

ques et des transcriptions, il contenait des dispositions contradictoires et des lacunes. D'après l'article 939, toute donation doit être transcrite dès qu'elle a pour objet des biens susceptibles d'hypothèques; mais s'il s'agit d'une mutation à titre onéreux, la transcription n'est plus obligatoire. De plus, l'article 1583 laisse de côté la validité du titre translatif à l'égard des tiers.

En 1826, M. Casimir Périer ouvrit un concours pour donner un régime hypothécaire "une base plus large et plus solide." M. Decourdemanche publia, à ce sujet, une étude ayant pour titre: *Du danger de prêter sur hypothèque*. De 1830 à 1843, vingt-neuf Conseils généraux émis des vœux demandant des modifications au régime de la propriété foncière. Le 16 avril 1836, à la Chambre des députés, M. Lavieille attaqua, avec beaucoup de force, le système des hypothèques occultes et demanda qu'on imposât la publicité. Il résulta, de cette discussion, l'enquête de 1841, faite auprès des Cours et des Facultés de droit.

Toutes, sauf celle de Toulouse, de Bordeaux et la moitié des membres de celle de Rouen, adoptèrent, avec des nuances diverses, le principe de la publicité des hypothèques. Quelques-unes même, comme les Cours de Riom et de Montpellier, les Facultés de Caen et de Paris, réclamèrent la constitution de livres fonciers ayant le cadastre pour base; toutefois, elles considéraient la transcription, non comme la constatation légale du droit du nouveau propriétaire, mais comme le moyen de la rendre opposable aux tiers. L'enquête, publiée en 1844, fut le point de départ de divers travaux qui aboutirent au projet de la loi du 4 avril 1850; il revenait au régime de la publicité absolue de la loi de brumaire an VII, faisait de la transcription la condition nécessaire de la transmission de la propriété foncière à l'égard des tiers et organisait la publicité et la spécialité des hypothèques. Ce projet, voté en seconde lecture, le 20 mars 1851, fut abandonné comme "portant une main sacrilège" sur le Code et aboutit à la loi du 23 mars 1855 qui admit la nécessité de la transcription pour rendre le transfert opposable aux tiers, sauf pour les partages, sous prétexte qu'étant des actes "déclaratifs" et non translatifs, ce serait porter une atteinte à l'article 883 du Code civil.

Actuellement il est certain que la transcription consolide les titres d'acquisition; mais elle n'efface que les vices et les causes de résolution qui peuvent affecter le titre du vendeur; elle ne démontre pas le droit de propriété; elle ne prouve que le fait du transfert. Les registres des conservateurs des hypothèques ne font pas connaître le vrai propriétaire, mais seulement le propriétaire apparent. La transcription n'a pour effet, que d'assurer à l'acquéreur, qui le premier y a eu recours un rang de priorité sur ses adversaires. Ce qui est rendu public dans le système de la loi française, c'est l'acte du

transfert et non le droit de propriété.

Mon discours inaugural au Congrès de 1892 contenait le passage suivant:

"Certes, nous ne prenons pas au pied de la lettre ce que disait Dupin de notre régime foncier: "Celui qui achète n'est pas sûr d'être propriétaire, celui qui paie de n'être pas obligé de payer deux fois, et celui qui prête d'être remboursé;" mais nous devons constater que près de trois mille actions en revendication son intentées chaque année; qu'il y a des régions en France où la transmission se fait sous seing privé et est dépourvue de tout caractère de certitude.

"Bien plus, supposons un acquéreur convaincu que la méfiance est la mère de la sûreté. Il veut non pas même acquérir une terre à des limitations incertaines, mais une terre parfaitement déterminée. Il va au bureau de la conservation des hypothèques; il vérifie toutes les inscriptions pour toute la liste des mutations; il s'assure que l'immeuble n'est pas grevé d'hypothèques du chef du vendeur ni de celui des auteurs successifs. Il demande à un notaire de soumettre à l'examen le plus minutieux tous les documents. Il va même jusqu'à la purge des hypothèques occultes. Il achète. Il fait opérer la transcription de son achat: et il n'est pas sûr d'être propriétaire.

"Non, car les livres de conservations des hypothèques sont tenus par noms de personnes. Il suffit d'une interversion de noms, d'une irrégularité d'orthographe, d'une confusion de prénoms, et tous les renseignements donnés sont viciés. L'acquéreur a eu la situation d'un propriétaire vrai ou faux, il n'a pas eu la situation de l'immeuble. En outre, par des successions testamentaires ou légitimes, cet immeuble a pu passer sous des noms nouveaux sans que le conservateur en soit informé: les certificats qu'il donne n'ont qu'une valeur de copies. La transcription rend publique la transmission de la propriété, mais ne confère ni ne prouve la propriété. Qu'une donation soit révoquée pour survenance d'enfant, qu'une aliénation soit viciée par la violence ou le dol, ou consentie par un incapable, et toutes les transcriptions concernant l'immeuble en question sont illusoire.

En un mot l'acquéreur ne peut trouver nulle part une garantie de la validité des transactions qu'il pourra opérer sur des immeubles. Il est obligé d'avoir recours à des recherches plus ou moins longues, plus ou moins onéreuses et plus ou moins aléatoires.

Ce passage fut accueilli par les murmures d'une partie de l'assemblée qui montre une fois de plus que toute vérité n'est pas agréable à entendre. Mais dans les discussions qui ont eu lieu au cours du Congrès, ces faits, loin d'être contestés ont été confirmés.

La loi de 1872 qui organisa la propriété foncière en Prusse, la loi de 1881 dans l'Autriche-Hongrie, le régime hypothécaire existant en Allemagne provoquèrent l'attention

des esprits curieux comme MM. Paul Gide, Challamel, Léon Michel, et beaucoup de leurs collègues de la *Société de la législation comparée*. Je fus assez heureux pour faire connaître en France le système Torrens en vigueur en Australie depuis 1858. M. Cambon en appliqua le principe en Tunisie, en 1885. M. Leroy Beaulieu attira l'attention sur cette tentative. M. Alfred Dain, professeur à la Faculté de droit d'Alger montra qu'il était applicable en Algérie. M. Charles Gide en saisit la *Société de législation comparée*. M. Daniel avocat général à Bourges, en fit le sujet du discours de rentrée en 1887. MM. Georges Rondel, Emile Worms, de France de Tersant, Léon Donnat, Flour de St-Genis firent sur les réformes à apporter à notre régime foncier des études considérables. La Faculté de droit de Paris mit ce projet au concours: le prix fut remporté en 1890 par M. Emmanuel Besson, dont l'ouvrage: *Les Livres fonciers et la réforme hypothécaire*, est très complet, très clair et très concluant.

Un Congrès pour l'étude de la transmission de la propriété foncière fut réuni en 1889 sous la présidence de M. Duverger, professeur honoraire de la Faculté de droit. Les professeurs de droit, comme MM. Léon Michel et Massigli, des fonctionnaires de l'enregistrement comme M. Fravaton, des géomètres comme MM. Piat et Sanguet, y prirent une part active. M. Duverger avait indiqué, dans les termes suivants l'objet de ses travaux.

Le propriétaire a droit à la certitude de ne pouvoir être évincé quand de bonne foi, il s'est conformé aux dispositions de la loi pour acquérir: il a le droit de ne pas être gêné ni pour aliéner ni pour hypothéquer; il a le droit de ne pas être exclu, par le vice de la loi, du prêt à long terme, remboursable par annuités.

(A suivre)

enseignements Commerciaux

DISSOLUTIONS DE SOCIÉTÉS

La société "Coysh Bros." Arthur William Coysh et Sidney Croysdill, agents et courtiers, Montréal, a été dissoute le 19 janvier 1893.

La société "Duhamel et Ste. Marie," Paul Eile Duhamel et Oswald Ste Marie agents financiers, Montréal, a été dissoute, le 19 janvier 1893.

La société "Jutras Ducharme & Cie," fabricants de pianos, Montréal, Emile Jutras et Jos. Geo. Ducharme, a été dissoute le 17 janvier 1893.

La société "Wilshire Brothers," Montréal, Alfred C. et Walter J. Wilshire, a été dissoute le 19 janvier 1893.

La société "Bédard Brunet & Cie," imprimeurs, Montréal, Pierre J. Bédard et Rodolphe Brunet, a été dissoute le 19 janvier 1893.

La société "Bertrand, Lavallée et Gélinas," importateurs de Montréal, Henri Bertrand, Fils U. Lavallée et Jules Joseph Sévère Gélinas, a dissoute le 23 janvier 1893.

Michael Griffin donne avis qu'il a cessé de faire affaires sous la raison sociale "Montreal Tent, Awning & Tarpaulin Co."

Mme Marcel Pineau (Céline Ross) donne avis qu'elle a cessé de faire af-

faire sous la raison sociale de M. Pineau & Cie.

M. George Tucker, médecines patentées, Montréal, a cessé de faire affaires sous la raison sociale de "La Cie du Baume des Montagnes Vertes."

NOUVELLES SOCIÉTÉS

"Montreal Tent, Awning & Tarpaulin Co," toile à voile, tentes, auvents etc, Montréal, Michael Griffin et Joseph Crowe; depuis le 1er janvier 1893.

"Champeau & Lanigan," écurie de louage etc, Montréal, Chs. Champeau et Frédérick Richard Lanigan; depuis le 1er janvier 1893.

"J. A. Létourneau & Frère," foin, grains, bois etc, Montréal, Jos. Alonzo Létourneau et Jos. Ladislav Létourneau; depuis le 1er juillet 1893.

"A. Charlebois & Cie," magasin général, Laprairie, David Lebert et Alph. Charlebois; à partir du 1er mai 1892.

"Castle & Richardson," fournitures pour fourrures, Montréal, Henry Castle et Edwin Richardson; depuis le 4 janvier 1893.

"Giard & Tessier," entrepreneurs menuisiers, St-Antoine, comté de Verchères, Jos. Giard fils et Léon Tessier; depuis le 2 janvier 1893.

"Lussier & Surprenant," forgerons et voituriers, Montréal, Herménégilde Lussier et Moïse Surprenant; depuis le 1er mai 1892.

RAISONS SOCIALES

"Wilson's Printing & Publishing House," imprimerie, Montréal, Ella M. Cowley, épouse de Rob. A. Wilson, seule; depuis le 2 janvier 1893.

"Wilshire Brothers," fleuristes, Montréal, Alf. C. Wilshire, seul; depuis le 20 janvier 1893.

"The Green Mountain Balm Company," Mme Fannie Mathilde Robert dit Lafontaine, épouse de Geo. Tucker, seule; depuis le 9 décembre 1892.

DEMANDES DE SEPARATION DE BIENS

Mme Rosalba Cyr épouse de M. Alphonse Bessette, d'Iberville.

Mme Julie Vallée épouse Jean-Bte Fortin, de Montréal.

Mme Margaret Catherine Lloyd, épouse de M. Geo. W. McKee, commerçant, de Coaticook.

DIVIDENDES DE FAILLITES.

Dans l'affaire de Peter Campbell; premier et dernier dividende payable à partir du 22 février 1893. N. J. Simpson, curateur.

Dans l'affaire de James Fish, de Lachute; premier et dernier dividende payable à partir du 22 février 1893. W. J. Simpson, curateur.

Dans l'affaire de Horace E. Wood, de Dunham, premier et dernier dividende payable à partir du 14 février, A. J. Farnam, curateur.

Dans l'affaire de M. Israel Chavanel, de Québec, premier et dernier dividende payable à partir du 6 février, John O'Donnell, curateur.

Dans l'affaire de Frs. Bourgoing, de Tadoussac, quatrième et dernier dividende payable à partir du 6 février 1893, N. Matte, curateur.

Dans l'affaire de MM. J. A. Gaveau & Cie, de Québec; premier et dernier dividende payable à partir du 6 février, N. Matte, curateur.

CURATEURS

M. H. A. Bédard, a été nommé curateur à la faillite de M. Cléophas Rousseau, de Québec.

M. H. A. Bédard a été nommé curateur à la faillite de M. Geo. L. Pelletier, de Matane.

M. H. A. Bédard a été nommé curateur à la faillite de MM. Blagdon & Paradis, de Québec.