leur mission, et nous reconnaissons que, non seulement il peut, mais il doit fournir les fonds nécessaires pour cela.

Il doit aussi protéger la société et faire respecter les lois, en punissant ceux qui les enfreignent; mais si, à la rigueur, on peut reconnaître l'obligation de faire garder les aliénés dangereux dans un endroit où ils ne peuvent nuire ni à la société ni à eux-mêmes, sa mission se borne évidemment à cette mesure de prévention et s'arrête où commence celle de la charité.

Nous ne voyons d'ailleurs aucun intérêt, pour les aliénés, à passer sous le contrôle direct du gouvernement et nous savons par expérience que l'on ne peut jamais attendre d'un personnel salarié les œuvres de dévouement qui font la vie quotidienne des membres des communautés religieuses.

Quant au contrôle médical, nous ne croyons pas non plus qu'il doive nécessairement appartenir d'une manière absolue au gouvernement. Que le gouvernement exige, si l'on veut, la nomination de médecins habiles, instruits et consciencieux, qu'il stipule même que ces médecins auront le contrôle absolu du traitement médical et hygiénique, ce sont là des détails, des précautions qui pourraient avoir leur raison d'être dans un établissement laïque où l'administration particulière pourrait avoir en vue de réaliser des bénéfices, mais nous les croyons superflus vis-à-vis d'une communauté religieuse.

On a beaucoup parlé des progrès modernes dans le traitement des aliénés. Les gouvernements ne sont pas, que nous sachions, les seuls à suivre ces progrès et à les imiter lorsqu'il est acquis qu'ils donnent de bons résultats. Il n'y a pas encore un an que la sœur Thérèse et M. le Dr. Bourque sont allés visiter et étudier sur les lieux les principaux asiles d'aliénés d'Europe et nous ne croyons pas qu'un médecin payé par le gouvernement puisse avoir des aptitudes spéciales pour juger la valeur des différents systèmes employés.

Ces principes posés, nous nous trouvons en présence de deux propositions qui se sont fait jour depuis la destruction de l'asile; la première consisterait à renouveler les contrats qui se trouvent résiliés par l'incendie aux mêmes conditions ou à peu près; la seconde serait que le gouvernement construise lui-même l'asile, y installât son propre service médical et confiât seulement aux religieuses les soins à donner, sans aucune responsabilité administrative ou financière.

Cette dernière proposition ne cadre pas bien avec le principe que nous avons posé en commençant que l'état n'a pas mission de faire la charité; un asile de ce genre ne pourrait être dans la logique des choses qu'à condition de ne servir qu'à préserver la société du contact des aliénés dangereux ou nuisibles; à cette condition, cependant, elle pourrait être acceptée; quoique nous ne cachions pas nos préférences pour la première, en faisant subir au contrat les modifications que pourra suggérer l'expérience des dernières années, et qui seront acceptables aux religieuses.

La question des assurances est celle des précautions contre l'in-

condie. L'asile de la Longue Pointe était considéré comme un risque de premier ordre. Un système de réservoirs alimentés par des pompes à vapeur prenant de l'eau au Saint Laurent, semblait être une protection efficace contre l'incendie; et cependant cette protection a été complètement inutile. Avant que l'enquête ait élucidé les causes qui ont rendu ces réservoirs inutiles ainsi que les boyaux toujours attachés à une conduite d'eau qui se trouvaient dans chaque étage de chacune des ailes de la bâtisse, il est impossible de formuler une opinion raisonnée. Nous devons dire seulement, d'après un ingénieur d'expérience, que le système de réservoirs qui est en usage dans presque tous nos grands établissements ici, est sujet à manquer son effet et que le seul système sur lequel on puisse compter d'une manière certaine est celui de la pression.

Comme construction, on a reproché à l'asile sa trop grande hauteur—cinq et six étages—la fixité des grillages de fer des chassies que l'on devrait installer de manière à ce que, en cas d'incendie les grillages pussent être ouverts du dehors par les pompiers et les sauveteurs etc, l'absence des portes de fer pour isoler et circonscrire le feu.

Nous ne saurions tenir les sœurs responsables de ces défauts, à moins qu'elles ne leur aient été signalées et qu'elles aient refusé d'y remédier. Mais nous espérons qu'on n'aura pas à faire les mêmes reproches aux bâtisses qui vont être reconstruites, soit par les sœurs soit par le gouvernement.

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.

(Suite)

Jusqu'à présent les propriétés placées sous l'opération de l'acte ont été principalement celles qui devaient être subdivisées en emplacements (lots à bâtir). Dans ces cas, un seul examen du titre suffit pour en établir la validité, et chaque propriétaire reçoit ensuite, sans autre dépense, la garantie du gouvernement. Ces propriétés sont mises en vente comme possédant un "titre Torrens," ce qui éloigne toute crainte de trouble et dispense de toute recherche; les acheteurs choisissent leurs lots; toute personne d'une intelligence et d'une éducation ordinaires peut remplir la formule de vente; le coût total est de \$2.00, avec une addition de \$4.00 si l'acquéreur veut un certificat, et la transaction est complétée sur le champ. Des propriétés ont ainsi trouvé des acquéreurs, alors qu'elles n'en auraient pas trouvés sous l'ancien système avec son accompagnement de retards, de dépenses et de troubles possibles; et les transactions immobilières se font maintenant avec aussi peu de mystère et aussi peu de trouble que l'achat des autres choses utiles à la vie.

La valeur des propriétés placées sous le système Torrens à Toronto depuis le 1er juillet 1885 jusqu'à ce jour est de \$1,200,000. La

contribution forcée de 1/2 pour cent au fonds de garantie a le mauvais effet d'empêcher de placer sous l'opération de l'acte les emplacements de ville trop petits pour être subdivisés; une réduction dans le chiffre de cette contribution tendrait sans aucun doute à hâter l'enregistrement de ces propriétés chez le Gardien des Titres.

Suivant l'exemple donné par l'Australie et par Terre-Neuve, il y a plus de cinquante ans, le Manitoba et les Territoires ont aboli les douaires sur immeubles. La province d'Ontario n'en a rien fait encore, bien qu'on y exprime partout l'opinion que cette relique du système féodal doit disparaître. Le fait que le droit au douaire existe dans Ontario tant sur les propriétés acquises pendant le mariage que sur celles possédées antérieurement, rend la loi de cette province sujette à plus d'objections et aussi plus difficile à abolir que la loi de la province de Québec. Ici, le douaire ne porte que sur les immeubles acquis avant le mariage; l'abolition de ce droit rencontre des objections moins sérieuses. La tendance de l'époque est d'enlever toutes les entraves créées sous un état de choses différent, au profit d'une classe particulière, pour empêcher les transmissions de propriétés; et aujourd'hui on pourrait difficilement soutenir sérieusement que les droits dans les immeubles ont un caractère plus sacré que les droits dans les autres propriétés. C'est donc faire un pas dans la bonne direction que d'abolir tout ce qui tend à entraver la liberté des transactions immobilières.

Un des traits saillants du système Torrens c'est le refus du gouvernement de voir à l'exécution d'aucun fidéjussur. Ici encore, les immeubles sont placés sur le même pied que les meubles, le représentant d'une succession vacante peut donner un titre aussi valable que si le propriétaire lui-même vendait, et l'acheteur est garanti aussi complètement dans un cas que dans l'autre. C'est ce qui se pratique dans les ventes d'actions de compagnies ou de parts de propriété dans un navire; et l'irrévocabilité du titre en vertu de l'acte exige que, dans ce cas comme dans les autres, on se conforme à la pratique depuis longtemps établie à l'égard des biens meubles. Sous le système Torrens on regarde la terre comme un immeuble mobilisé; dès 1832, Terre-Neuve adoptait une loi mobilisant les propriétés foncières, de sorte que Québec ne s'est pas tenu à la hauteur de la pratique et des principes modernes concernant la propriété foncière.

L'adoption du système Torrens ne pourrait affecter aucuns droits existants, puisque le propriétaire aura l'option de mettre ou de ne pas mettre sa propriété sous l'opération de l'acte. Il n'y a pas le moindre doute qu'on a besoin de cet acte dans la province de Québec, et qu'on devrait l'y introduire. Les transactions en propriétés foncières exigent des papiers volumineux, sont ennuyeuses, coûteuses et hasardeuses; quiconque a eu la moindre expérience de ces choses l'avouera. La multiplicité de documents verbeux, nécessaires pour constituer un titre; le coût extravagant d'un certificat du bureau d'enregistrement; le mémoire de l'avocat pour l'examen des titres;

les honoraires élevés des notaires, en vertu de leur tarif *ad valorem*; et, après tout cela, l'incertitude d'avoir obtenu un bon titre; voilà par où le public est obligé de passer et ce qui n'a plus raison d'être, maintenant que nous avons le choix d'un système bien établi qui nous dispense de toutes ces misères.

Le succès du système Torrens dépend pour beaucoup de la liberté dont jouissent les parties de faire leurs affaires comme elles l'entendent; il s'en suit que les documents à être enregistrés ne seront pas des actes notariés; d'ailleurs, l'acte, exigeant le dépôt chez le Gardien des Titres des originaux eux-mêmes, en exclut les copies certifiées par notaire; et, de plus, l'intérêt des parties à une transaction est contraire à la pratique actuelle; quelle qu'elle ait pu être la nécessité d'exposer les parties au risque de faire enregistrer un document sur le simple certificat d'un notaire que c'est une copie de l'original en sa possession, cette nécessité n'existe plus; le système Torrens donne aux parties la faculté de faire eux-mêmes leurs affaires, en fait de propriété foncière comme en fait de biens meubles. La garantie que comporte le titre sera parfaitement satisfaisante à celui qui fait le placement, lorsqu'il aura découvert que la rédaction d'une simple formule n'est pas une affaire si difficile ou si mystérieuse qu'il soit nécessaire de payer une somme proportionnelle à celle que comporte la transaction, pour se procurer l'aide d'un étranger.

L'habileté et la compétence du Gardien des Titres sont aussi pour beaucoup dans le fonctionnement du système; un de ces fonctionnaires, dans les Nouvelles Galles du Sud, a dû être destitué à cause de ses dispositions à l'obstruction:

Il y aurait avantage, en introduisant le système Torrens dans la province, d'y joindre une courte formule d'hypothèque, telle que celle d'Ontario, dans laquelle on trouve résumées en quelques mots certaines clauses qu'il faudrait de longs paragraphes pour entrer au long.

Enfin, la question qui vient d'être traitée intéresse le public tout entier; il est très important, en matière commerciale, qu'il y ait un mode de faire des affaires rapidement et sûrement sur la propriété foncière et l'adoption de ce mode donnerait une grande impulsion à la prospérité et à la satisfaction de tous et particulièrement de la classe industrielle. On émet en conséquence le vœu que la Chambre de Commerce emploie son influence pour obtenir la mise en vigueur du système Torrens à la prochaine session de la législature. Au début, on pourrait limiter l'effet de l'acte à la ville et au district de Montréal, comme on l'a fait dans Ontario, où l'acte ne s'est appliqué pour commencer qu'à la ville de Toronto et au comté d'York, avec faculté d'en étendre subséquemment l'application à d'autres territoires.

Le tout humblement soumis,

J. P. CLEGHORN,
THOS. DARLING,
CHS. P. HÉBERT.

Montréal, 19 mai 1887.

Pour vendre vos Propriétés
Annoncez dans le PRIX COURANT