

et de la plus grande prudence que ne pas vouloir prendre la responsabilité d'une mesure aussi difficile que celle de la commutation de tenure, avant de consulter les parties intéressées, de connaître leur opinion qui doit lui servir de guide et de garantie.

Mais comme nous venons de le dire, cette opinion ne peut être formée que par une connaissance parfaite des effets de la commutation, des avantages ou désavantages qui en résulteront aux censitaires. Pour aider le censitaire à se former une idée des effets de cette commutation, nous croyons convenable de les lui faire comprendre au moyen des tableaux suivants qui établissent le montant actuellement payé au seigneur et celui qui serait payé après la commutation de la tenure. Nous prenons pour point de départ, les cens et rentes et les lods et ventes capitalisés avec intérêt à 6 pour 100 jusqu'à leur remboursement.

TABLEAU.

Représentant en argent ce que paie aujourd'hui le censitaire, pour une terre de concession ancienne,	
3 Arpens de front sur 60. à 1s. 8d. par arpent de front	£0 5 0
Droit de Mouture—pour mémoire—	“ “ “
	£0 5 0

TABLEAU.

Représentant ce que le propriétaire de la même terre aurait à payer pour commuer sa tenure.	
Valeur de cette terre, disons	£300 0 0
Capital des cens et rentes, 5s. à 6 pour 100	£4 3 4
“ Un droit de lods et Ventes, 1/4 de la valeur	25 0 0
“ Droit de Mouture.	2 10 0

Ce qui formera une somme totale de £31 10 0

Si le censitaire ne peut la payer comptant, il sera alors tenu d'en payer l'intérêt à 6 pour 100, ce qui formera £1, 18, 0 1/2 qu'il aura à payer au seigneur par chaque année jusqu'au parfait paiement. De sorte que par cette commutation, le censitaire aurait à payer par année £1, 13, 0 1/2 de plus que sous la tenure seigneuriale.

Dans ces tableaux, nous avons pris pour base le taux le plus bas de concession et nous n'avons entré en compte que les seuls droits que nous croyons être accordés par la loi aux seigneurs.

Comme de raison, le prix de la commutation doit varier suivant la valeur des terres et le taux plus ou moins haut des concessions.

Les tableaux ci-dessus ne reposent que sur une supposition il est vrai ; mais cette supposition est celle qui paraît la plus équitable et la plus raisonnable, et la seule qui nous semble devoir être adoptée. Toute fois, elle explique suffisamment au censitaire les effets pratiques de la commutation.

Il est vrai, toujours dans notre supposition, qu'en retour des £31. 13. 4. que le censitaire devra payer pour commuer, il sera libéré à toujours des droits seigneuriaux ; mais s'il considère ce que ces droits pèsent de fait sur lui, il est plus que probable qu'il trouvera que c'est payer trop cher l'exemption de droits qui après tout, sont moins onéreux qu'on ne l'imagine. (Nous entendons parler seulement des droits seigneuriaux strictement exigibles par la loi ; et non des abus et des extorsions de tout genre commis par les seigneurs.) De sorte, que somme toute, la tenure seigneuriale renfermée dans les limites exactes de la loi, serait encore plus profitable et plus avantageuse au cultivateur que le franc et commun soccage. Cette vérité nous paraît tellement évidente, que nous sommes convaincu que pas un censitaire, connaissant parfaitement les effets de la commutation et en état de pouvoir contraster la tenure seigneuriale avec celle de franc et commun soccage, ne consentira jamais à changer sa tenure, parce qu'il comprendra qu'il vaudrait mieux payer une modique somme annuelle de quelques chelins, que les intérêts de capitaux qu'il ne pourra jamais rembourser, ou que bien difficilement.

On a parlé de faire payer par la province l'indemnité due aux seigneurs, et les censitaires rembourseraient au trésor public, dans un laps de d'années plus ou moins long, les sommes ainsi payées. Ce projet ne serait pas plus avantageux que le précédent pour le censitaire, par ce qu'il n'aurait pour effet que de substituer un créancier à un autre.

D'autres, ont imaginé de faire payer par la province sans remboursement par le censitaire, l'indemnité des seigneurs ; suivant eux ce plan pourrait être mis à exécution au moyen de bons provinciaux [débentures]. Nous voyons deux objections insurmontables à ce plan qui aurait pour résultat de trancher toute difficulté au sujet de la commutation de tenure, s'il était réalisable ; la première, c'est l'état de gêne des finances de la province ; la seconde, c'est que les habitants du Haut-Canada et des Townships de l'Est ne consentiront jamais à payer un seul shilling pour un objet qui n'est pour eux d'aucun intérêt et qui ne leur profitera en rien. De sorte qu'il en faut toujours revenir au projet d'indemnité-payable par le censitaire. Il n'y a pas d'autre moyen de couper court à cette difficulté, à moins qu'à l'imitation de l'assemblée nationale de l'Allemagne, notre législature ne recule pas devant un acte de la plus infame spoliation, celui de violer les droits les plus saints de la société, ce qui n'aura jamais lieu dans no-

tre Canada où le respect pour la propriété, pour les droits acquis est encore en honneur.

Avant de terminer, nous croyons devoir reproduire une observation faite par l'Honorable A. DIONNE, dans ses réponses à la commission de l'Enquête seigneuriale.

“ Je crois devoir remarquer que les créanciers hypothécaires qui ont fait des affaires sous la protection des lois existantes, connaissant que les seigneurs étaient bailleurs de fonds pour les modiques rentes seigneuriales, se trouvent ruinés, si par ces changements projetés les seigneurs se trouvent bailleurs de fonds pour une plus forte somme que les cens et rentes stipulés dans les anciens titres. Car dans les paroisses d'en Bas, les terres sont pour plus des trois quarts hypothéquées à leur valeur.”

Sans doute, si on accorde aux seigneurs une indemnité pour la perte de leurs droits, on ne peut leur refuser le privilège de Bailleurs de Fonds pour le recouvrement de cette indemnité. Dans ce cas, les seigneurs primeront de plein droit tous les autres créanciers hypothécaires et privilégiés dont les titres de créance seront antérieurs à la commutation de tenure. Comme le remarque, l'Honorable Monsieur dont nous venons de reproduire les observations, c'est un fait, et à notre connaissance personnelle, que non seulement dans les paroisses d'en Bas, mais dans le district de Québec la presque totalité des terres, est hypothéquée à sa valeur et même au-delà. De sorte que le gage des créanciers hypothécaires sera d'innuë en proportion du montant plus ou moins élevé de l'indemnité qui sera due aux seigneurs par le débiteur commun. Voilà encore une difficulté de la plus haute gravité qu'il faut ajouter à celles que soulève la commutation de tenure. Cependant, la justice et l'équité exigent également que cette difficulté soit réglée de manière à ne pas léser les droits acquis aux autres créanciers des censitaires.

De tous côtés des obstacles insurmontables s'opposent à la commutation de tenure que quelques personnes veulent effectuer. Pour nous, nous pensons que la voie la plus sûre, la plus facile de remédier aux abus dont on se plaint avec droit, serait non pas de rendre la commutation générale et obligatoire, mais seulement facultative. Nous pensons que pour faire disparaître les abus existants, il suffirait de ramener la tenure seigneuriale aux strictes exigences de la loi qui l'a implantée dans ce pays. Hors de là, nous ne voyons que difficultés inextricables, violation de droits acquis, injustice et spoliation. Une réforme ayant pour objet d'obliger les seigneurs à