

et aux acquéreurs, nous avons démontré que la loi dont s'agit, s'est écartée du but proposé, et que, si le certificat du régistrateur offre des avantages solides et réels, l'exclusion dont sont frappées certaines hypothèques, n'a pas sa raison d'être, ni de cause apparente.

Laissant donc de côté l'intention du législateur et le but qu'il a voulu atteindre, nous traiterons maintenant la question sous un autre point de vue, et nous dirons que le certificat du régistrateur va fournir un nouvel aliment à la fraude et à la mauvaise foi, et faire surgir de l'oubli des obligations depuis longtemps éteintes. La vérité de cette proposition n'est pas douteuse; elle ressort clairement de la lecture des certificats déjà produits par certains régistrateurs, et des rapports de distribution préparés par le Protonotaire de la Cour Supérieure. Nous l'avons déjà dit et nous le répétons encore ici; le certificat du régistrateur, ou bien le rapport de distribution doit renfermer une liste complète et fidèle, non seulement de toutes les hypothèques spéciales enregistrées contre l'immeuble dont il s'agit, mais encore de toutes les hypothèques générales enregistrées contre ses divers possesseurs dans un temps donné. Eh bien! entre toutes ces hypothèques, variant sans cesse dans leur date, leur cause et leur objet, il en est plusieurs, qui, juridiquement parlant, n'ont pas même une ombre d'existence, parce que les obligations, dont elles avaient pour but de garantir l'exécution, ont été payées, prescrites ou éteintes de quelque autre manière; parce que les contrats, qui les constituaient, ont été rescindés, annulés pour lésion, erreur, incapacité, défaut de cause ou de lien, ou pour manœuvres frauduleuses. D'autres n'auront qu'une valeur relative, qu'une existence partielle. Et malgré l'annulation ou la rescision du contrat; malgré le paiement, soit total, soit partiel de l'obligation, l'hypothèque, qui n'est qu'une convention accessoire et dont l'existence dépend nécessairement de celle d'une convention principale, n'en sera pas moins restée sur les registres du conservateur. Un pareil état de choses n'aura pas toujours été le résultat de la négligence ou de l'ignorance du débiteur; le plus souvent, son bon vouloir sera venu se briser contre des obstacles et des impossibilités créés par la loi. L'histoire de notre système hypothécaire est là pour le prouver. La section 45 de l'ordonnance ne permet la radiation que dans le cas d'un paiement total. S'agissait-il d'un paiement partiel, le débiteur n'avait aucun moyen de le faire constater sur les registres; l'obligation était-elle éteinte par un autre mode que le paiement; l'acte constitutif de l'hypothèque était-il annulé, rescindé, la radiation était également impossible. Bien plus, elle ne pouvait s'effectuer que d'une seule manière, par l'enregistrement d'un certificat, signé par le créancier et attesté par deux témoins sous serment. Le consentement du créancier était donc essentiellement requis; et dans le cas où il refusait sa signature, la loi ne donnait contre lui aucun moyen de contrainte. La Législature du Canada n'a pas tardé, il est vrai, à venir au secours du débiteur, en introduisant, trois ans après, l'acte 7 Vict. Chap. 22. Mais la section 8, tout en remédiant au mal, ne le fit pas complètement disparaître. Elle autorisait bien la radiation de l'hypothèque ou du privilège dans le cas de paiement partiel; attribuait à la quittance notariée, la même force et les mêmes effets qu'au certificat exigé par l'ordonnance; donnait une action contre le créancier qui mettait obstacle à la radiation; et attachait en ce cas au jugement rendu contre lui, les effets d'une