

compter à son tour. On ne laisse plus dormir en portefeuille de ces bonnes vieilles créances à fort intérêt comme autrefois.

3. Les détenteurs d'argent qui ne sortaient guères autrefois du prêt hypothécaire ont élargi leur horizon. Ils ne veulent plus se donner le soin de faire examiner les pièces de l'emprunteur, de s'assurer de la validité des titres, de surveiller les dépérissements de la propriété et les renouvellements d'assurance, de quémander les paiements des intérêts toujours en retard.

Les municipalités ont pris de l'essor et au lieu d'emprunter comme autrefois, elles émettent des débentures. Quel meilleur placement peut-on désirer ? Aussi, le petit rentier refusera bien souvent un excellent prêt hypothécaire préférant laisser dormir en banque ses capitaux jusqu'à ce qu'une bonne occasion se présente de les loger sans troubles, ni soin, ni inquiétude.

4. Les communautés religieuses, les fabriques, les grands corps constitués, se modelant sur les banques, ne veulent plus emprunter que sur billets promissoires.

5. L'industrie s'est développé au dépens de la grande exploitation foncière. Par conséquent moins de mutations de propriété et plus de transactions commerciales, ce qui veut dire des opérations sous seing privé. Les actions dans les banques ou dans les compagnies industrielles drainent les capitaux autrefois employés presque uniquement au roulement foncier.

6. Grâce à la multiplication des collèges et des écoles de toutes sortes, l'instruction est plus répandue, et l'on trouve dans chaque famille des petits notaires improvisés pour dresser les conventions les plus ordinaires de la vie : bail, reçus, etc.

7. Les architectes, les ingénieurs, les agents d'immeubles dressent eux-mêmes, en même temps que les spécifications, devis et plans, les marchés qu'il convient entre les entrepreneurs et les propriétaires. Les honoraires qu'il leur est interdit de recevoir se déguisent de toutes espèces de manières, sous prétexte de commissions et de retenues.

8. Les avocats, qui n'aiment point que les notaires donnent des consultations, se sont multipliés dans notre province d'une façon alarmante, et ils ne se gênent pas de rédiger pour leurs clients tous les actes qui ne doivent pas être obligatoirement reçus par devant notaires.