on a exigé un dépôt des compagnies étrangères, s'est décidée à nous revenir, en se conformant à la loi. Elle a eu la main très heureuse en choisissant pour son représentant au Canada M. Gerald E. Hart, qui a été pendant longtemps le gérant de la Citoyenne. M. Hart est personnellement très connu et très estimé et nous ne doutons pas qu'il obtienne pour la "Phoenix" une bonne part des primes que nos concitoyens paient pour s'assurer contre l'incendie.

RAPPORT

Du comité nommé par le Conseil de la Chambre de Commerce pour s'enquérir des dispositions et du fonctionnement du Système Torrens de transmission d'immeubles.

Le Système Torrens a été mis en pratique pour la première fois dans l'Australie-Méridionale en 1856, et il a été adopté peu après par les autres gouvernements de l'Australie.

L'île Vancouver a mis ce système en vigueur en 1861 et la Colombie Anglaise en 1870.

Dans l'Ontario, l'acte concernant les titres d'immeubles (Land Titles Act) est entré en vigueur le 1er juillet 1885. Au Manitoba, l'acte de 1885 concernant la propriété immobilière (Real Property Act) est devenu loi à la même date. Dans les Territoires, l'acte concernant la propriété foncière (Territories Real Property Act) ayant été mis en opération le 1er janvier 1887, et les districts éloignés d'Ontario ayant été placés sous la même loi que le reste de la province, il en est résulté que le système Torrens s'est trouvé adopté par toute la partie du Dominion qui se trouve à l'ouest de la province de Québec.

L'acte d'Ontario est basé sur l'acte concernant les ventes d'immeubles (Land Transfer Act) passé en Angleterre en 1875; les autres actes canadiens sont basés sur les actes australiens et sont moins compliqués dans leurs dispositions que celui d'Ontario, bien que le principe en soit le même. Les traits saillants du système Torrens, sont: 1o simplicité et garantie du titre, et 2o facilité et économie dans les ventes et les transactions immobilières.

La pratique actuelle d'enregistrer les actes se trouve abolie et remplacée par l'enregistrement du titre. Pour arriver à cela, le propriétaire démontre d'abord, par des documents, la validité de son titre; ces documents sont gardés par le Gardien des titres (Master of Titles) qui émet, pour en tenir lieu, un certificat de titre, ou titre certifié, garanti par le gouvernement; chaque propriétaire subséquent recevant un semblable certificat, il en résulte que la preuve du titre ne requiert jamais plus qu'un document.

Dans le but d'arriver à bien connaître le fonctionnement de l'acte, nous avons visité le bureau du Gardien des Titres, à Toronto, et nous nous sommes enquis auprès des propriétaires ayant des affaires avec le bureau; nous avons ainsi acquis la conviction que le système a pleinement répondu à l'attente. Les transactions immobilières ont subi par suite de l'adoption de ce système, un changement radical, au grand avantage de tous ceux qui s'y trouvent concernés.

La dépense requise pour placer des immeubles sous l'opération de cet acte est très modérée, ainsi que l'on peut le constater au rapport du Gardien des Titres en date du 6 mars 1886, dans lequel il dit: "A Toronto et dans le voisinage, les propriétés ont passé, règle générale, en tant de mains que s'il fallait exiger des copies certifiées des bordereaux (memorials) de tous les actes dont il n'est pas possible de se procurer les originaux, il en résulterait une dépense telle qu'elle affecterait sérieusement le fonctionnement de l'acte; et j'ai pris, en conséquence, l'habitude d'examiner ces bordereaux au bureau d'enregistrement; au lieu d'en exiger des copies certifiées."

Le montant le plus élevé chargé au bureau du Gardien des Titres a été \$35.80 pour une propriété évaluée à \$100,000.00, et le montant le moins élevé a été \$12.05 pour une propriété évaluée à \$1,650.00. Ces chiffres comprennent les honoraires des évaluateurs et l'enregistrement du certificat dans l'ancien bureau.

Voici, en détail, ce qui a été payé pour mettre sous l'opération de l'acte une propriété valant \$125,000.00:

Audition des objections.....	\$ 1.00
Examen de trente-six actes..	18.00
Procédés: \$2.00 et \$1.00.....	3.00
Amendement de l'application	
2 folios.....	0.40
Entrée.....	1.40
Certificat.....	4.00

DÉBOURSÉS

Pour grossoyer le certificat et l'écrire sur parchemin (si le requérant le désire).....	4.00
Pour enregistrement du premier certificat.....	1.00

\$32.80

Il faut ajouter le coût des avis publics quand de tels avis sont jugés nécessaires, et le paiement d'un quart d'un pour cent sur la valeur, pour le fonds de garantie. Les propriétaires considèrent cette proportion trop élevée; on a constaté par expérience en Australie, qu'un cinquième, et en certains endroits, un dixième d'un pour cent constituait un fonds beaucoup plus que suffisant pour faire face aux éventualités. Dans les Territoires, on charge pour ce fonds de garantie un cinquième d'un pour cent sur les propriétés d'une valeur de moins de \$5,000.00 et un dixième seulement sur les immeubles d'une plus grande valeur. Au Manitoba on charge, dans tous les cas, un dixième d'un pour cent, avec une addition d'un quart d'un pour cent chaque fois qu'une propriété est transmise par succession — ceci étant pratiquement l'imposition d'un droit sur les legs. Les transactions subséquentes sur les propriétés se font avec une économie qui ne laisse rien à désirer. Un transport d'immeuble ou une hypothèque pour quelque montant que ce soit coûtent \$1.40 pour enregistrement, 30 centins pour recherche du titre et 30 centins pour recherche de l'exécution du Shérif en tout \$2.00. Les actes de vente émanant du Shérif sont enregistrés au même prix; et si on considère qu'à Montréal l'acheteur d'une propriété à une vente faite par le Shérif est obligé de payer quelquefois jusqu'à \$30 pour l'enregistrement de son titre, les avantages du nouveau système n'ont pas besoin de plus de démonstration. Un certificat d'hypothèque s'obtient moyennant le paiement d'un honoraire minime, quand un tel certificat est requis.

On économise autant de temps qu'on économise d'argent. Un transport hypothécaire peuvent être rédigés, exécutés et enregistrés en une heure. On peut citer un cas où trente deux hypothèques s'élevant au total à plus de \$120,000.00 ont été transportées à un acquéreur; où ces transports ont été enregistrés et où le prix de vente a été payé en moins de deux heures et demie, avec une dépense de \$70.00 en tout et sans aucun secours professionnel.

(A suivre.)

L'AGE DES ŒUFS

Si on présente un œuf frais, à la lumière d'une lampe, le contenu paraît clair, transparent. Quand l'œuf est trouble, c'est un signe d'altération qui prouve son ancienneté.

Les œufs vieux laissent voir, dans leur intérieur et un peu latéralement vers le gros bout, un vide qui donne la mesure de la perte qu'ils ont éprouvée par l'évaporation; ce vide peut fournir aux personnes qui en ont acquis l'habitude, un moyen de juger avec assez de précision de leur ancienneté.

Un œuf parfaitement frais est absolument plein. — Partant de ce principe, voici un procédé aussi sûr que commode pour déterminer l'âge des œufs, et distinguer par conséquent ceux qui sont frais de ceux qui ne le sont plus. Ce procédé est basé sur la diminution graduelle du poids que subissent

les œufs en vieillissant. On dissout 4 onces de sel de cuisine dans une pinte d'eau à la température ordinaire. La dissolution est placée dans une bassine d'une grandeur permettant d'obtenir environ 3 à 4 pouces de hauteur d'eau.

L'œuf pondu le jour même ne étant placé dans cette eau salée et abandonné à lui-même de cend jusqu'au fond du vase. L'œuf est-il âgé de plus de trois jours, il flotte à la surface de l'eau salée et tend à émerger d'autant plus qu'il est plus vieux.

TRAITEMENT DES HUILES MINÉRALES

POUR LA FABRICATION DES VASELINES DES GRAISSES A MACHINES, ETC., ETC. (1)

Les huiles à épurer doivent, avant tout, être déshydratées. Il est des cas où l'on ne peut atteindre ce résultat par le décantage; il faut alors employer soit le chlorure de calcium sec, soit le sel marin, quelquefois la glycérine, suivant la nature de l'huile.

On porte le produit sec dans un grand réservoir cylindrique en tôle, doublé intérieurement de plomb et terminé en hémisphère à la partie inférieure. Un robinet de vidange est adapté au fond de ce réservoir. Pour y produire l'agitation nécessaire au mélange des réactifs, on envoie de l'air par un tube en plomb percé à son extrémité inférieure de plusieurs ouvertures.

Dans cet appareil, on mélange intimement, au moyen de l'injection d'air, 2 pour 100 d'acide sulfurique à 66° Baumé. L'acide est versé par le moyen d'une boîte en plomb percée de petites ouvertures, de manière à arriver dans l'huile minérale en minces filets. Après une demi-heure de ce mélange, on cesse de comprimer l'air et on laisse reposer durant trois heures. On peut alors recueillir par le robinet inférieur une portion d'acide chargé d'impuretés; après une demi-heure de repos, on en recueille encore une nouvelle fraction.

On recommence une seconde fois cette même série d'opérations, en prenant 8 pour 100 d'acide et prolongeant la compression d'air jusqu'à ce que l'odeur d'acide sulfureux ait à peu près disparu, ce qui demande quatre heures environ. Il vaut mieux ne pas ajouter tout l'acide en une seule fois; on le divisera, par exemple, en quatre fractions égales que l'on versera dans l'appareil de demi-heure en demi-heure. Le mélange ne doit jamais s'échauffer sensiblement. Si

(1) Les résidus lourds de la rectification des pétroles gagnent toujours plus d'importance, en raison des applications nouvelles qu'on en fait, surtout comme agent lubrifiant. Cette industrie, qui se développe chez nous beaucoup moins que dans les pays voisins, en raison des droits ridicules qui frappent à leur entrée les huiles minérales, fait naitre en Allemagne, en Russie et en Autriche, nombre de travaux purement scientifiques ou d'études pratiques. Nous résumons ici quelques-uns des derniers parus, de même que nous avons rendu compte, en leur temps, de tous les mémoires qui intéressent l'une des plus importantes industries chimiques modernes.